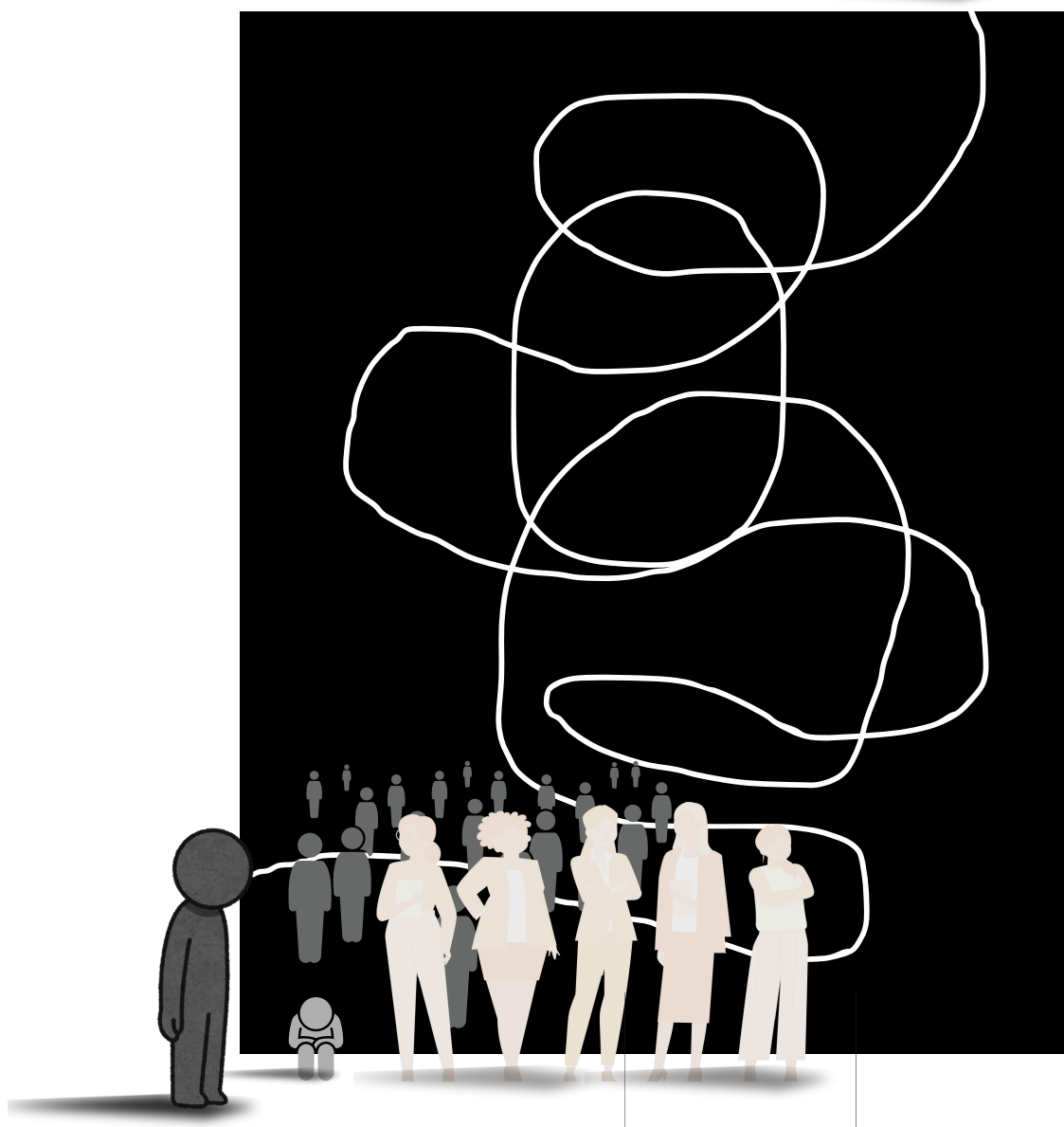


APROXIMACIÓN A LA
SITUACIÓN DE LA
vivienda
en Castilla y León



APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

OCTUBRE 2025

Presentación

El acceso a la vivienda, junto al empleo digno, es uno de los pilares fundamentales para poder desarrollar una vida plena. En Castilla y León, demasiadas personas viven con la incertidumbre de no poder pagar un alquiler asequible, acceder a una hipoteca justa o encontrar un hogar en su tierra. La vivienda no puede ser tratada como un bien de mercado: es un derecho.

Este informe analiza con detalle la situación del acceso a la vivienda en la comunidad, identificando graves desequilibrios entre oferta y demanda. Castilla y León arrastra problemas estructurales: una fuerte centralización demográfica, la despoblación rural, un parque de vivienda antiguo y la paradoja de una alta presencia de viviendas vacías. Además, la mayor parte de la vivienda protegida se ha destinado a la venta, mientras que la inversión pública en alquiler sigue muy por debajo de la media estatal. El resultado es claro: precios del alquiler al alza que se comen una parte creciente de los ingresos de la clase trabajadora.

Desde CCOO reivindicamos la necesidad de un cambio decidido en la dirección de las políticas de vivienda. No más medidas centradas en la compra; necesitamos impulsar el alquiler como vía real de acceso a la vivienda. Apostamos por la creación de un parque público de vivienda en régimen de arrendamiento, la movilización de la vivienda vacía y la declaración de zonas tensionadas allí donde sea necesario para regular los precios en ellas.

Cada joven que se marcha, cada familia —de aquí o llegada de fuera— que destina una gran parte de su salario a pagar un techo, cada persona con una pensión que apenas le alcanza para lo más esencial, cada hogar sin recursos, nos recuerdan que esta situación no es inevitable y que no la podemos normalizar en absoluto.

Defender la vivienda es defender dignidad, igualdad y futuro. Por eso, desde el Diálogo Social y la acción sindical, desde nuestra organización, entendemos y solicitamos que las ayudas al alquiler se conviertan en un derecho subjetivo para todas las personas que lo necesiten y reivindicamos la puesta en marcha de políticas de vivienda que garanticen hogares asequibles y dignos para la ciudadanía en Castilla y León.

Yolanda Martín Ventura

Secretaría de Mujeres, PPSS, vivienda y movimientos sociales de CCOO Castilla y León.

Estudio realizado por:

- Sofía Carrascal Tris
- Elsa Caballero Sancho
- Yolanda Martín Ventura

Nuestro agradecimiento a todas las personas que han colaborado en la parte de las entrevistas para que este estudio fuera posible.

índice

1. Metodología.....	5
Ámbito de estudio.....	5
Análisis cuantitativo.....	5
Análisis cualitativo.....	6
2. Datos demográficos.....	7
3. Análisis de la situación de la vivienda en Castilla y León.....	9
3.1. El parque de viviendas en Castilla y León.....	9
3.1.1. Viviendas principales.....	10
3.1.2. Viviendas vacías.....	12
3.1.3. Viviendas de uso turístico (VUT).....	13
3.1.4. Vivienda pública.....	15
3.1.5. Vivienda protegida.....	17
3.1.6. Dignificación de la vivienda.....	18
3.1.7. El empleo en el sector de la vivienda.....	20
3.2. La estructura de la oferta y acceso a la vivienda.	
Mercantilización de la vivienda.....	21
3.2.1. Transacciones inmobiliarias de vivienda.....	21
3.2.2. Arrendamiento de viviendas.....	29
3.2.3. Zonas tensionadas.....	31
3.3. Demanda de vivienda.....	33
3.3.1. Modelo hogar-familia.....	32
3.3.2. Economía familiar.....	33
3.3.3. Registro de demandantes.....	45
3.4. Políticas de apoyo a la vivienda.....	46
3.4.1. Inversión en políticas de vivienda.....	46
3.4.2. Inversión programas generales de políticas de vivienda.....	48
3.4.3. Presupuestos e inversión en políticas de vivienda de las entidades locales.....	51
3.4.4. Otras líneas de la Junta de Castilla y León.....	55
3.5. Resultados entrevistas.....	56
3.5.1. Desafíos y soluciones potenciales.....	57
4. Conclusiones y propuestas.....	60
Anexo Conceptos.....	65
Bibliografía.....	70

1. Metodología

El presente estudio busca conocer la situación del acceso a una vivienda en Castilla y León.

Para ello se basa en una metodología mixta, combinando un análisis cuantitativo y otro cualitativo para la comprensión integral del fenómeno de estudio.

La investigación adopta un diseño no experimental que combina un estudio exploratorio, descriptivo y correlacional:

- Exploratorio: En primer lugar se llevó a cabo una aproximación sobre el fenómeno del estudio, identificando variables y dinámicas principales que pudieran influir sobre el acceso a una vivienda digna en Castilla y León. Esto permitió además delimitar las variables e indicadores del estudio así como las posibles relaciones entre éstas.
- Descriptivo: El estudio refleja una descripción del estado de cada elemento a tener en cuenta (la demografía, el parque de vivienda, la estructura de la oferta y la demanda de vivienda, las políticas de vivienda, etc.).
- Correlacional: Busca reflejar la relación de ciertas variables estudiadas, como por ejemplo, el salario percibido, la renta y el precio de una vivienda digna.

También se utilizó un enfoque mixto secuencial explicativo, realizando un análisis de datos cuantitativos y posteriormente se complementó con datos de las entrevistas para obtener una visión más profunda y completar los datos cuantitativos.

Ámbito de estudio

El marco temporal de la investigación abarca el período 2005-2024. Además, al ámbito geográfico se restringe a la comunidad autónoma de Castilla y León, implementando un análisis a escala regional y provincial en función de la disponibilidad de los datos.

Análisis cuantitativo

El análisis cuantitativo se fundamenta en la recopilación y el procesamiento de datos secundarios procedentes de fuentes de información oficiales y organismos públicos. Las fuentes consultadas incluyen bases de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el Instituto de Estadística de Castilla y León, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, la Junta de Castilla y León y el Consejo Económico y Social de Castilla y León (CESCyL).

Se implementó un proceso de delimitación y selección de indicadores con el fin de minimizar el margen de error y obtener una visión panorámica del objeto de estudio.

Án^álisis cualitativo

El componente cualitativo se llevó a cabo mediante la realización de 26 entrevistas semiestructuradas. La muestra de informantes clave fue seleccionada intencionalmente, incluyendo a expertos/as en diversas disciplinas (arquitectura, geografía, sociología, etc.) y representantes de agentes sociales relevantes (administraciones públicas, organizaciones del Tercer Sector, asociaciones vecinales, asociaciones empresariales, partidos políticos, etc.). Por un lado, para la selección de expertos/as se acudió a los colegios profesionales y la Universidad de Valladolid y, por otro lado, para los agentes sociales se acudió a aquellos que tuviesen un rol activo en los procesos de acceso a una vivienda en Castilla y León.

Las entrevistas, con una duración promedio de 60 minutos, fueron grabadas con el consentimiento de las personas participantes. El guión de preguntas fue flexible, permitiendo profundizar en temas emergentes.

Para asegurar la confidencialidad y el rigor en el tratamiento de la información, las entrevistas fueron procesadas de forma anónima, cifrada y codificada.

Por último, los datos cualitativos se analizaron mediante un análisis temático para identificar patrones recurrentes y temas clave en las transcripciones de las entrevistas.

2. Datos demográficos

Los datos demográficos que se presentan a continuación pretenden servir como base para establecer la relación con la situación de la vivienda en la comunidad y el acceso de la ciudadanía a ella.

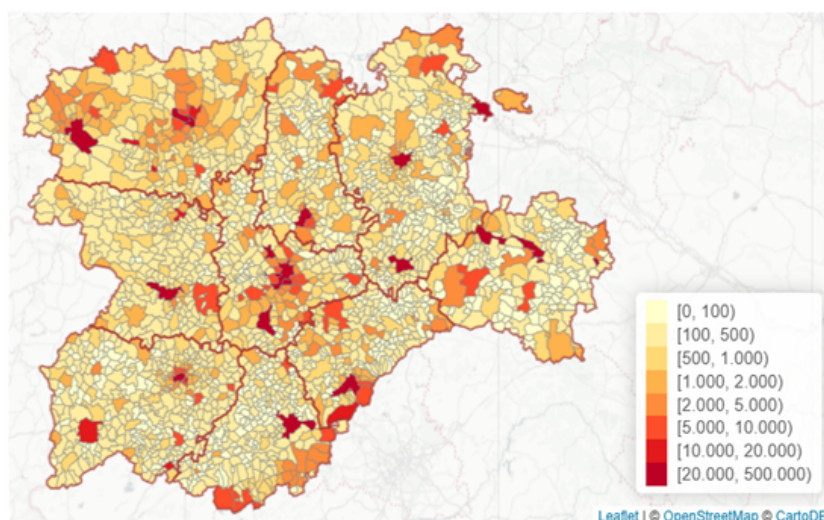
Castilla y León, con 2.391.682 habitantes (1.177.504 hombres y 1.214.178 mujeres) (Instituto Nacional de Estadística, 2025), representa el 5% de la población total de España, a pesar de ser la comunidad autónoma con mayor superficie del país (94.225 Km²) (Comisión Europea). La densidad de población media es de 25,38 hab./km² (Junta de Castilla y León, 2025)

Tabla 2.1: Superficie (km2), municipios (nº), población (nº) y densidad de población (hab./km2), viviendas (nº) y hogares (nº) por provincias y Castilla y León. Año 2024.

Provincia	Superficie	Municipios	Población ¹	Densidad de población	Viviendas	Hogares ¹
Ávila	8.049	248	160.463	19,94	172.941	71.625
Burgos	14.289	371	359.740	25,18	278.832	157.417
León	15.578	211	447.802	28,75	356.131	201.963
Palencia	8.052	191	158.063	19,63	117.384	69.458
Salamanca	12.348	362	327.552	26,53	247.798	147.079
Segovia	6.923	209	156.620	22,62	129.372	65.835
Soria	10.307	183	90.073	8,74	86.109	39.118
Valladolid	8.111	225	525.116	64,75	302.076	223.413
Zamora	10.561	248	166.253	15,74	156.101	76.742
Castilla y León	94.219	2.248	2.391.682	25,38	1.846.744	1.052.650

LD. G. de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León con datos del Instituto Nacional de Estadística, explotación propia "Censo de población" en Junta de Castilla y León, 2025; e Instituto Nacional de Estadística, 2025.

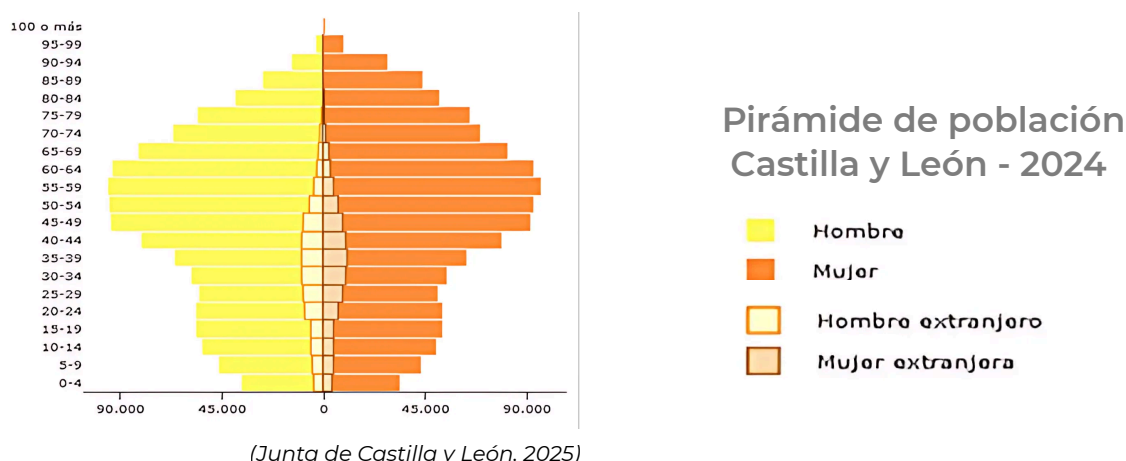
Gráfica 2.2: Población por municipios en Castilla y León. Año 2024.



(Junta de Castilla y León, 2025)

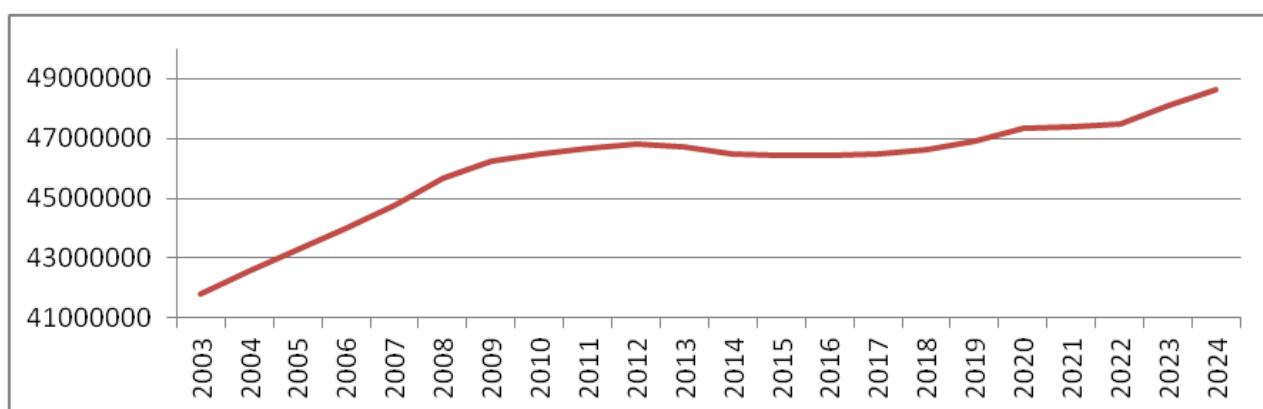
[1] A 1 enero de 2024.

Gráfica 2.3: Pirámide poblacional en Castilla y León. Año 2024.

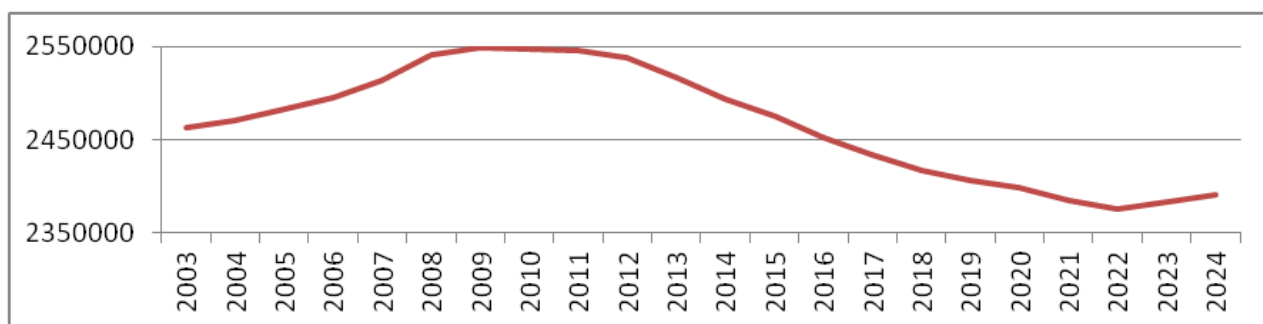


La mayor parte de la población se concentra en las edades comprendidas entre 45 y 65 años.

Gráfica 2.4: Evolución poblacional en España. Años 2003-2024.



Gráfica 2.5: Evolución poblacional en Castilla y León. Años 2003-2024.



A diferencia del aumento a nivel estatal, Castilla y León ha experimentado una disminución poblacional considerable desde 2009 hasta 2022, recuperándose ligeramente a partir de 2023, lo que indica un proceso de despoblación.

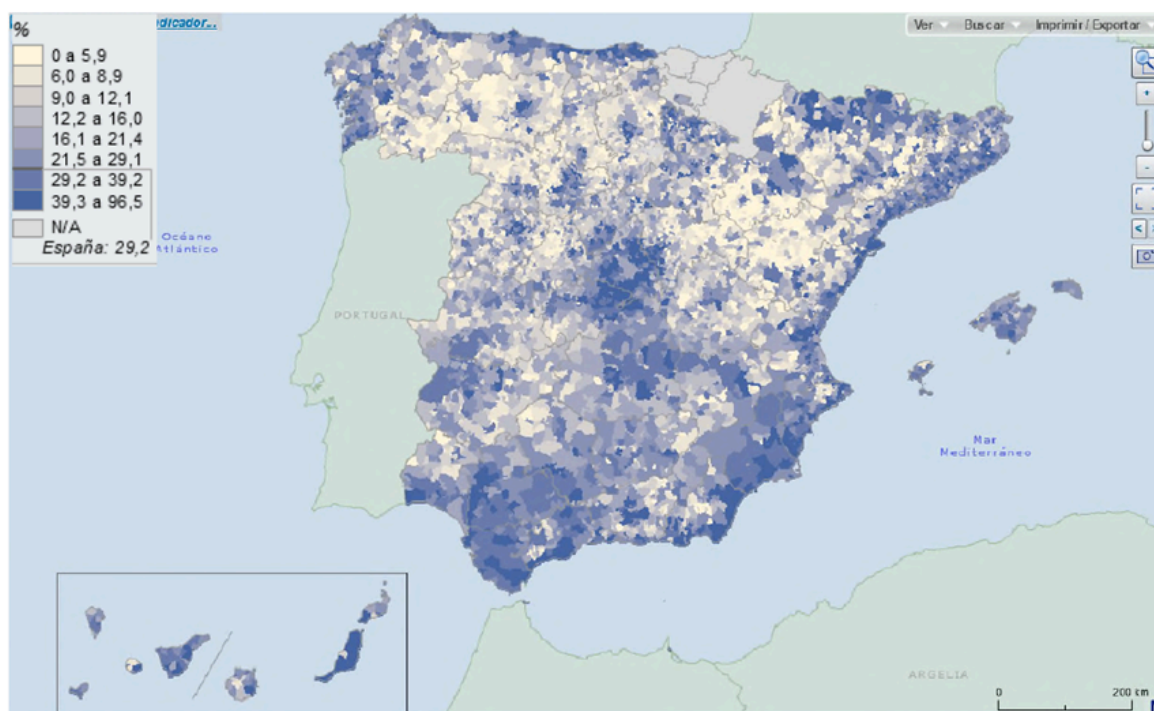
Valladolid, León y Salamanca concentran las mayores poblaciones urbanas, mientras que provincias como Ávila y Soria tienen un menor número de grandes áreas urbanas (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2021).

3. Análisis de la situación de la vivienda en Castilla y León

A nadie se le escapa que las dificultades actuales para acceder a una vivienda digna están relacionadas directamente con las características del parque de vivienda, por lo que tratamos de desgranar a continuación algunas de las principales variables que caracterizan el parque de Castilla y León y su singularidad.

3.1 El parque de viviendas en Castilla y León

Gráfica 3.1.1: Parque edificatorio (%) por municipios en España. Posterior al año 2000.



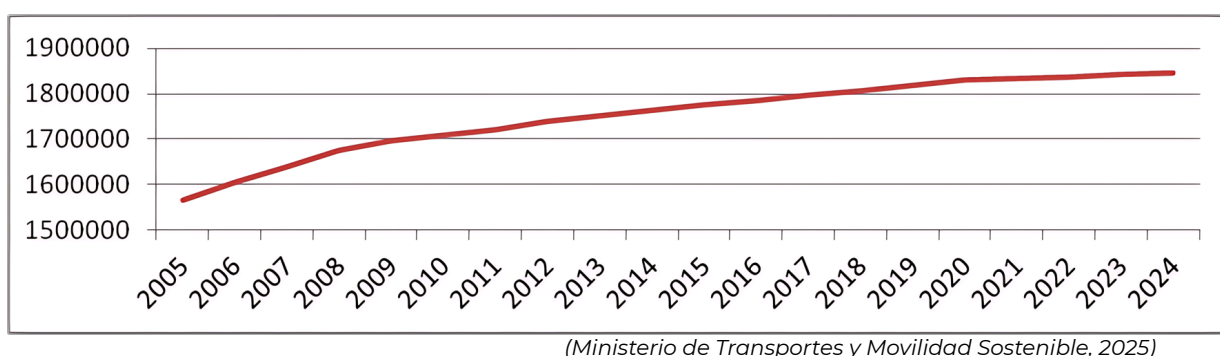
(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2021)

El parque de viviendas de Castilla y León se caracteriza por su antigüedad (teniendo el 70% más de 50 años) y una baja tasa de construcción de obra nueva (2,3%) en comparación con el promedio nacional (2,8%). Sin embargo, se observa una distribución desigual de la vivienda de reciente construcción, identificándose una mayor proporción de edificaciones posteriores al año 2000 en las provincias más cercanas a Madrid y los municipios más grandes y/o próximos a las capitales provinciales.

Esta distribución geográfica sugiere un **proceso de centralización^[2] demográfica hacia los principales núcleos urbanos y, por consiguiente, una despoblación de las zonas más ruralizadas.**

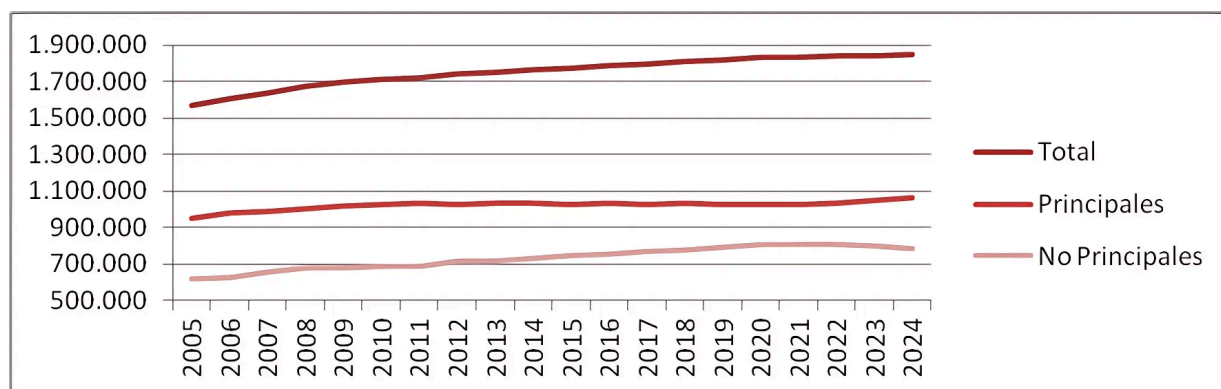
En cuanto a la evolución temporal, tanto a nivel nacional como autonómico, se ha registrado un incremento general del parque de viviendas. Concretamente en Castilla y León el crecimiento fue significativamente más pronunciado en el periodo previo a la crisis económica de 2008. Posteriormente, la tasa de crecimiento del parque de vivienda se ralentizó notablemente, manteniéndose en niveles mínimos en los últimos años.

Gráfica 3.1.2: Evolución de la cantidad de viviendas en Castilla y León. Años 2005-2024.



3.1.1 viviendas principales

Gráfica 3.1.3: Evolución de la cantidad de viviendas principales sobre el total en Castilla y León. Años 2005-2024.



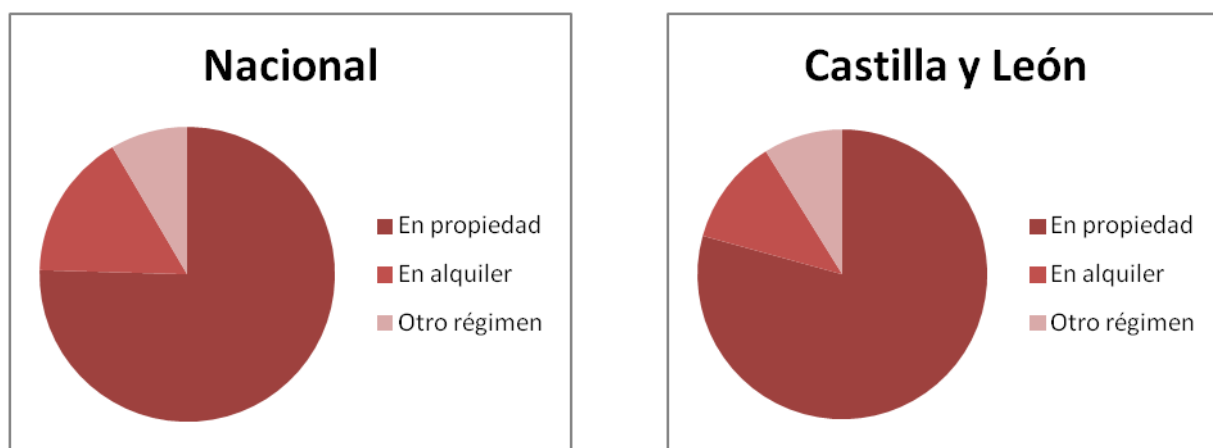
Extraído del Instituto Nacional de Estadística en Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025

[2] “El renovado atractivo residencial y económico de los municipios centrales está detrás de muchos de los procesos de cambio urbano del presente, tales como la gentrificación o la renovación urbana, que son manifestaciones concretas geográfica y socialmente de este proceso más general” (Torrado, Duque-Calvache, & Palomares-Linares, 2020, pág. 668). Para más información consultar el Anexo I. Conceptos.

Castilla y León, presenta una tendencia en el crecimiento del número de viviendas totales y principales similar a la observada a nivel estatal. No obstante, se evidencia una diferencia estructural significativa: el porcentaje de viviendas principales sobre el total del parque es aproximadamente 10 puntos porcentuales inferior en la comunidad autónoma en comparación con el promedio de España. Además, el margen entre las viviendas principales y no principales es inferior en la región que a nivel estatal. Esto se traduce en una **mayor presencia de las viviendas no principales respecto al ámbito nacional**.

Destaca, por último, que a partir del 2022 las viviendas no principales disminuyen mientras que las principales aumentan, provocando un estancamiento en el crecimiento del número total de viviendas, lo que sugiere una **reasignación del uso de los inmuebles en lugar de una expansión del parque habitacional**.

Gráfica 3.1.4: Porcentaje de viviendas familiares principales convencionales según régimen de tenencia en España y Castilla y León. Año 2021.

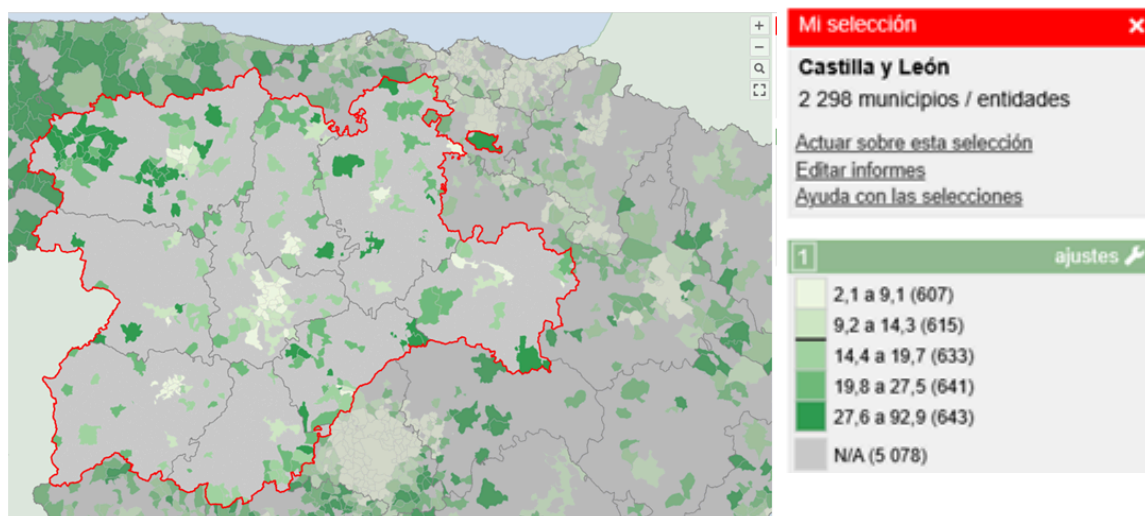


(Instituto Nacional de Estadística, 2023)

Tanto a nivel nacional como a nivel regional, **el régimen en propiedad constituye la forma de tenencia de vivienda predominante**. Sin embargo, en Castilla y León esta modalidad alcanza una preeminencia aún mayor, superando el 75% del total de las viviendas. Por otro lado, los porcentajes de viviendas en régimen de alquiler (12%) y de otros regímenes de tenencia (9%) se sitúan en niveles muy similares entre ambos regímenes.

3.1.2 Viviendas vacías^[3]

Gráfica 3.1.5: Porcentaje de viviendas vacías sobre el total de viviendas por municipios en Castilla y León. Año 2021.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2021)

Tabla 3.1.1: Cantidad y proporción de viviendas vacías sobre el total de viviendas por provincias, Castilla y León y en España, proporción máxima y mínima municipal por provincias. Año 2021.^[4]

	Cantidad	Proporción	Máximo	Mínimo
Ávila	37.424	21,8	30,1	9,2
Burgos	48.577	17,6	31,9	7,1
León	89.097	25,1	76,1	6,3
Palencia	18.351	15,8	32,7	6,1
Salamanca	40.709	16,9	26,7	3,8
Segovia	35.253	27,5	35,4	8,3
Soria	21.159	25,1	51,2	9,1
Valladolid	27.222	9,2	20,4	3,7
Zamora	41.812	26,9	52,4	8,9
Castilla y León	303.941	22,6	76,1	3,7
España	3.837.328	14,4	92,9	2,1

(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2021)

Castilla y León presenta una **tasa de vivienda vacía significativamente superior a la media nacional, alcanzando el 22,6% del parque total de la comunidad**, lo que supone una diferencia de 8,2 puntos porcentuales respecto a la cifra de España (14,4%).

A nivel provincial, se observa una notable disparidad: Segovia es la provincia con mayor proporción de vivienda vacía concentrando el 27,5%, mientras que Valladolid registra la cifra más baja con un 9,2%.

[3] "Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía según la metodología del INE, cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas" (Agenda Urbana Española, 2021, pág. 88). Para saber más ver el apartado Anexo I. Conceptos.

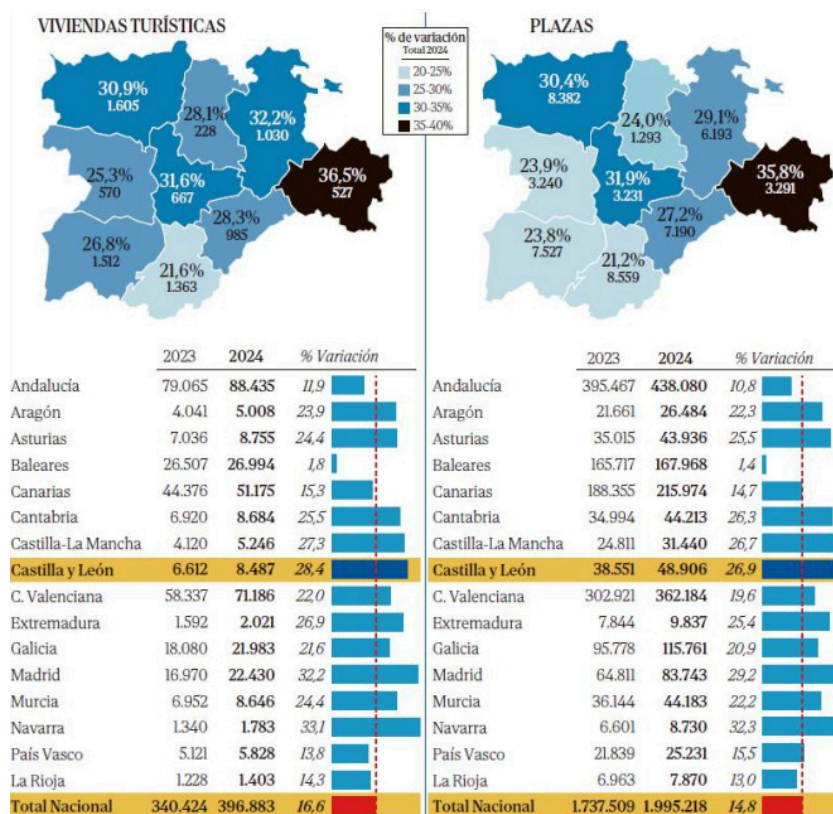
[4] No existen datos actualizados

Sin embargo, si nos vamos a los máximos a nivel municipal, es León quien tiene la proporción máxima, con un 76,1%, mientras que la que tiene el municipio con menor proporción es Valladolid con un 3,7%.

La gestión de esta problemática requiere considerar la antigüedad del parque de vivienda. Además de la **necesidad de establecer un registro completo y actualizado de las viviendas vacías** de Castilla y León^[5], resulta crucial implementar un **seguimiento del estado físico** de estos inmuebles, dado que muchos se encuentran en estado de ruina.

3.1.3 Viviendas de uso turístico (VUT)

Gráfica 3.1.6: Evolución de la cantidad de las viviendas de uso turístico y la variación en Castilla y León y España. Agosto 2023-2024.



Instituto Nacional de Estadística en (Campo, 2025)

Los datos sugieren un **crecimiento exponencial**: en un año se ha registrado un aumento del 28,4%, lo que representa la incorporación de casi 2.000 nuevas viviendas a esta categoría.

[5] Son numerosas las áreas geográficas de Castilla y León que carecen de registros de datos y, por otro lado, los últimos registros disponibles corresponden al año 2011 y 2021 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2021).

Tabla 3.1.2: Cantidad de viviendas turísticas (n°), índice de concentración (%) de las viviendas turísticas, plazas y porcentaje de plazas por vivienda turística por provincias, Castilla y León y España. Noviembre 2024.^[6]

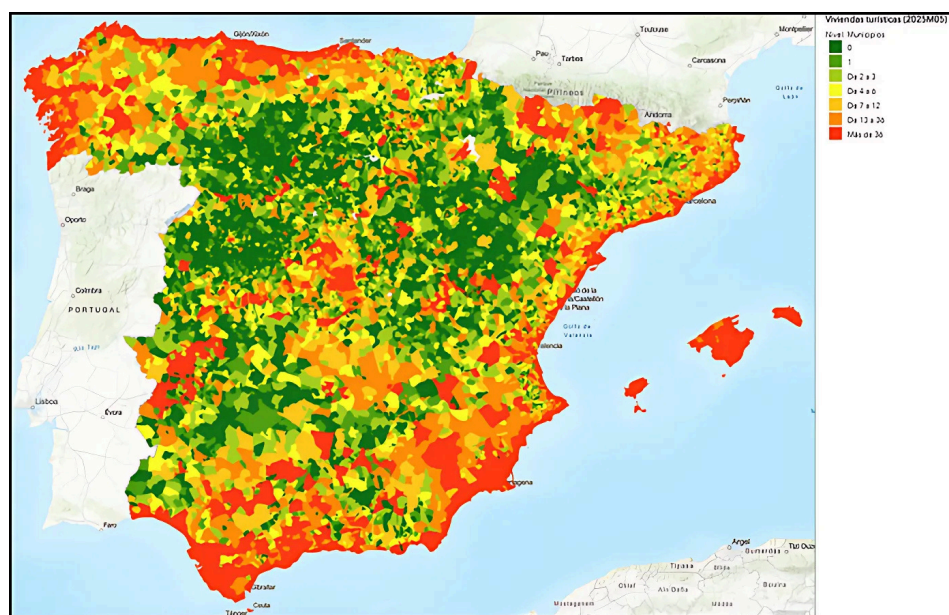
	Viviendas turísticas	% VUT CyL	Plazas	Plazas por vivienda turística
Ávila	1.328	16,11	8.510	6,41
Burgos	973	11,80	5.989	6,16
León	1.538	18,66	8.123	5,28
Palencia	234	2,84	1.344	5,74
Salamanca	1.454	17,64	7.254	4,99
Segovia	982	11,91	7.192	7,32
Soria	531	6,44	3.283	6,18
Valladolid	646	7,84	3.181	4,92
Zamora	558	6,77	3.138	5,62
Castilla y León	8.244	100	48.014	5,82
Total Nacional	368.295		1.857.710	5,04

Instituto Nacional de Estadística, 2025

Las provincias que más VUT tienen son León, Salamanca y Ávila, mientras que la que más plazas tienen son Ávila, León, Salamanca y Segovia. Palencia es la provincia con menos VUT y plazas.

Por otro lado, la media de plazas por cada vivienda turística es casi 1 punto mayor en Castilla y León respecto a la media nacional.

Gráfica 3.1.7: Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas^[7] por municipios. Mayo de 2025^[6]



Instituto Nacional de Estadística, 2025

[6] Estadística experimental. Para más información consultar la fuente original.

[7] "El porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas a partir de agosto de 2023 se calcula utilizando la información de los Censos de Población y Viviendas 2021. Para periodos anteriores, se utilizan las viviendas censadas según el Censo de Población y Viviendas" (Instituto Nacional de Estadística, 2025)

En Castilla y León las VUT **no están tan presentes como en otras regiones** del país. Sin embargo, es necesario señalar, por un lado, la **existencia de municipios donde suponen más del 36% del parque de vivienda** y que se asemejan a las zonas más tensionadas de España y, por otro lado, la presencia de municipios donde su proporción es cada vez mayor.

Por último, a pesar de limitarnos en el presente estudio a los datos oficiales de hasta 2024, consideramos importante mencionar el gran aumento que se ha dado en el registro de viviendas de uso turístico a raíz de su obligatoriedad por la Ley de Vivienda: según El Norte de Castilla (14 septiembre 2025) con datos de la Ventanilla Única Digital del Ministerio de Vivienda, desde el 1 de enero de 2025 en Castilla y León se solicitaron el registro de 264.998 alquileres de uso turístico. De todas estas solicitudes 53.786 (el 20,3%) se revocaron.^[8] Además, el Gobierno ha ordenado a las plataformas digitales retirar 904 anuncios de pisos turísticos que no reúnen los requisitos y son ilegales.

Si tenemos en cuenta estos datos, podemos afirmar que en principio hay indicios de que aproximadamente **el 3,01% de las VUT estaban registradas**; es decir, el 96,98% no lo estaban.

Si relacionamos los datos con el parque de vivienda, las VUT que se han registrado en 2025 constituyen un 14,35% del total de viviendas en Castilla y León. Este porcentaje aumenta cuando lo correlacionamos con las viviendas no principales, abarcando las VUT un 35% del total de las viviendas no principales. Finalmente, si se correlaciona con las viviendas en propiedad, constituirían el 33%.

3.1.4 Vivienda pública

El parque de vivienda pública y las viviendas de protección oficial (VPO) constituyen un recurso de utilidad para asegurar el acceso a una vivienda digna a las personas en situación de vulnerabilidad. A continuación se presenta un análisis de su evolución, su presencia más reciente, así como las características que las acompañan; para llevar a cabo un acercamiento sobre la capacidad de respuesta ante la demanda reflejada en el apartado 4.3.3 Registro de demandantes.

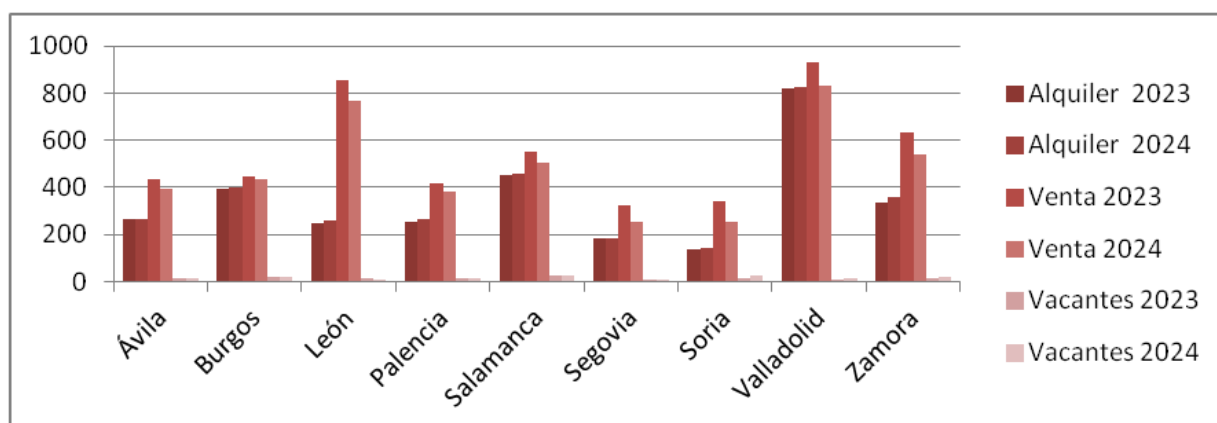
[8] "Si un código es revocado significa que el Colegio de Registradores ha recibido la solicitud, que dicha solicitud contenía datos incompletos o no acordes a la normativa vigente del tipo de actividad que se pretendía desarrollar y no fue subsanada en un plazo oportuno" (El Norte de Castilla, 2025).

Tabla 3.1.3: Cantidad y variación de viviendas públicas y de la Junta de Castilla y León y de las entidades locales. Años 2023-2024

	2023				2024				Var %			
	Alquiler	Venta	Vacantes ⁹	TOTAL	Alquiler ¹⁰	Venta	Vacantes ¹¹	TOTAL	Alquiler	Venta	Vacantes	TOTAL
Ávila	267	435	13	715	268	395	13	676	0,37	-9,2	0	-39
Burgos	393	448	19	860	400	436	23	859	1,78	-2,68	21,05	-1
León	249	854	16	1119	262	765	11	1038	5,22	-10,42	-31,25	-81
Palencia	252	415	12	679	267	381	13	661	5,95	-8,19	8,33	-18
Salamanca	453	552	29	1034	459	502	27	988	1,32	-9,06	-6,9	-46
Segovia	182	321	8	511	182	251	9	442	0	-21,81	12,5	-69
Soria	138	343	16	497	142	253	25	420	2,89	-26,24	56,25	-77
Valladolid	820	929	8	1.757	826	830	16	1672	0,73	-10,66	100	-85
Zamora	338	631	16	985	356	537	19	912	5,32	-14,9	18,75	-73
Castilla y León ¹²	3.092	4.928	137	8.157	3.162	4.350	156	7.668	2,26	-11,73	13,87	-489

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 185

Gráfica 3.1.8: Cantidad de viviendas públicas de la Junta de Castilla y León y de las entidades locales. Años 2023-2024.



Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 185

En Castilla y León existe una **mayor inversión de vivienda social destinada a venta (casi el 60%) en comparación con la destinada a alquiler, aunque disminuyó en 2024**. Por otro lado, el alquiler social ha experimentado un ligero incremento, si bien continúa siendo minoritario, constituyendo en torno al 40% del parque de vivienda social regional.

[9] Viviendas vacantes para realojo

[10] Titularidad Comunidad autónoma CyL 1942

Titularidad Administración Local 899

Titularidad SAREB 17

Titularidad SOMACYL 304

[11] Viviendas vacantes para realojo

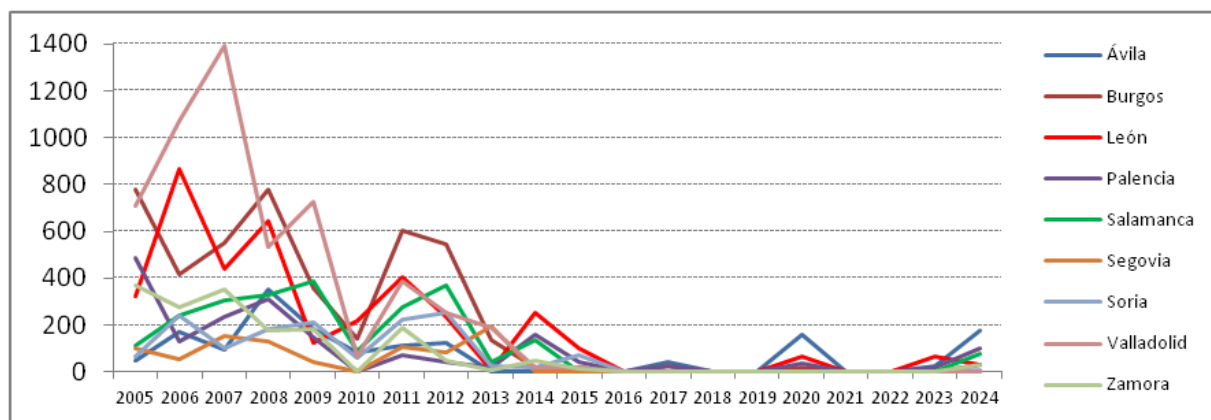
[12] Se da un margen de error cuando se consultan otras fuentes oficiales, dándose también las siguientes cifras de Castilla y León en 2023 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 34):

- Alquiler: 1.842.
- Venta: 3.510.
- TOTAL: 5.352.

3.1.5 Vivienda protegida

3.1.5.1 Calificaciones vivienda protegida

Gráfica 3.1.9: Evolución calificaciones vivienda protegida (nº): Planes estatales y Planes autonómicos^[13] por provincias. Años 2005-2024.



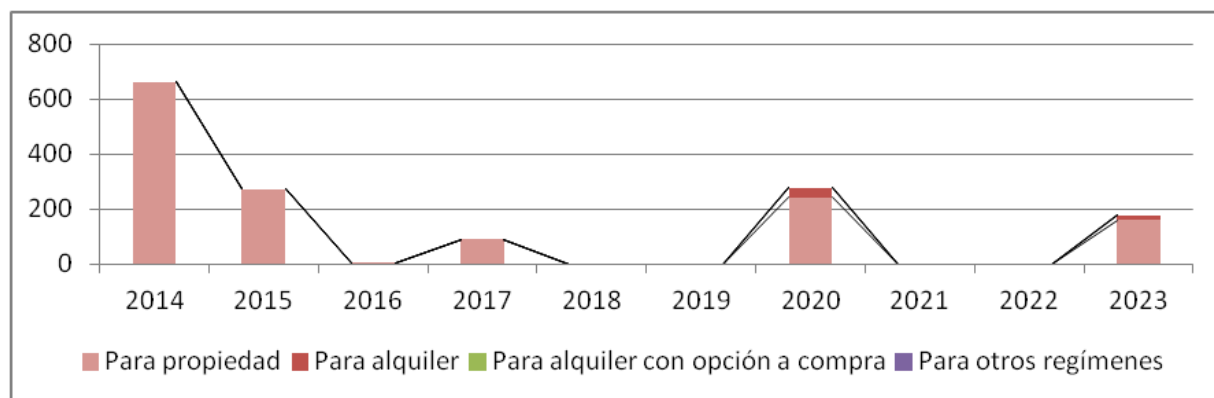
(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2012)

Se identifican disparidades significativas en el número de viviendas con calificación oficial entre las distintas provincias de Castilla y León, sin que exista una correlación directa con la densidad demográfica de cada una: mientras que Valladolid destaca por su alto número en calificaciones en 2007 (1.392), León comienza a descender bajando unas 400 calificaciones; a su vez, Burgos se proclama la provincia con más calificaciones aumentándolas en 2011 a 605, para que en 2013 todas las provincias disminuyan sus calificaciones a excepción de Segovia que las aumenta a 197.

Es de reseñar la existencia de cuatro años sin ninguna calificación de vivienda protegida: los bienios 2018-2019 y 2021-2022.

En términos de evolución temporal, se observa una tendencia decreciente en el número de calificaciones a lo largo de los años, como se evidencia en los datos gráficos.

Gráfica 3.1.10: Evolución cronológica de los tipos de regímenes de tenencia de la vivienda protegida (nº) en Castilla y León. Años 2014-2023.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 18)

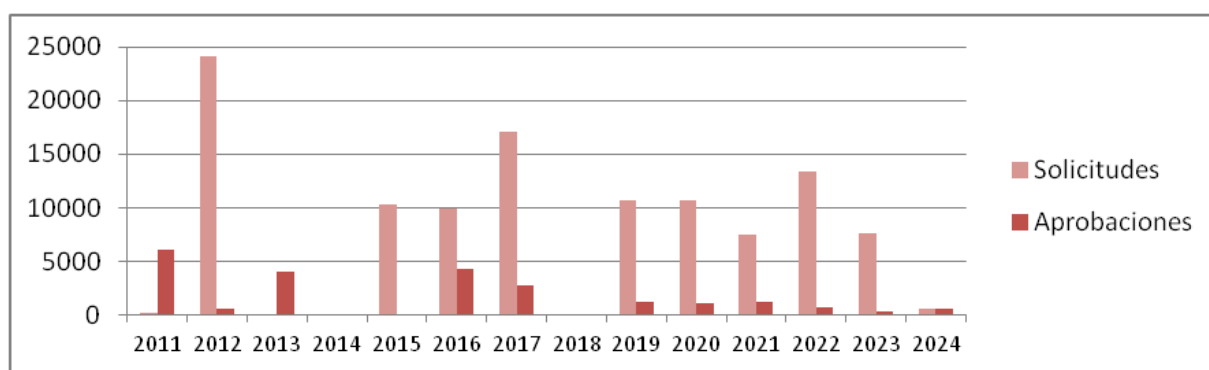
[13] 2003-2005: datos estimados.

El régimen de propiedad es la modalidad de uso predominante en la vivienda protegida a nivel nacional, una tendencia que se intensifica en Castilla y León. En esta comunidad autónoma, el porcentaje de viviendas protegidas en propiedad (90% en 2023) **supera el índice estatal (52%)**, mientras que el régimen de alquiler constituye un 10%, no existiendo VPO con otros regímenes.

Esta situación refleja y acentúa el patrón nacional de promoción de vivienda protegida. **La promoción pública en Castilla y León es prácticamente inexistente**, registrándose actividad solo en los años 2020 y 2023. Sin embargo, incluso en esos periodos, la vivienda protegida de promoción pública no llegó a representar un tercio del total de la promoción privada (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 27).

3.1.5.2 Rehabilitación de viviendas protegidas

Gráfica 3.1.11: Evolución de las solicitudes y aprobaciones para la rehabilitación de viviendas protegidas (nº) en Castilla y León. Años 2011-2024.



(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2012)

A lo largo del período analizado, se observa una notable disparidad entre el elevado número de solicitudes de rehabilitación de vivienda protegida y la baja cantidad de aprobaciones correspondientes.

Esta tendencia se rompe en el año 2024, donde se registra una escasez tanto de solicitudes como de aprobaciones, equiparándose ambas cifras.

Por último, es importante destacar la ausencia de datos tanto para solicitudes como para aprobaciones en los años 2014 y 2018, lo que impide un análisis completo de esos períodos.

3.1.6 Dignificación de la vivienda

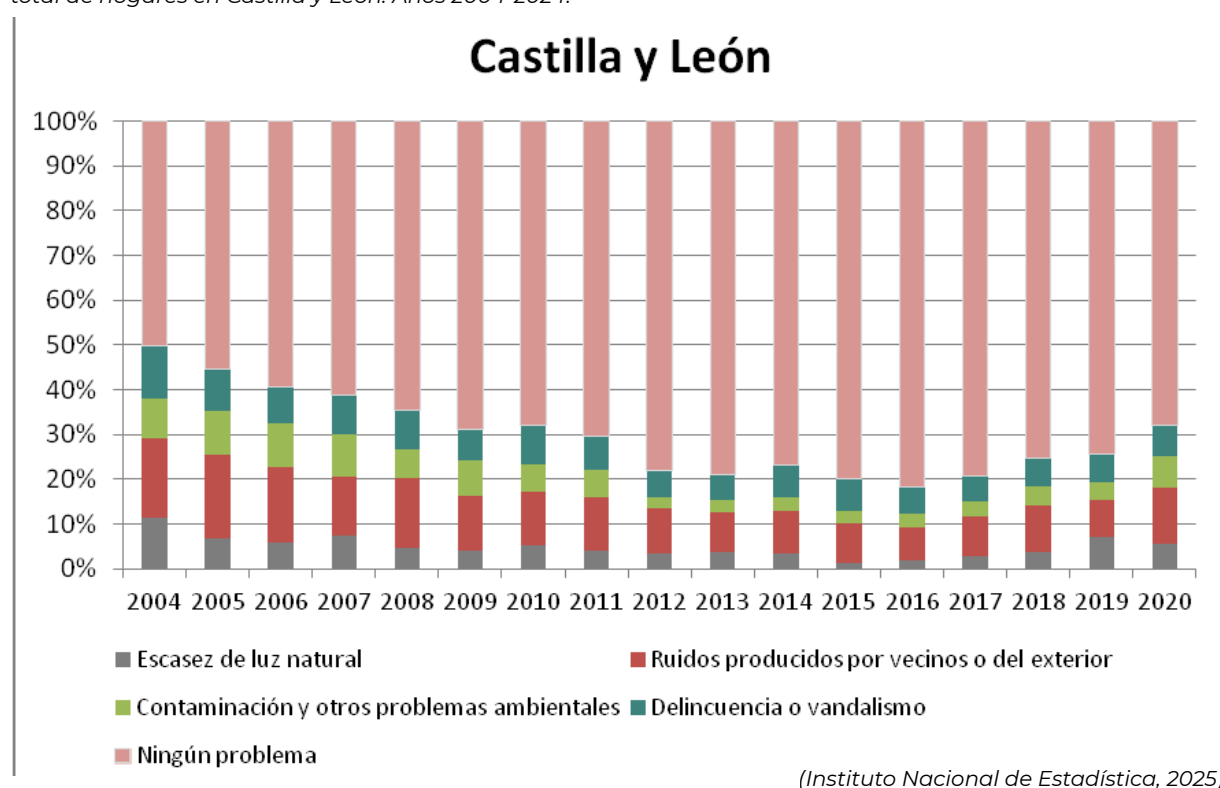
Para llevar a cabo una aproximación a la dignificación de la vivienda, llevaremos a cabo un análisis de la interpretación de datos socioeconómicos relacionados con la calidad de vida y las condiciones habitacionales.

La existencia de este fenómeno es reconocida por la población local y por diversos agentes sociales, quienes han constatado de primera mano la presencia de viviendas con deficiencias significativas, algunas de las cuales son visibles en el espacio público.

Las entrevistas realizadas revelan que, si bien la infravivienda en su sentido más extremo es escasa, existe una **alta proporción de viviendas con carencias importantes**. Estas deficiencias están ligadas, principalmente, a la **baja eficiencia energética**, a la **antigüedad del parque de vivienda**, la salubridad, seguridad, y otras cuestiones que abordan desde las condiciones de una vivienda concreta hasta el parque de viviendas en su conjunto. Estas deficiencias demandan intervenciones de rehabilitación y reforma que no se están llevando a cabo.

Para completar la información, nos atenemos a los datos aportados en el punto **4.3.2.3 Riesgo pobreza, exclusión y desigualdad**.

Gráfica 3.1.12: Proporción de hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno sobre el total de hogares en Castilla y León. Años 2004-2024.



El análisis de la evolución de los hogares que experimentan problemas en la vivienda y su entorno revela un patrón de mejora hasta 2017. Sin embargo, a partir de ese año, se observa un cambio de **tendencia que indica un deterioro de las condiciones**. Actualmente, los hogares que sufren este tipo de problemas han vuelto a **superar el 30% del total**, revirtiendo la mejora previa.

Por otro lado, el análisis de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el marco del Objetivo 11.1.1. de la Agenda 2030 (Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas), revela un deterioro en las condiciones de vivienda de Castilla y León (Instituto Nacional de Estadística, 2024).

- En 2023, el 18,4% de la población vivía en hogares con deficiencias, lo que representa un aumento considerable desde el 9,2% registrado en 2018.
- En cuanto al gasto en vivienda, el 6,9% de la población lo consideró excesivamente alto en 2023, en comparación con el 4,4% en 2018.
- Por último, el 14,2% de la población experimentó problemas de ruido en 2023, un aumento significativo con respecto al 10,6% de 2018.

3.1.7 El empleo en el sector de la vivienda

Requiere especial mención la importancia del sector de la construcción como parte del crecimiento y rehabilitación del parque de vivienda en la región: su capacidad para satisfacer la demanda es clave para garantizar una oferta suficiente de viviendas, tanto en el mercado libre como en el de vivienda social.

El Consejo Económico y Social de Castilla y León (2025) analiza los datos de Hispalink y la Junta de Castilla y León, reflejando el **escaso crecimiento económico** que tiene el sector en 2024 tanto en la región como a nivel estatal. Además, la cifra de **personas ocupadas disminuyó de forma significativa**, perdiendo 2.300 personas empleadas. Mientras, las **personas paradas aumentaron considerablemente** en comparación con el promedio nacional. No obstante, el número de afiliados/as a la Seguridad Social en el sector aumentó un 0,9% con respecto a 2023, teniendo mayor peso el Régimen General (que tiene una tendencia creciente desde el 2014).

Si atendemos a la cantidad de empresas por tipo de actividad, según el INE en Consejo Económico y Social de Castilla y León (2025), las de Ingeniería civil fueron las que más aumentaron (10,3% respecto del año anterior). Sin embargo, las de construcción de edificios se mantuvieron en las mismas cantidades, **disminuyendo un 0,9% las dedicadas a la construcción de edificios y aumentando un 6,7% las promotoras inmobiliarias**.

Si tomamos como referencia las **licitaciones** que se dieron en 2024, mientras que a nivel estatal aumentaban, en Castilla y León **disminuían** un 10%: licitándose 146,3 millones de euros en vivienda (Cámara de Contratistas en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025).

Finalmente, el sector se encuentra en una situación en la que “existe una evidente **falta de relevo generacional**, ya que la población joven está muy infrarrepresentada en el paro registrado” (Observatorio de la Fundación Laboral de la Construcción, 2025, pág. 73) y una marcada **masculinización** cada vez mayor (Observatorio de la Fundación Laboral de la Construcción, 2025).

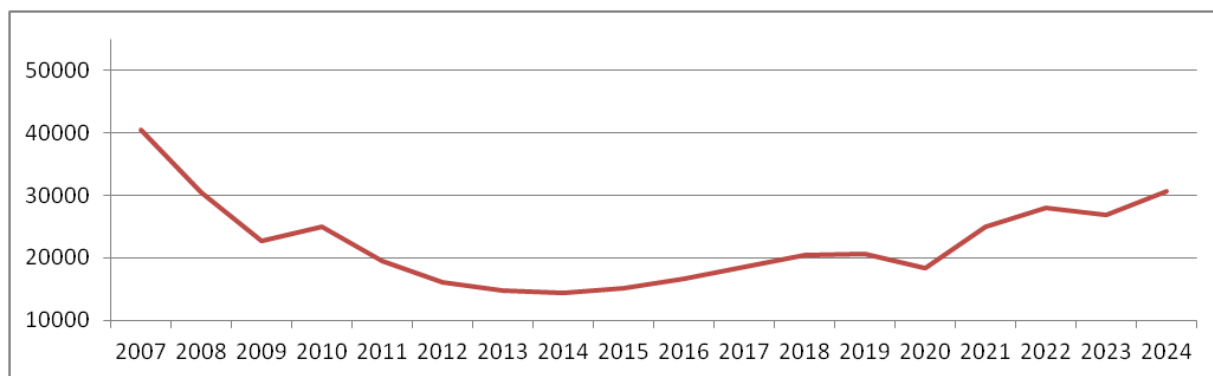
Por lo tanto, es esencial implementar medidas que busquen mejorar las condiciones laborales de la plantilla de la construcción, por constituir un elemento clave en el aumento y la mejora del parque de vivienda de Castilla y León.

3.2 La estructura de la oferta y el acceso a la vivienda. Mercantilización de la vivienda

A partir de la evaluación del tipo y número de transacciones, el precio y el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda, podremos llegar a determinar si la vivienda es hoy en nuestra comunidad un bien mercantil o un bien para el disfrute de un derecho.

3.21 Transacciones inmobiliarias de vivienda

Gráfica 3.2.1: N° total de transacciones inmobiliarias de compra-venta de viviendas en Castilla y León. Años 2005-2024.



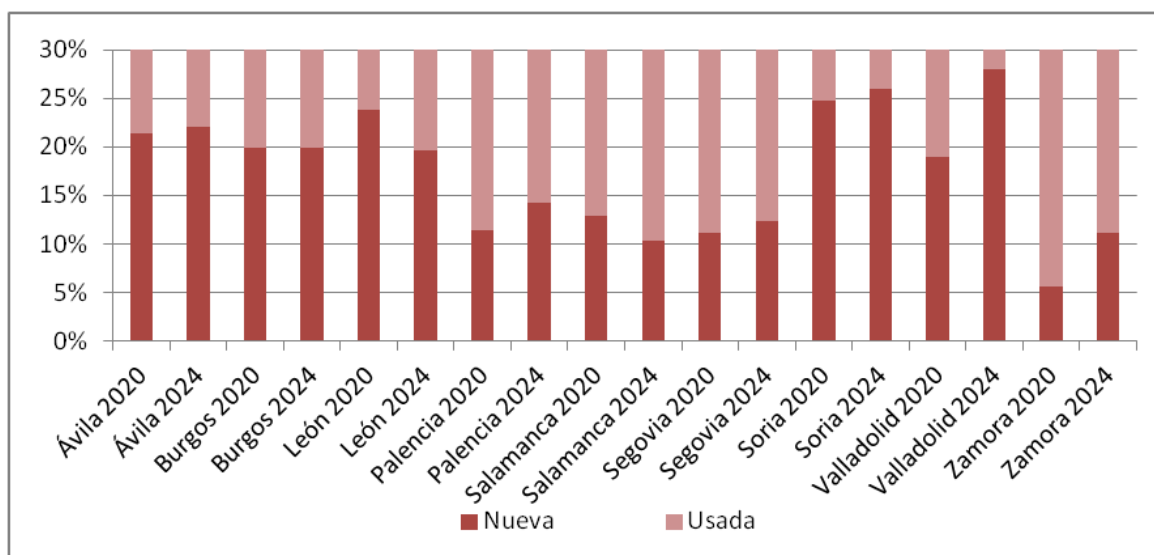
(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

El análisis de las transacciones inmobiliarias a nivel nacional, regional y provincial revela una evolución con patrones similares. El periodo se inicia con un máximo en el año 2007, seguido de un descenso hasta 2014, año en el que se registra el mínimo de operaciones. Posteriormente, se observa una fase de recuperación gradual que, sin embargo, no ha alcanzado los niveles previos al inicio del periodo de estudio.

Dentro de esta evolución, se identifican varios puntos de inflexión que modifican la dinámica general. Se aprecian recuperaciones temporales en 2010. Más recientemente, tanto el mercado nacional como Castilla y León han mostrado cambios en 2020 y 2023.

En todo caso, **las tendencias se dan de forma más intensa en las provincias con mayor actividad económica y demográfica** (Valladolid, León, Burgos y Salamanca).

Gráfica 3.2.2: Compraventa de viviendas (nº) según estado por provincias. Años 2020 y 2024.

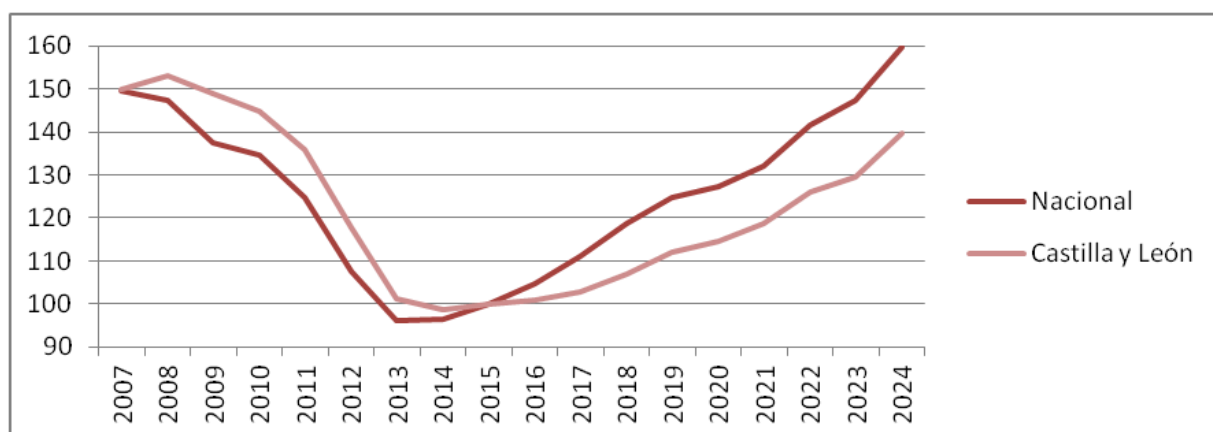


(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Mientras que el índice del país refleja un aumento del porcentaje de la vivienda nueva, a nivel regional se refleja una evolución irregular: Ávila, Burgos y Soria tienen cierto aumento en la distribución de la vivienda nueva. Por el contrario, en el caso de León, Palencia, Salamanca y Segovia es la vivienda usada la que crece en cuanto a porcentaje. Finalmente Valladolid y Zamora reflejan cierto estancamiento.

3.2.1.1 Valor de las transacciones

Gráfica 3.2.3: IPV^[14] media general de Castilla y León y España. Años 2007-2024.
(Instituto Nacional de Estadística, 2025)



(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

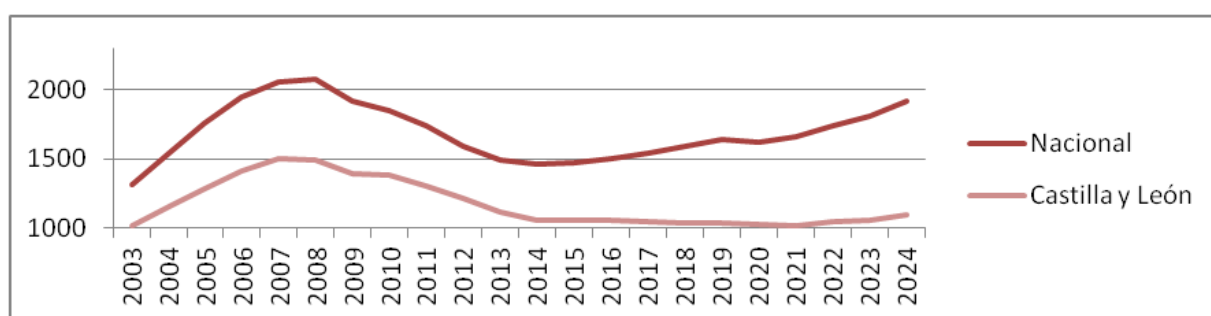
[14] Para tener una mejor interpretación del IPV se recomienda consultar la guía Índice de Precios de Vivienda. Base 2015. Metodología del Instituto Nacional de Estadística (2017) disponible en <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/metodologia2015.pdf>

Castilla y León parte de un valor de IPV (Índice de Precios de Vivienda) muy similar a la media nacional, iniciándose en 2007 por encima de la estatal a pesar de tener una tendencia en negativo hasta 2013 que, a partir del 2015, vuelve a ser positivo pero más ligeramente que la media nacional. Esto hace que pase a tener unos niveles inferiores.

Un aspecto destacable es la significativa diferencia en la variación interanual en de los años 2023 y 2024, con un aumento del **2,8%** y del **7,8%** respectivamente.

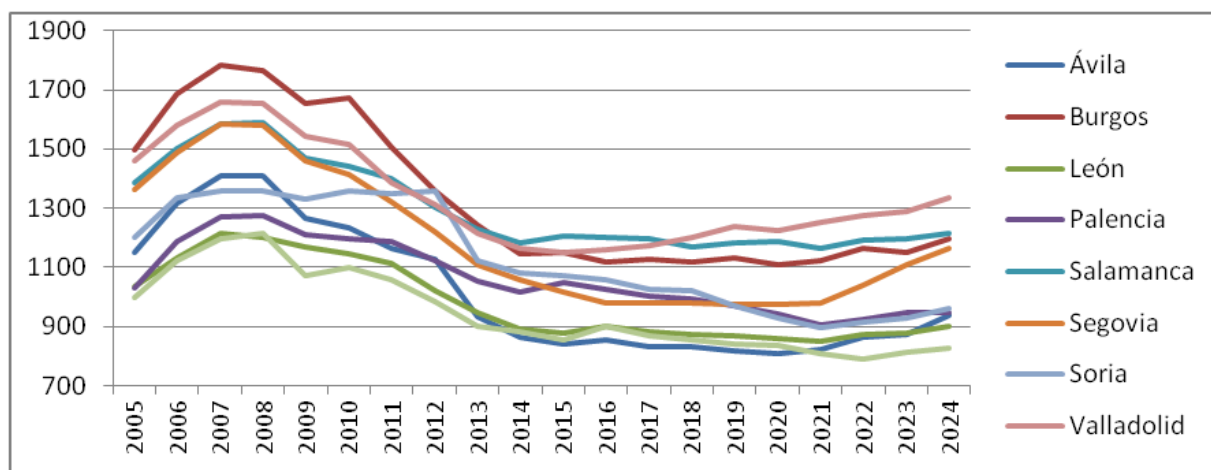
En cuanto a la desagregación por tipo de vivienda, la evolución de los precios de la vivienda nueva y la de segunda mano muestra un comportamiento muy similar al del IPV general de la comunidad.

Gráfica 3.2.4: Valor tasado de vivienda libre (€/m²) en Castilla y León y España. Años 2003-2024.



(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Gráfica 3.2.5: Valor tasado de vivienda libre (€/m²) por provincias. Años 2005-2024.

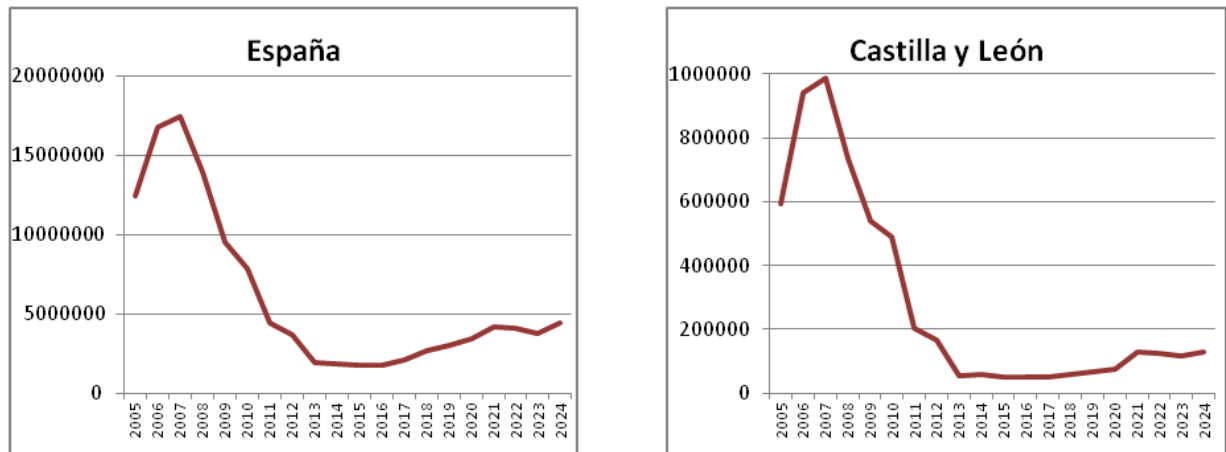


(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Analizando también el valor de la tasación de la vivienda en Castilla y León, vemos que éste influye en el valor de las transacciones. La tasación es consistentemente inferior a la media nacional, con una diferencia que ronda los 200€/m². Esta brecha se ha incrementado en los últimos años, ya que el significativo aumento de los valores a nivel estatal no ha sido replicado con la misma intensidad en la región.

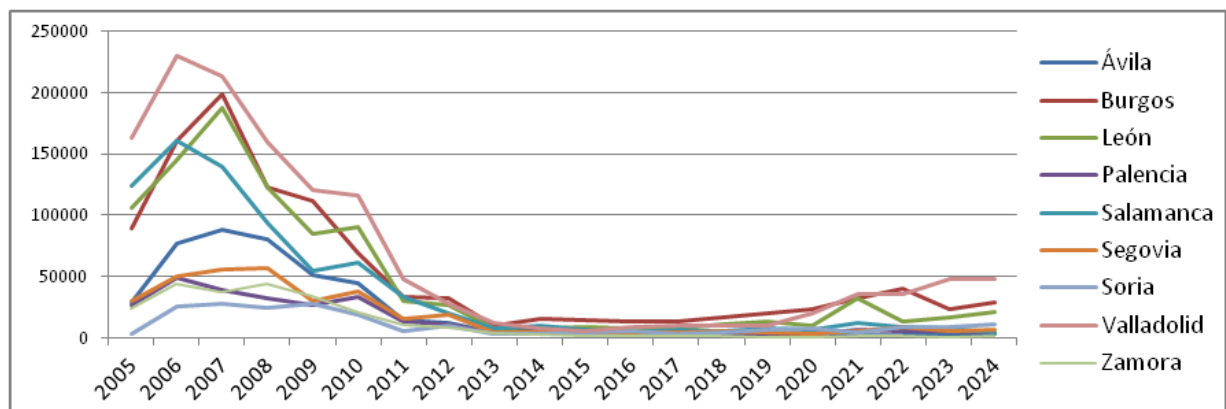
A nivel provincial, se observa una dinámica homogénea, con evoluciones y comportamientos muy similares en el valor de tasación entre las distintas provincias de Castilla y León.

Gráfica 3.2.6: Valor de las Transacciones Inmobiliarias (compra-venta) de Vivienda Libre Nueva (miles de €) en España y Castilla y León. Años 2005-2024.



(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Gráfica 3.2.7: Valor de las Transacciones Inmobiliarias (compra-venta) de Vivienda Libre Nueva (miles de €) por provincias. Años 2005-2024.



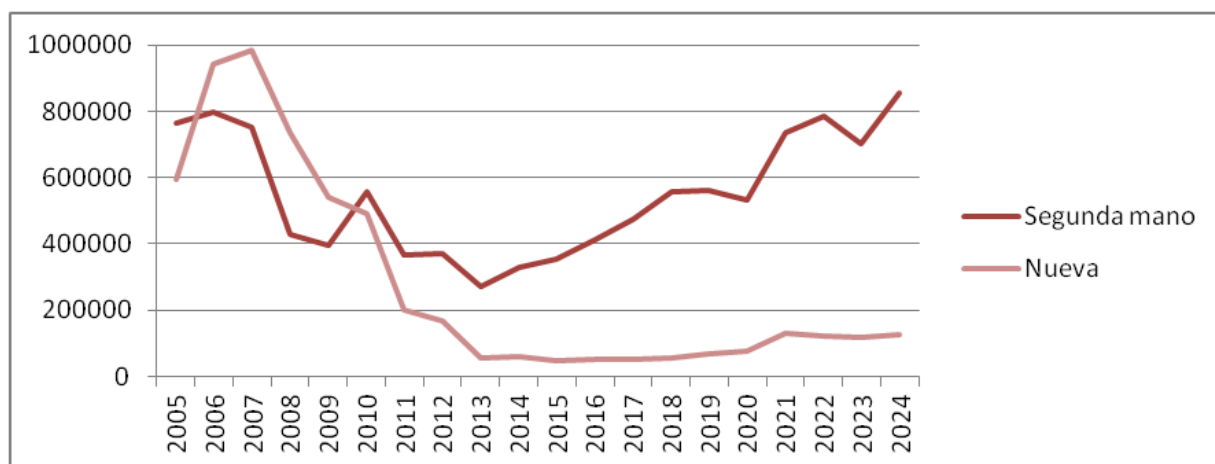
(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

La evolución del valor de las transacciones inmobiliarias en Castilla y León sigue una pauta muy similar a la observada a nivel nacional. Se da el punto máximo en 2007 (dando lugar al pinchazo de la burbuja inmobiliaria), a partir del cual se produce un descenso drástico en los siguientes ejercicios y sufriendo una disminución en los años siguientes.

A pesar de una posterior ligera remontada, el valor de las transacciones se ha mantenido en niveles considerablemente inferiores a los del periodo inicial, con un aumento mayor, especialmente en 2021.

Al analizar la evolución a escala provincial, se observa que la disminución del valor fue mucho mayor en aquellas provincias donde el valor era más alto. De igual forma, estas provincias se han recuperado más en los últimos años, continuando con cierto estancamiento el resto de la comunidad autónoma.

Gráfica 3.2.8: Valor de las transacciones inmobiliarias (compra-venta) de vivienda libre de segunda mano (miles de €) en Castilla y León. Años 2005-2024.



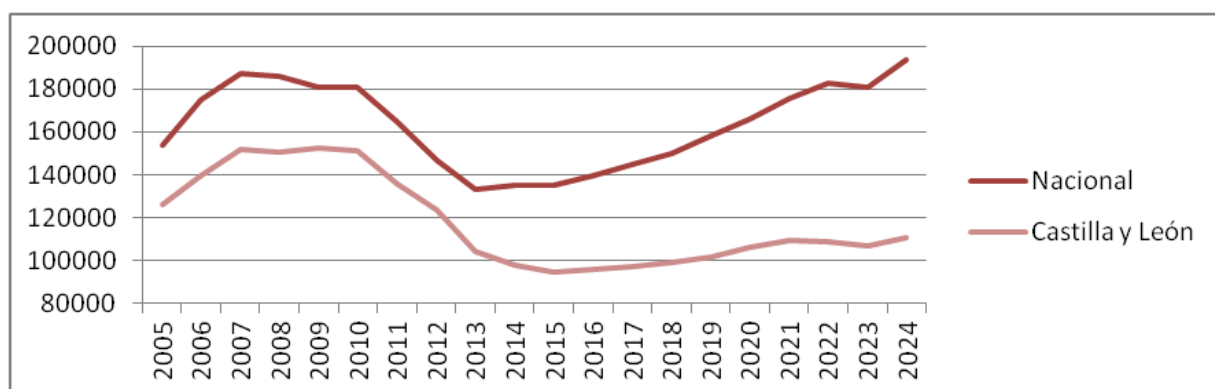
(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

El valor de las transacciones de vivienda nueva ha experimentado un descenso significativo desde el 2008 hasta el 2013, más pronunciado en Castilla y León que a nivel nacional. En los años posteriores, su valor ha mostrado un aumento muy ligero, manteniéndose dentro de un margen reducido.

En contraste, **el valor de las transacciones de vivienda de segunda mano tiene una evolución considerable, superando incluso el máximo alcanzado en 2006**. Su trayectoria está marcada por los descensos producidos por las distintas crisis económicas, aunque las fases de recuperación han sido mucho más intensas que las pérdidas.

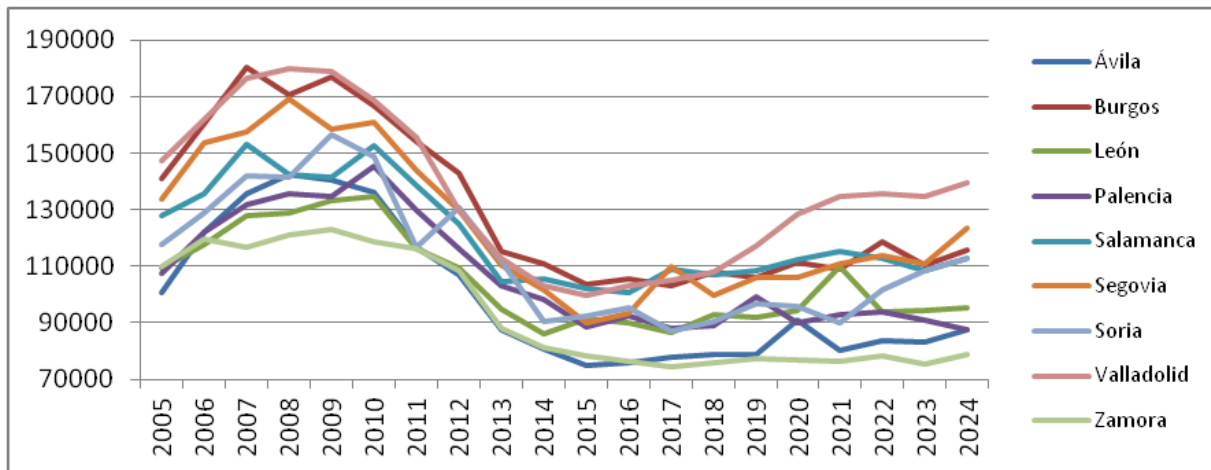
Esta divergencia ha culminado en 2024, año en el que se registra la máxima diferencia entre el valor de las transacciones de ambas tipologías de vivienda, lo que pone de manifiesto una clara polarización del mercado inmobiliario. El crecimiento de las transacciones de segunda mano ha compensado la drástica caída de vivienda nueva, pero sin llegar al nivel de 2007, punto máximo del valor de las transacciones.

Gráfica 3.2.9: Valor medio de transacciones (compra-venta) de vivienda libre (€) en España y Castilla y León. Años 2005-2024.



(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Gráfica 3.2.10: Valor medio de transacciones (compra-venta) de vivienda libre (€) por provincias. Años 2005-2024.



(Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

El **valor medio de las transacciones** inmobiliarias en Castilla y León ha sido consistentemente **inferior al promedio nacional**. Al inicio del periodo analizado, esta diferencia se situaba en unos 30.000€.

Entre 2010 y 2013, la brecha se redujo, pero a partir de 2016 se ha ampliado progresivamente, alcanzando un margen de alrededor de 80.000€. Este aumento de la diferencia se debe a que, a partir de ese año, el crecimiento en el valor de las transacciones en Castilla y León ha sido mucho más lento en comparación con la media estatal.

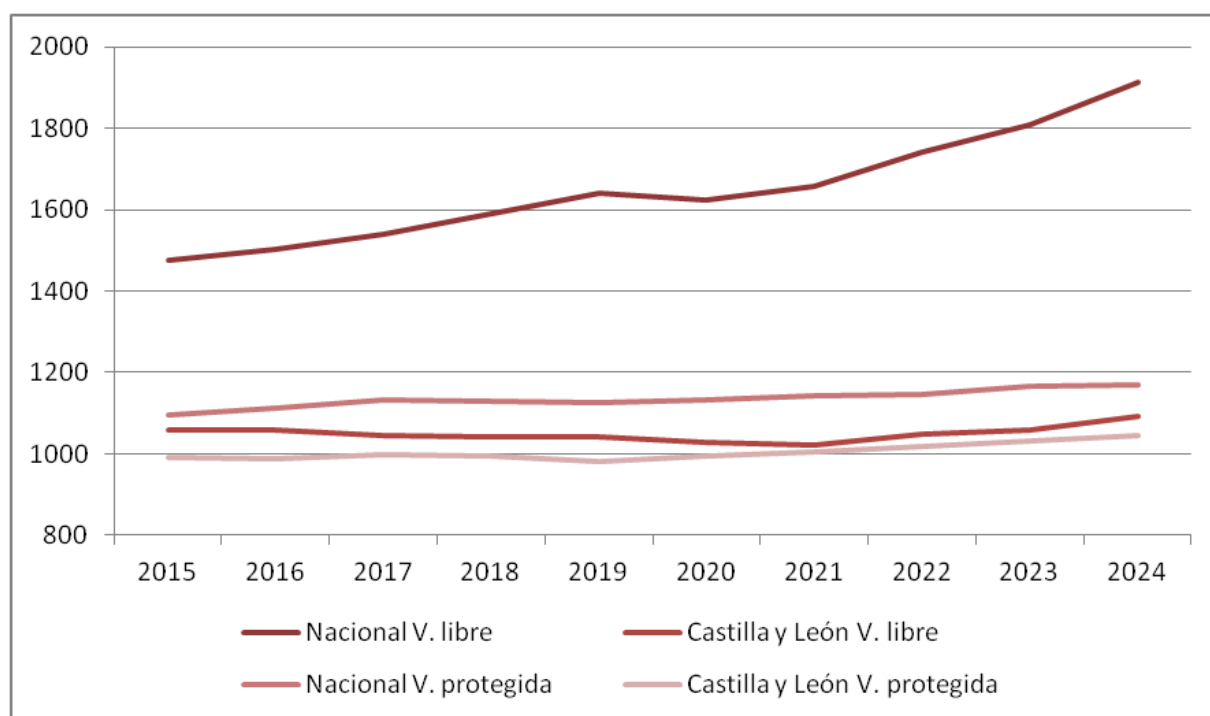
A nivel provincial, podemos observar dos tipos de tendencias del 2018-2019 al 2024: una tendencia de crecimiento y otra de estabilidad (una relativa estabilidad, con sus valores fluctuando dentro de un margen limitado). La primera tendencia se observa en Ávila, Burgos, Segovia, Soria y Valladolid; y la segunda en León, Salamanca y Zamora. El caso de Palencia es singular, ya que, si bien se alinea con la segunda tendencia, es la única provincia que ha experimentado una disminución en los dos últimos años.

Tabla 3.2.1: Precio medio (€/m²), variación (%) y diferencia (€/m²) de la vivienda libre y protegida en España y Castilla y León, y de la vivienda libre por provincias. Años 2023-2024.

	Vivienda libre			Vivienda protegida			Dif libre - protegida
	2023	2024	Var %	2023	2024	Var %	
Nacional	1.809,1	1.913,6	5,78	1.164,98	1.168,55	0,31	745,05
Castilla y León	1.060	1.092,8	3,1	1.033,18	1.046,73	1,31	46,07
Ávila	875,6	939,4	7,28				
Burgos	1.149,7	1.197,9	4,19				
León	879,9	902,3	2,55				
Palencia	947,7	945,8	-0,20				
Salamanca	1.199	1.217,6	1,55				
Segovia	1.110	1.164,7	4,89				
Soria	929,9	962	3,45				
Valladolid	1.286,9	1.337	3,89				
Zamora	812,3	826,4	1,75				

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en (Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, págs. 173 y 174)

Tabla 3.2.11: Precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre y protegida en España y Castilla y León. Años 2015-2024.



Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en (Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág.175)

La diferencia en el precio a nivel estatal entre la vivienda libre y la protegida ronda entorno a los 600-800€ en los últimos años, coincidiendo el aumento de margen con el aumento del precio de la vivienda libre. Sin embargo, en Castilla y León son tan similares los valores que se da una diferencia entre los 30 y 50€.

Esta **casi nula diferencia sugiere que el parque de vivienda protegida de la región no cumple su función de ofrecer una alternativa asequible al mercado libre, ya que además sus precios se han incrementado de forma paralela a los de la vivienda libre**, con un ligero aumento del margen en 2024.

Es crucial señalar la falta de precisión en los datos oficiales, existiendo un margen de error considerable entre distintas fuentes. Por ejemplo, si nos vamos a los datos facilitados por el Consejo General del Notariado en EpData (2025), en 2024 Castilla y León tenía un precio medio en torno a los 908€/m² y España 1.725€/m².

A su vez, si se consultan fuentes no oficiales pertenecientes a compañías gestoras inmobiliarias y de anuncios de venta y alquiler de inmuebles, nos encontramos con unos datos distintos reflejándose unas cantidades mayores a las oficiales: por ejemplo, según datos del Idealista (2025) en 2024 el precio medio era en torno a 1.194€/m² en Castilla y León. Esto refleja una vez más la inexactitud de los datos, aspecto fundamental para conocer la actual situación del acceso a una vivienda digna en Castilla y León, así como de poner a disposición de la ciudadanía los recursos necesarios en base a dicha situación.

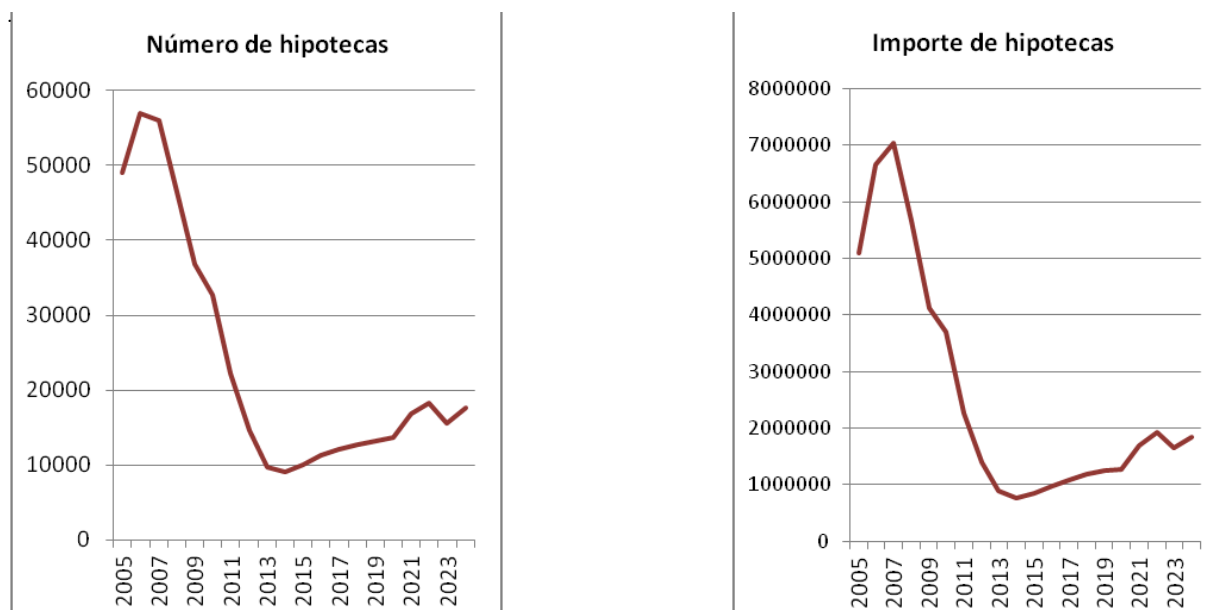
3.2.1.2 Mercado hipotecario

Tabla 3.2.2: Cantidad de hipotecas constituidas sobre viviendas y variación (%) en España y Castilla y León. Años 2023 y 2024.

	2023		2024		Var 23/24	
	Número	Imp.	Número	Imp.	Número	Imp.
Nacional	380.966	54.031.260	423.761	61.730.543	11,23	14,25
Castilla y León	15.417	1.645.464	17.568	1.850.541	13,95	12,46

(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Gráfica 3.2.12: Cantidad de hipotecas constituidas sobre viviendas e importe total (miles €) en Castilla y León. Años 2005-2024.



(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Tanto a nivel estatal como a nivel de Castilla y León la cantidad de constitución y el importe de hipotecas sobre viviendas aumentan del 2023 al 2024, con una variación del 14 y 12% respectivamente.

En la evolución se puede apreciar que se llega al mínimo en 2016, teniendo una tendencia positiva desde entonces (a excepción del 2023).

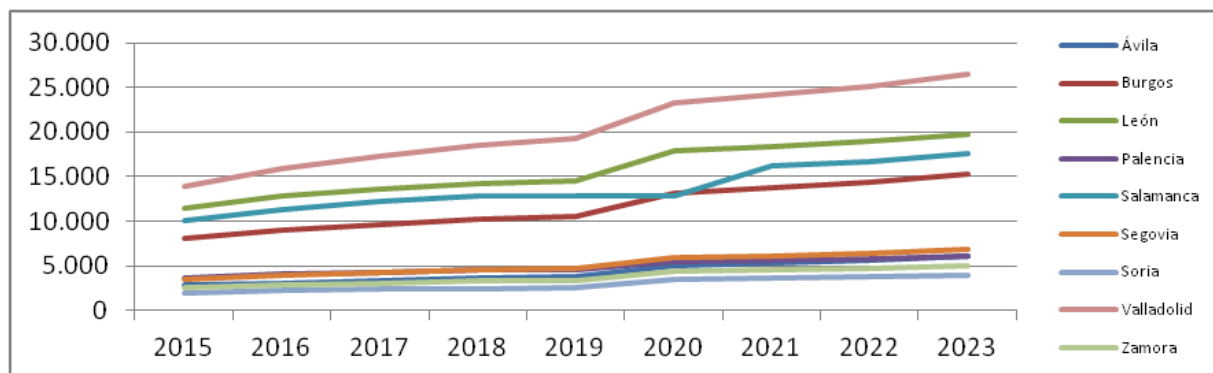
Por lo tanto, se va produciendo cierta recuperación, siendo mayor en los últimos años.

Además, en un contexto de dificultad de acceso a la vivienda resulta particularmente llamativo los datos reflejados en la tabla anterior la cantidad que, comparándolos con los datos sobre la cantidad de compra-ventas que se produjeron en 2023 y 2024 reflejadas en el apartado 4.2.1 Transacciones inmobiliarias de vivienda, se aprecia que aproximadamente 10.000 y 13.000 transacciones respectivamente se llevaron a cabo sin necesidad de la constitución de una hipoteca. Estas cifras podrían sugerir la idea de que la vivienda sigue estando en el foco de inversores, lo que añade un elemento disruptivo para quienes consideran la vivienda como un derecho fundamental y no como un bien de mercado a la hora de acceder a una vivienda a quienes la consideran un bien esencial y no un bien de mercado.

3.2.2 Arrendamiento de viviendas

A pesar de no ser el régimen predominante en Castilla y León, se considera fundamental analizar la situación existente tras el arrendamiento de viviendas. Para ello se analizan la evolución de la cantidad de viviendas arrendadas y el coste que suponen.

Gráfica 3.2.13: N° de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual declarados (en tipología constructiva de vivienda colectiva) por provincias. Años 2015-2023.



Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SERPAVI), Agencia Estatal de la Administración Tributaria e Instituto de Estadística de Navarra en Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG Vivienda y Suelo, 2025, pág. 55

La cantidad de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual en vivienda colectiva ha aumentado (pasando de tener 58.333 en 2015 a 107.081 en 2023); destacando un crecimiento mayor en 2020.

Tabla 3.2.11: Precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre y protegida en España y Castilla y León. Años 2015-2024.

	2022	2023	Var. 2022-23	2024	Var. 2023-24
Nacional	1.034,58	1.211,45	17,1	1.421	5,6
Castilla y León	496,5	524,81	5,7	770,60	17,8

INE en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 180

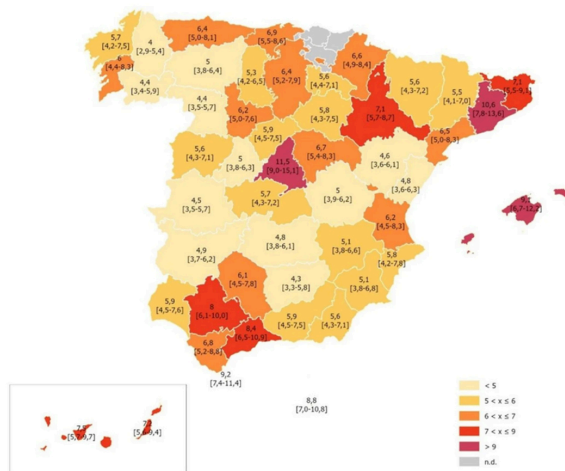
En Castilla y León se está dando un gasto menor que a nivel estatal, lo que se traduce en una situación más favorable. Sin embargo, llama la atención que en un año (2023-2024) el alquiler ha aumentado aproximadamente 200€, con una variación del 18%, 12 puntos porcentuales más que a nivel estatal.

Además, habría que añadir el contexto en el que se sitúa Castilla y León, con un fenómeno en el que la población se concentra cada vez más en los principales núcleos urbanos, dejando cada vez más vacío el medio rural, lo que provoca diferencias marcadas entre los precios del medio rural y de las áreas urbanas y metropolitanas, e incluso las diferencias entre las distintas provincias.

Por último, sería interesante contar con un registro que asegurara la aglutinación de todos los alquileres existentes, pudiendo conocer las tipologías de vivienda en función de las distintas áreas urbanas.

Gráfica 3.2.14: Renta media (€/m² al mes) del arrendamiento para la tipología de vivienda colectiva por provincias. Año 2023.

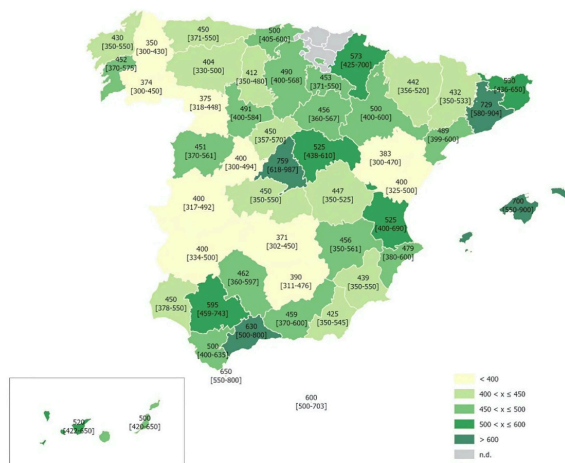
Mapa 1.a. Renta media (€/m² mes) del arrendamiento según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva en el año 2023: provincias.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 7)

Gráfica 3.2.15: Cuantía media (€/mes) del arrendamiento para la tipología de vivienda colectiva por provincias. Año 2023.

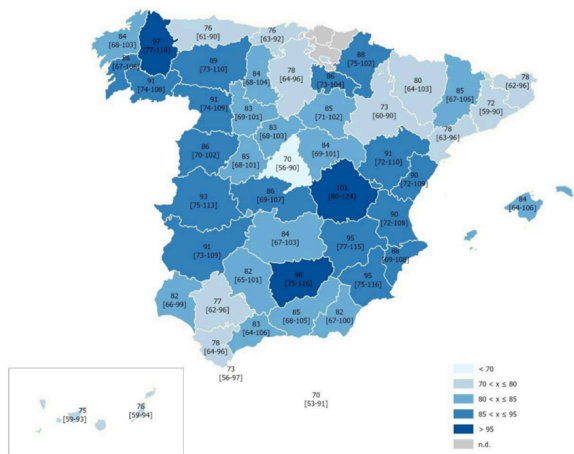
Mapa 1.b. Cuantía media (€/mes) del arrendamiento según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva en el año 2023: provincias.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 8)

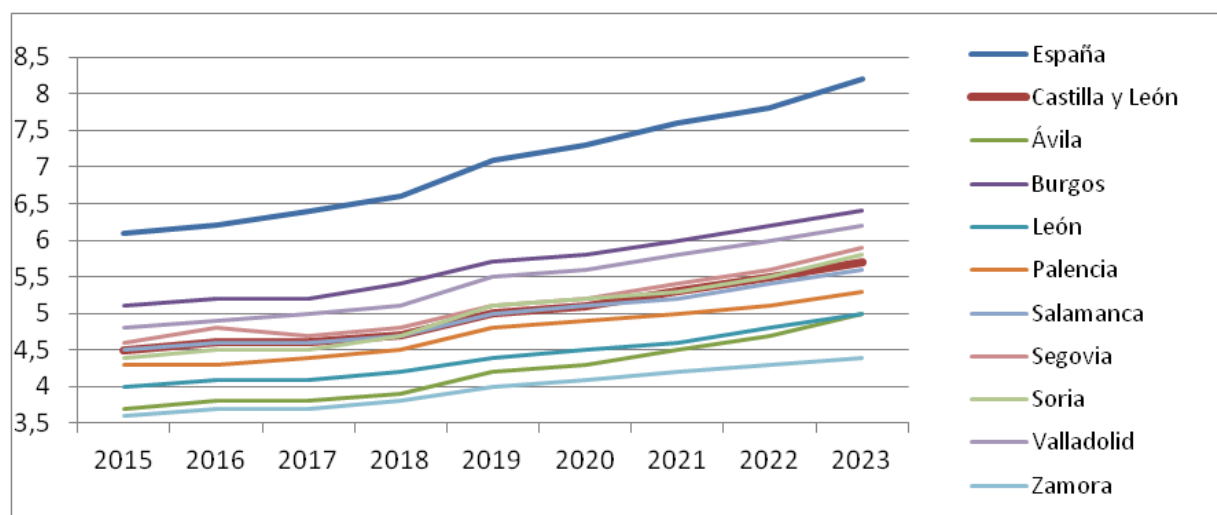
Gráfica 3.2.16: Superficie media (m²) de las viviendas arrendadas para la tipología de vivienda colectiva por provincias. Año 2023.

Mapa 1.c. Superficie media (m²) de las viviendas arrendadas según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva en el año 2023: provincias.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 8)

Gráfica 3.2.17: Evolución de la renta media (€/m² mes) del arrendamiento^[15] según el SERPAVI para la tipología de vivienda colectiva por provincias. Años 2015-2023.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 17)

La evolución de las rentas en un corto periodo de tiempo es bastante destacable, **llegando a subir casi un 30% en menos de 10 años**. A nivel estatal esta cifra es superior, sin embargo, se dan provincias donde también es mayor: como Ávila, que casi tiene una variación del 35% o Soria y Valladolid con el 31% y 30% respectivamente. La provincia que menor variación ha tenido es Soria, con un 24%.

A pesar de estas variaciones, la provincia donde mayor es la renta es Burgos seguida de Valladolid y Segovia; y donde más baja es en Zamora, seguida de Ávila y León.

En el caso de las viviendas arrendadas, la Junta de Castilla y León destina la mayor parte de sus ayudas de vivienda a las ayudas al alquiler. Para más información consultar el apartado 4.4 Políticas de apoyo a la vivienda.

3.2.3 Zonas tensionadas

Aquellas donde, según el artículo 18.3 de la Ley de Vivienda, la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares, o bien que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos tres puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración del área tensionada (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 2023).

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana no refleja un registro oficial de las zonas tensionadas de Castilla y León (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

Por lo tanto, no podemos tener una referencia oficial y analizar datos que tengan en cuenta este indicador.

A pesar de la ausencia de una declaración oficial, **se considera fundamental investigar y evaluar las áreas potenciales o hipotéticas que podrían ajustarse a los criterios establecidos**, con el fin de obtener una comprensión más completa de la dinámica del mercado de la vivienda en la región.

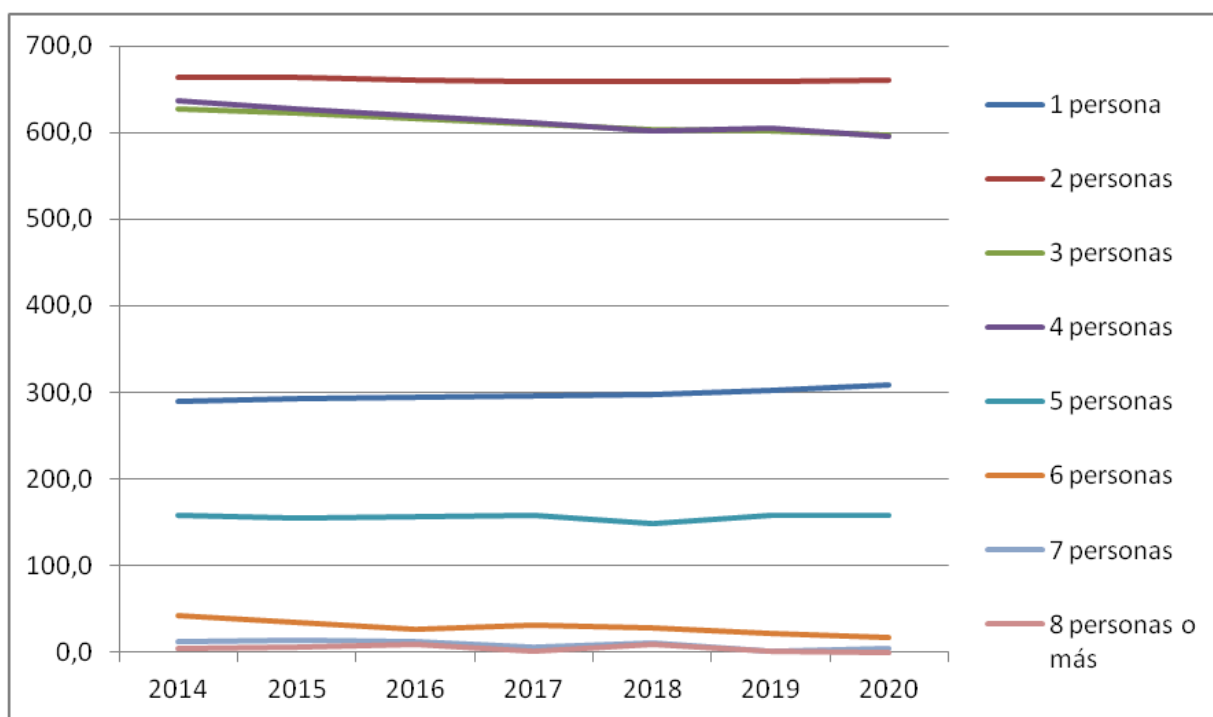
[15] "El Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria y el Instituto de Estadística de Navarra han realizado una explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual, cuya información se encuentra disponible para los años 2011 a 2023"

3.3 Demanda de vivienda

Para analizar las necesidades e intereses demandadas por la población residente en Castilla y León pasaremos a reflejar, en primer lugar, qué tipologías de modelo hogar-familia predominan y cuáles existen, para posteriormente estudiar su nivel económico, sus ingresos y su capacidad financiera para cubrir ciertos costes. Finalmente, es fundamental tener presente a aquellas personas en situación de vulnerabilidad y la relación que tienen estas variables con la presencia de la pobreza, la desigualdad y por consiguiente el acceso a una vivienda, que a su vez debería reflejarse en el registro de demandantes de vivienda pública.

3.3.1 Modelo hogar - familia

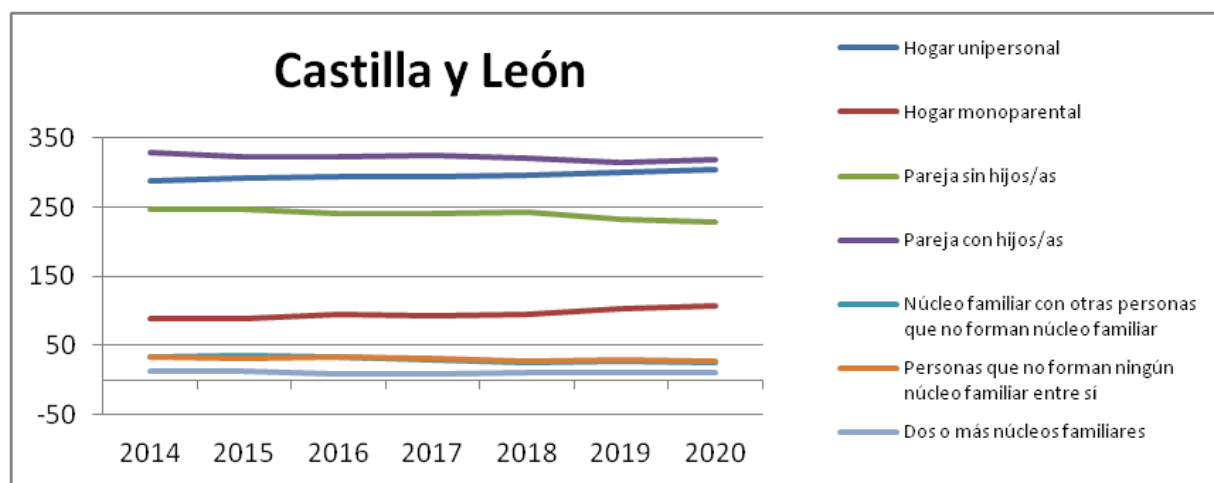
Gráfica 3.3.1: Cantidad población residente (nº miles de personas) por tamaño del hogar al que pertenece (nº personas) en Castilla y León. Años 2014-2020.



(Instituto Nacional de Estadística, 2021)

En Castilla y León hay **más población en hogares compuestos por 2 personas, seguido de 4 y 3 personas**, aunque estos dos últimos tamaños disminuyen ligeramente con el paso del tiempo, mientras a su vez aumenta la cantidad de personas con un hogar compuesto por una única persona.

Gráfica 3.3.2: Cantidad de hogares (nº) según su tipología por provincias. Años 2014-2020.



(Instituto Nacional de Estadística, 2021)

Como podemos observar, en Castilla y León continúan **predominando los hogares compuestos por una pareja con hijos/as y los hogares unipersonales**, siendo mínimos los hogares con dos o más núcleos familiares, las personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí y los de un núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar. Es destacable que continúan aumentando los hogares predominantes, los hogares monoparentales comienzan a aumentar y disminuyen los compuestos por una pareja sin hijos.

3.3.2 Economía familiar^[16]

La economía familiar se compone principalmente por la parte de los ingresos (base de cotización, salarios, pensiones, etc.), las rentas y por consiguiente el riesgo de pobreza; factores fundamentales que determinan el esfuerzo que se puede estar teniendo para cubrir los gastos relacionados con la vivienda.

[16] En la encuesta de Condiciones de Vida, los ingresos que se utilizan en el cálculo de variables como rentas y tasa de riesgo de pobreza corresponden siempre al año anterior.

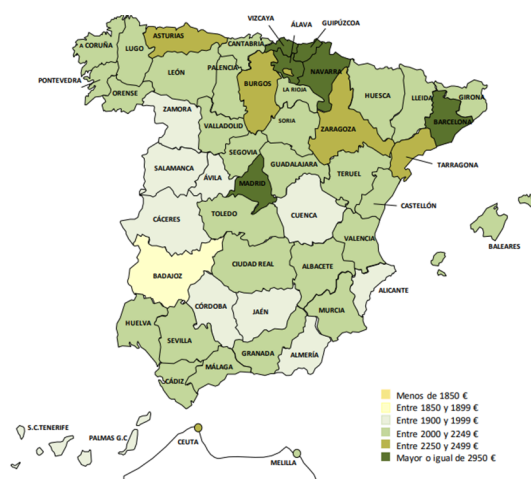
3.3.2.1 Ingresos

Tabla 3.3.1.: Bases medias cotizadas^[17] en Castilla y León. Años 2018-2024

	Total	Mujeres	Hombres
2018	1.681	1.499	1.847
2019	1.739	1.558	1.906
2020	1.808	1.638	1.966
2021	1.823	1.657	1.977
2022	1.871	1.703	2.031
2023	1.972	1.799	2.138
2024	2.054	1.878	2.224

(Seguridad Social, 2025)

Gráfica 3.3.3: Bases medias cotizadas por provincias. Marzo 2025.



(Seguridad Social, 2025, pág. 10)

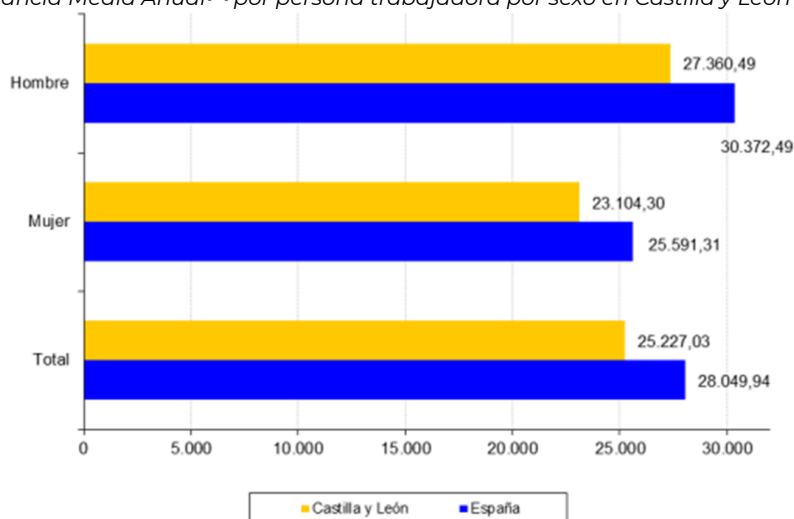
La base media de las cotizaciones del régimen general en Castilla y León ha aumentado con los años en ambos sexos, aunque continúa dándose la **brecha salarial de género**.

Por otro lado, en marzo de 2025 la provincia con una mayor base media es Burgos con una base de entre 2.250 y 2.499€, mientras que las provincias con menor base media son Ávila, Salamanca y Zamora con una base de entre 1.900 y 1.999€.

[17]“La base media se calcula dividiendo el importe total de las bases de cotización de contingencias comunes del periodo de liquidación entre el número de cotizantes (persona física) del mismo periodo”. “La base de cotización para las diversas contingencias y situaciones amparadas por la acción protectora del Régimen General de la Seguridad Social está constituida por la remuneración total, cualquiera que sea su forma o denominación, que con carácter mensual tenga derecho a percibir el trabajador o asimilado, o la que efectivamente perciba de ser ésta superior, por razón del trabajo que realice por cuenta ajena. Las percepciones de vencimiento superior al mensual se prorratearán a lo largo de los doce meses del año. Se considera como remuneración, la totalidad de las percepciones económicas, sean en dinero o en especie. La utilización, consumo u obtención para fines particulares de bienes, derechos o servicios gratuitamente o con precio inferior al de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien los concede, así como las entregas en metálico al trabajador para que adquiera bienes, derechos o servicios que tienen la consideración de dineraria y por tanto se tratarán como remuneraciones en especie.” (Seguridad Social, 2025, pág. 16).

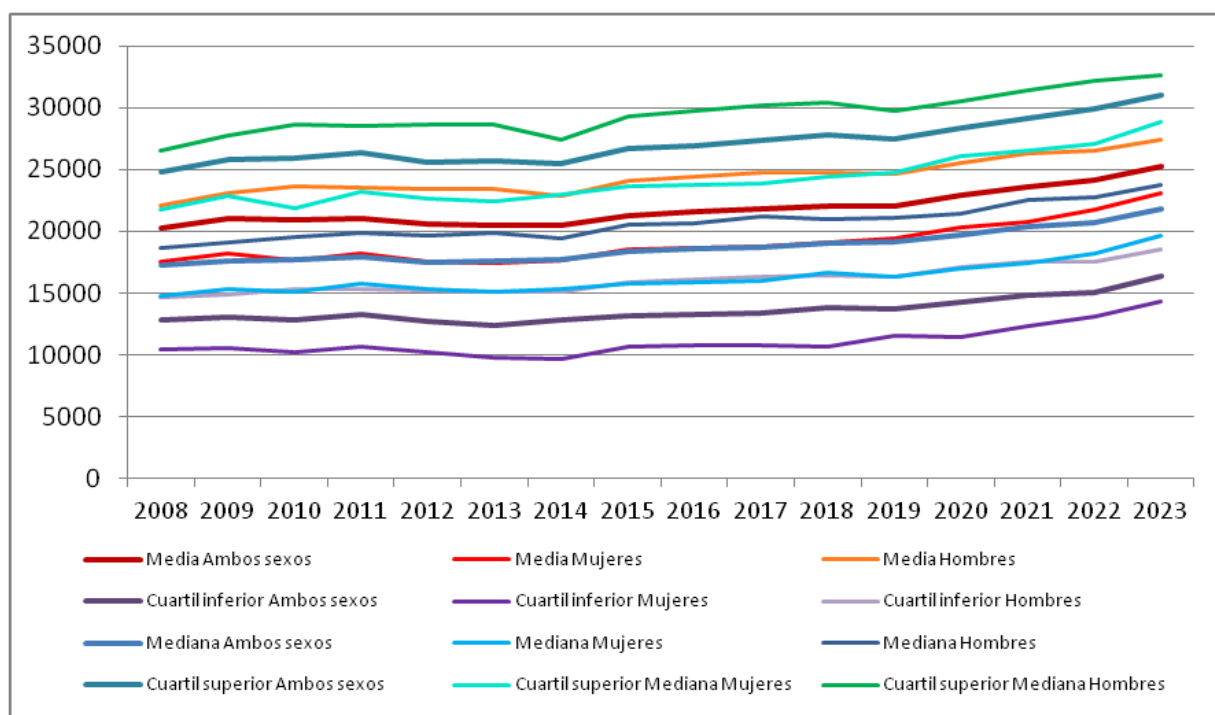
“Bases medias de cotización por contingencias comunes, al Régimen General de la Seguridad Social, código 0111, excluyendo el Régimen de Artistas los convenios de cuidadores no profesionales y los Sistemas Especiales para Trabajadores por Cuenta Ajena Agrarios y de Empleados de Hogar, así como las bases de cotización por contingencias profesionales. (...)No se incluyen las bases de cotización durante los periodos de alta no laboral, como es el caso de los convenios especiales y los desempleados perceptores de prestación. Por el contrario, las situaciones de incapacidad temporal, maternidad, paternidad, riesgo durante el embarazo o riesgo durante la lactancia natural, quedan incluidas en la presente estadística.” (Seguridad Social, 2025, pág. 1).

Gráfica 3.3.4: Ganancia Media Anual^[8] por persona trabajadora por sexo en Castilla y León y España. Año 2023.



D. G. de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León, 2025, pág. 1, con datos del INE

Gráfica 3.3.5: Distribución salarial anual (€ en bruto): salario medio, percentiles y mediana en Castilla y León. Años 2008-2023



(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

El análisis de la distribución salarial anual revela que los **salarios medios en Castilla y León son inferiores a la media estatal**, aunque ambos muestran una tendencia creciente a lo largo de los años estudiados.

Se mantiene una significativa brecha salarial de género, con una diferencia de más de 2.000€ en 2023. Al comparar los extremos de la distribución, la desigualdad se hace aún más evidente: la diferencia entre el cuartil inferior de los salarios de mujeres (14.306€) y el cuartil superior de los hombres (32.649€) asciende a 18.343€ anuales. Esto significa que el salario del cuartil inferior de las mujeres representa solo el 43,8% de lo que percibe el cuartil superior de los hombres.

Al relacionar los salarios de las mujeres del cuartil inferior (14.306€/año) con el gasto medio en alquiler de vivienda en Castilla y León que se reflejan en el apartado 4.2.2 Arrendamiento de viviendas (525€/mes), se observa que estarían destinando el 42% de su salario bruto en únicamente el pago del alquiler. Este dato subraya la **situación de vulnerabilidad económica existente y la desproporcionada carga financiera que enfrentan para acceder a una vivienda digna las mujeres con menores salarios.**

El marcado margen entre los cuartiles superior e inferior se refleja en que la media salarial (25.227€ en 2023) es significativamente más alta que la mediana (21.766€ en 2023). Este hecho indica que **la mayor parte de la población percibe un salario inferior a la media.** Además, se observa que este margen de desigualdad ha ido en aumento desde 2008.

Por último, los hombres que se encuentran con salarios cercanos al cuartil superior destinan un 19% o menos en el arrendamiento de su vivienda, una diferencia bastante significativa con quienes menos cobran.

Retomando la referencia cruzada, se estima que la población que tenga el salario cercano a la mediana **estaría destinando aproximadamente el 30% de su salario bruto al alquiler.**

A pesar de que los datos recogidos reflejan una situación aparentemente favorable en Castilla y León, por fuentes no oficiales como las plataformas de ofertas de alquiler, las entrevistas realizadas en el presente estudio y las reivindicaciones ciudadanas, **se tiene constancia de que estas cifras se alejan de la realidad, siendo ésta mucho más gravosa a la hora de acceder a una vivienda y, concretamente en lo que nos atañe en este apartado, y suponiendo un porcentaje mucho más elevado del salario (35% del salario bruto en Castilla y León en 2024, según Fotocasa e Infojobs) de gran parte de la ciudadanía.**

Tabla: 3.3.2: Ganancia media anual¹⁸ (€) por trabajador/a segregado por sexo y nacionalidad en Castilla y León. Años 2008-2023.

	Ambos sexos			Mujeres			Hombres		
	Total	Esp.	Ext. ¹⁹	Total	Esp.	Ext. ¹¹	Total	Esp.	Ext. ¹¹
2008	20.218	20.540	13.687	17.574	17.803	11.237	22.117	22.549	14.791
2009	21.037	21.315	13.577	18.250	18.511	¹⁹	23.116	23.415	15.4 ¹⁹
2010	20.961	21.279	15.049	17.684	17.991	11.352	23.641	23.991	17.602
2011	21.029	21.353	14.258	18.194	18.515	11.449	23.483	23.811	16.662
2012	20.569	20.847	14.464	17.552	17.813	11.904	23.474	23.766	16.989
2013	20.441	20.745	14.203	17.429	17.738	11.321	23.379	23.671	17.202
2014	20.525	20.764	15.294	17.683	17.827	13.614	22.905	23.267	16.229
2015	21.296	21.611	13.941	18.524	18.844	11.104	24.136	24.442	16.898
2016	21.552	21.796	15.048	18.662	18.915		24.446	24.698	18.220
2017	21.847	22.060	16.070	18.797	18.956		24.783	25.107	17.893
2018	22.035	22.300	16.219	19.057	19.251	14.513	24.714	25.058	17.590
2019	22.061	22.268	16.942	19.414	19.566	13.748	24.666	24.997	18.543
2020	22.949	23.186	17.204	20.315	20.519	12.967	25.550	25.889	19.379
2021	23.564	23.930	16.522	20.795	21.113	13.091	26.263	26.732	18.772
2022	24.187	24.595	17.713	21.773	22.167	14.720	26.548	27.003	20.073
2023	25.227	25.667	18.033	23.104	23.482	15.125	27.360	27.922	19.918

D. G. de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León, 2025, pág. 7, con datos del INE

[18] "Se recoge el salario bruto del total del año de referencia. Dicha ganancia anual bruta es la usada para la comparación salarial según las diferentes características de los trabajadores" (Instituto Nacional de Estadística, 2025, pág. 4). Para saber más sobre la ganancia anual consultar el Anexo I. Conceptos.

[19] "Los datos se han obtenido con un número de observaciones muestrales comprendido entre 100 y 500, por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad". Cuando no se indica el dato se debe a que "el número de observaciones muestrales es inferior a 100" (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

En las ganancias medias percibidas por personas según su nacionalidad se da una brecha significativa, con una diferencia de 7.634€ en 2023. Además, esta desigualdad aumenta una vez más cuando se incorpora la variable género, ya que las mujeres de nacionalidad extranjera perciben salarios inferiores a los hombres de nacionalidad extranjera. Esta doble discriminación crea una gran disparidad entre los extremos: en 2023 la diferencia salarial entre los hombres de nacionalidad española (27.922€) y las mujeres de nacionalidad extranjera (15.125€) ascendía a 12.797€.

Además se observa que los hombres con nacionalidad extranjera tienen una ganancia menor (19.918€) que las mujeres con nacionalidad española (23.482€), lo que evidencia una diferencia de 3.564€.

Por último, es significativo que el salario medio de la población con nacionalidad española destina un 25% al gasto medio del alquiler, mientras que la población de nacionalidad extranjera un 35%.

Si se añade la variable sexo, esta diferencia porcentual es mayor, pagando el 42% de su ganancia anual las mujeres con nacionalidad extranjera, un 32% los hombres con nacionalidad extranjera, un 27% las mujeres con nacionalidad española y un 23% los hombres con nacionalidad española.

Tabla 3.3.3: Ganancia media anual¹⁹(€) y % que se destina al alquiler por trabajador por sexo según grupo de edad en Castilla y León. Año 2023.

		España			Castilla y León		
		Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
< 25 años	Ganancia	16.191	13.409	14.944	15.381 ¹⁹	13.060 ¹⁹	14.551 ¹⁹
	% Alquiler	39	47	42	41	48	43
25 - 34 años	Ganancia	24.523	22.124	23.376	22.709	22.414	22.570
	% Alquiler	26	28	27	28	28	28
35 – 44 años	Ganancia	30.184	25.446	27.881	26.516	22.343	24.468
	% Alquiler	21	25	23	24	28	26
45 – 54 años	Ganancia	33.618	27.673	30.693	29.454	23.253	26.296
	% Alquiler	19	23	21	21	27	24
> 54 años	Ganancia	34.179	27.937	31.114	30.237	24.685	27.274
	% Alquiler	18	23	20	21	26	23
Total	Ganancia	30.372	25.591	28.050	27.360	23.104	25.227
	% Alquiler	21	25	22	23	27	25

D. G. de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León, 2025, pág. 7, con datos del INE

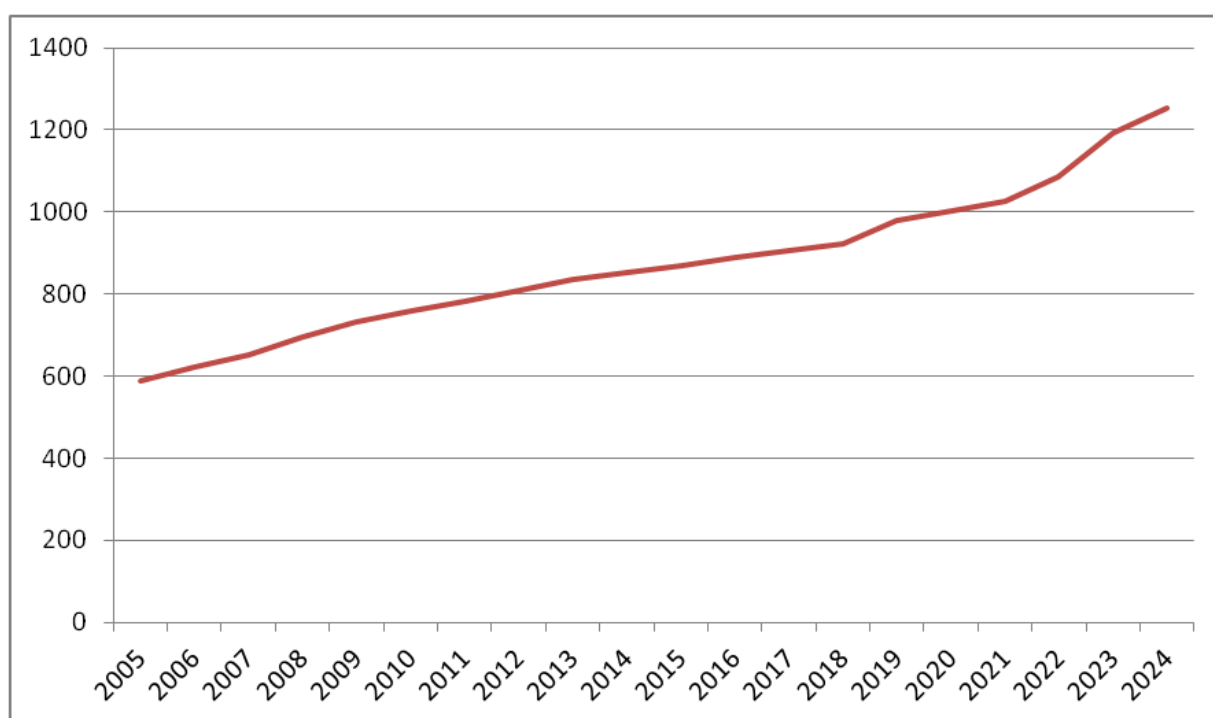
La ganancia media en Castilla y León es inferior a la media nacional en todas las franjas de edad, reflejando también la persistencia de la brecha salarial de género. Además, la región se sitúa en el 13º puesto en el ranking sobre las comunidades autónomas con mayor salario medio bruto.

Como se lleva produciendo en anteriores años, el incremento de la ganancia anual tiene una correlación directa con el aumento de la edad de la clase trabajadora. No obstante, se da una excepción de la franja de edad de 35-44 años de las mujeres de Castilla y León, que perciben menor retribución que las mujeres de 25-34 años.

Así pues, **las mujeres de menos de 25 años** son quienes menor salario medio perciben, teniendo que **invertir un 48% de su salario bruto en el alquiler**; mientras que los hombres mayores de 54 años destinan un 18% de su salario bruto.

En términos totales, se da una diferencia de 12.723€ entre las edades más bajas y las más altas, un margen inferior que a nivel estatal. En el caso de los hombres la diferencia es de 14.856€ y en el de las mujeres de 11.625€. Este fenómeno se da por el aumento progresivo de la brecha salarial de género con la edad, pasando de una diferencia de 2.321€ en menores de 25 años a 5.552€ en mayores de 54 años.

Gráfica 3.3.6: Evolución de la pensión media (€) en Castilla y León. Años 2005-2024.



(Ministerio de Empleo y Seguridad Social, 2025)

Se da un incremento notable de la pensión media a lo largo del periodo estudiado, pasando de una pensión media de 589€ en 2005 a 1.255€ en 2024.

Tabla 3.3.4: Cuantía media (€) de pensiones contributivas por provincia y clase de pensión en Castilla y León. Julio 2024.

	Clase de pensión					Total	% sobre pensión media nacional	% Var. interanual
	Incapacidad permanente	Jubilación	Viudedad	Orfandad	Favor de Familiares			
Ávila	1.038	1.252	824	536	684	1.104	87,89	5,72
Burgos	1.293	1.529	924	536	787	1.349	107,46	5,13
León	1.226	1.442	873	551	837	1.252	99,72	5,42
Palencia	1.127	1.482	925	566	789	1.287	102,48	5,22
Salamanca	1.092	1.330	852	549	708	1.169	93,07	5,40
Segovia	1.066	1.373	856	502	716	1.197	95,34	5,11
Soria	1.147	1.368	833	538	730	1.207	96,16	5,59
Valladolid	1.134	1.591	997	545	773	1.380	109,87	4,71
Zamora	1.055	1.213	807	525	635	1.072	85,37	5,80
Castilla y León	1.159	1.437	894	542	759	1.255	99,95	5,22
España	1.163	1,443	897	502	741	1.256	100	5,07

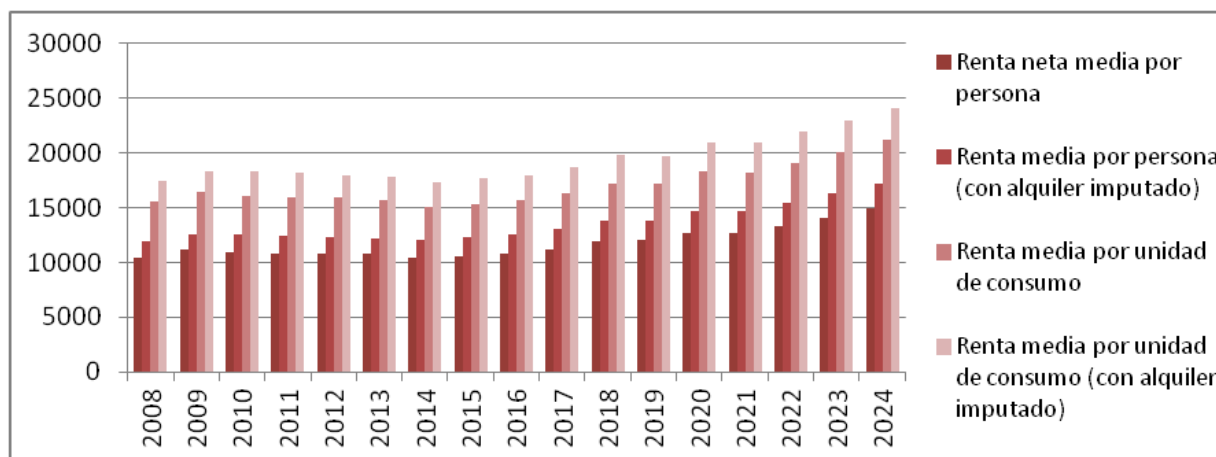
(Junta de Castilla y León, 2024, pág. 6)

La distribución del valor de las pensiones según el tipo revela diferencias significativas: las pensiones más altas son las de jubilación (el 65% de las pensiones) e incapacidad permanente (el 7% de las pensiones) de 1.437€ y 1.159€ respectivamente; en contraste se encuentran las pensiones de viudedad (feminizadas) que constituyen el 24% de las pensiones, descendiendo el promedio a 894€. Esto pone de relieve una notable disparidad económica entre los distintos tipos de pensiones contributivas y, por lo tanto, de colectivos.

Así pues, podríamos reafirmar la situación de especial desigualdad que tienen las que reciben la **pensión de viudedad**, que deben destinar **el 59% de su pensión al pago del alquiler**, mientras que quien recibe la **pensión de jubilación** destina un **37%**.

3.3.2.2 Renta media

Gráfica 3.3.7: Renta media anual^[20] (€) por persona y unidad consumo (sin y con el alquiler imputado^[21]) en Castilla y León. Años 2008-2024.



(Junta de Castilla y León, 2024, pág. 6)

El crecimiento de la renta en Castilla y León ha sido más pronunciado que a nivel estatal. Sin embargo, un fenómeno crucial en los últimos años es la ampliación del margen en la renta media por unidad de consumo cuando se incluye el coste del alquiler. Esta tendencia se confirma al observar la renta media por hogar, donde la brecha se hace más evidente al imputar este gasto.

Esto se debe al notable aumento de los precios de los alquileres, lo que no solo reduce la renta total disponible, sino que también provoca que una mayor proporción de los ingresos se destine al pago de la vivienda. Este efecto se refleja claramente en el aumento del margen de renta cuando se compara la serie con y sin el alquiler imputado a lo largo del periodo estudiado.

Teniendo en cuenta el aumento en el número y el importe de las hipotecas en los últimos años, se puede establecer una correlación que se refleja en la siguiente tabla:

[20] "La Encuesta de Condiciones de Vida ofrece información sobre los ingresos de los hogares percibidos durante el año anterior al de la entrevista. Estos ingresos se componen de los ingresos del trabajo por cuenta ajena, beneficios/pérdidas del trabajo por cuenta propia, prestaciones sociales, rentas procedentes de esquemas privados de pensiones no relacionados con el trabajo, rentas del capital y de la propiedad, transferencias entre otros hogares, ingresos percibidos por menores y el resultado de la declaración por el IRPF. No se incluyen las componentes no monetarias, salvo el coche de empresa" (Instituto Nacional de Estadística, 2023, pág. 102). Para más información consultar el Anexo I.Conceptos.

[21] "El alquiler imputado constituye una componente no monetaria de los ingresos del hogar. Se aplica a los hogares que no pagan un alquiler completo por ser propietarios o por ocupar una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado o a título gratuito. El valor que se imputa es el equivalente al alquiler que se pagaría en el mercado por una vivienda similar a la ocupada, menos cualquier alquiler realmente abonado" (Instituto Nacional de Estadística, 2023, pág. 102). Para saber más consultar el Anexo I.Conceptos.

Tabla 3.3.5: Esfuerzo de acceso a la vivienda: cuota hipotecaria media (€/mes), peso que supone sobre el salario (% s./coste salarial ^[22]) y variación anual (%) en Castilla y León y España. Años 2023 y 2024.

	Cuota Hipotecaria media			% s/ Coste Salarial		
	2023	2024	Var. 23/24	2023	2024	Var 23/24
Castilla y León	530,60	527,70	-0,60	26,90	26,00	-0,89
España	706,30	738,20	4,50	32,20	32,40	0,17

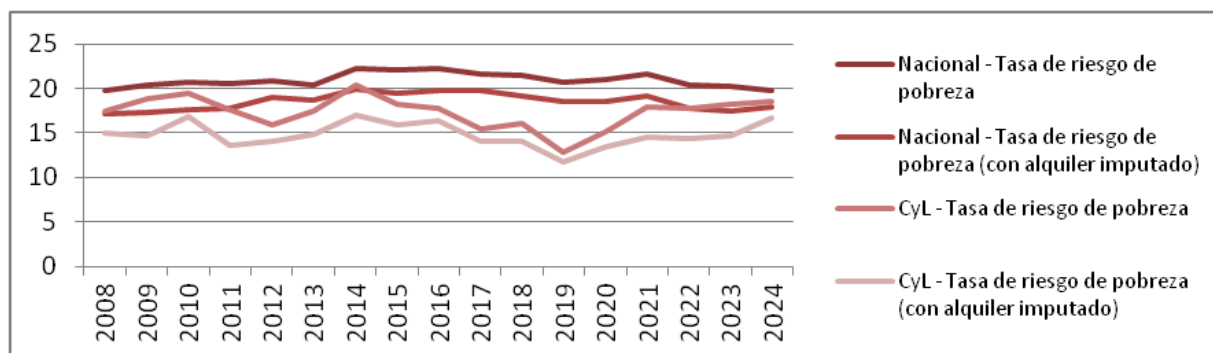
Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 179, con datos del INE

La cuota hipotecaria media en Castilla y León implica aproximadamente 200€/mes menos respecto a la media estatal. Además, entre el 2023 y el 2024 disminuye su cantidad y, por lo tanto, el esfuerzo que supone cubrir los costes (aprox. 26% del salario): 6 puntos menos que la media estatal y un punto más que el esfuerzo para cubrir el alquiler.

Ante el fenómeno del aumento de los costes del alquiler de vivienda, la disminución de la cuota hipotecaria y la casi inexistente diferencia en el esfuerzo para cubrir ambos costes, las familias con cierto poder adquisitivo prefieren comprar una vivienda, percibiendo el pago de la hipoteca como una alternativa más estable y potencialmente más asequible a largo plazo.

3.3.2.3 Riesgo pobreza, exclusión y desigualdad

Gráfica 3.3.8: Riesgo de pobreza (%) en España y Castilla y León. Años 2008-2024.



(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Castilla y León presenta una tasa de riesgo de pobreza inferior a la media nacional. Sin embargo, a pesar de esta ventaja comparativa, se ha observado un aumento significativo de la tasa regional a partir de 2020.

Esta tendencia ascendente sugiere una correlación con el incremento del coste de vivienda, un fenómeno que ha afectado de manera notable a la región en los últimos años.

[22] Coste salarial trimestral del INE.

Tabla 3.3.6: Desigualdad en la distribución de ingresos (S80/S20^[23] y coeficiente de Gini^[24]) en España y Castilla y León. Años 2008-2024.

	Nacional				Castilla y León			
	Desigualdad (S80/S20)	Distribución de la renta S80/S20 (alquiler imputado)	Gini	Gini (con alquiler imputado)	Desigualdad (S80/S20)	Distribución de la renta S80/S20 (alquiler imputado)	Gini	Gini (con alquiler imputado)
2008	5,6	4,8	32,4	29,9	4,5	3,9	28,8	26,1
2009	5,9	5,0	32,9	30,5	5,1	4,2	30,1	27,4
2010	6,2	5,1	33,5	30,7	5,2	4,3	29,7	26,8
2011	6,3	5,2	34,0	31,2	4,9	4,1	29,8	27,0
2012	6,5	5,4	34,2	31,5	5,0	4,3	29,9	27,5
2013	6,3	5,3	33,7	31,1	5,2	4,4	30,5	28,0
2014	6,8	5,6	34,7	31,7	6,2	5,1	32,5	29,5
2015	6,9	5,6	34,6	31,6	5,6	4,6	31,1	27,9
2016	6,6	5,4	34,5	31,5	5,1	4,3	30,5	27,5
2017	6,6	5,4	34,1	31,1	4,7	4,0	28,5	26,0
2018	6,0	5,1	33,2	30,4	4,8	4,2	29,9	27,3
2019	5,9	5,0	33,0	30,4	4,5	3,9	27,7	25,4
2020	5,8	4,9	32,1	29,6	4,5	4,0	27,9	25,7
2021	6,2	5,2	33,0	30,3	5,1	4,2	29,5	26,7
2022	5,6	4,8	32,0	29,3	4,9	4,1	29,2	26,6
2023	5,5	4,7	31,5	29,2	5,1	4,3	29,4	26,9
2024	5,4	4,7	31,2	29,1	5,1	4,3	29,8	27,5

(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

El índice de desigualdad S80/S20, que compara los ingresos del 20% más rico con los del 20% más pobre, indica que Castilla y León tiene menor desigualdad que a nivel nacional. Se puede apreciar cómo el índice es menor cuando se imputa el alquiler, lo que indica que la desigualdad va vinculada en cierta medida al aumento de la renta del alquiler y al peso de la vivienda en los presupuestos familiares.

Por otro lado, el coeficiente de Gini muestra unos niveles inferiores de desigualdad en la región respecto al conjunto del estado, aunque estos disminuyen su margen en los últimos años. Este coeficiente también es menor cuando se imputa el alquiler, lo que refuerza la conclusión de **que los costes de la vivienda contribuyen de forma significativa a la desigualdad económica, dándose mayores ingresos sobre quien posee una vivienda.**

Además, datos de 2024 revelan un panorama preocupante en cuanto a la privación económica y social (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

[23] s80/s20: relación entre la renta disponible total del 20% de la población con ingresos más elevados y la del 20% con ingresos más bajos. (Instituto Nacional de Estadística, 2025)

[24] Coeficiente de Gini: proporción acumulada de la población ordenada por los ingresos equivalentes con la proporción acumulada de los ingresos recibidos por los mismos. Es una medida de desigualdad que toma el valor 0 en caso de equidad perfecta y el valor 100 en caso de desigualdad perfecta (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

A mayores, los datos sobre la carencia en un determinado número de conceptos 2004-2024^[25](estrategia Europa 2020), a pesar de continuar dándose una situación mejor en Castilla y León, reflejan que en 2024 casi el 25% de la población tiene carencia de al menos dos conceptos, valor que en los últimos años está aumentando, al igual que el porcentaje de carencia en al menos 4 conceptos, que si bien es el porcentaje mínimo, supone un 6% de la población (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

En cuanto a riesgo de pobreza o exclusión social^[26](objetivo Europa 2030) y sus componentes continuamos observando niveles inferiores a los estatales, aunque más próximos, dándose en torno a 5 puntos de diferencia en un inicio (2008) y reduciéndose el margen a 1-2 puntos en 2024 (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

Esto se debe a que, mientras a nivel estatal el riesgo disminuye, en Castilla y León aumenta en los últimos años (a excepción del indicador de la baja intensidad en el trabajo de los hogares que disminuye ligeramente en 2023 y 2024) (Instituto Nacional de Estadística, 2025).

En conclusión, el **riesgo de pobreza que tiene relación con los ingresos, con el empleo y con la carencia de bienes y servicios muestra una tendencia al alza**. Por lo que si conjugamos esta tendencia con el alza de los alquileres y precios de venta de las viviendas podemos deducir que se incrementan las dificultades de acceso a una vivienda digna para las personas que se encuentran en esta situación de riesgo y que necesitarán sin duda apoyos para poder acceder a una vivienda.

[25] Conceptos considerados:

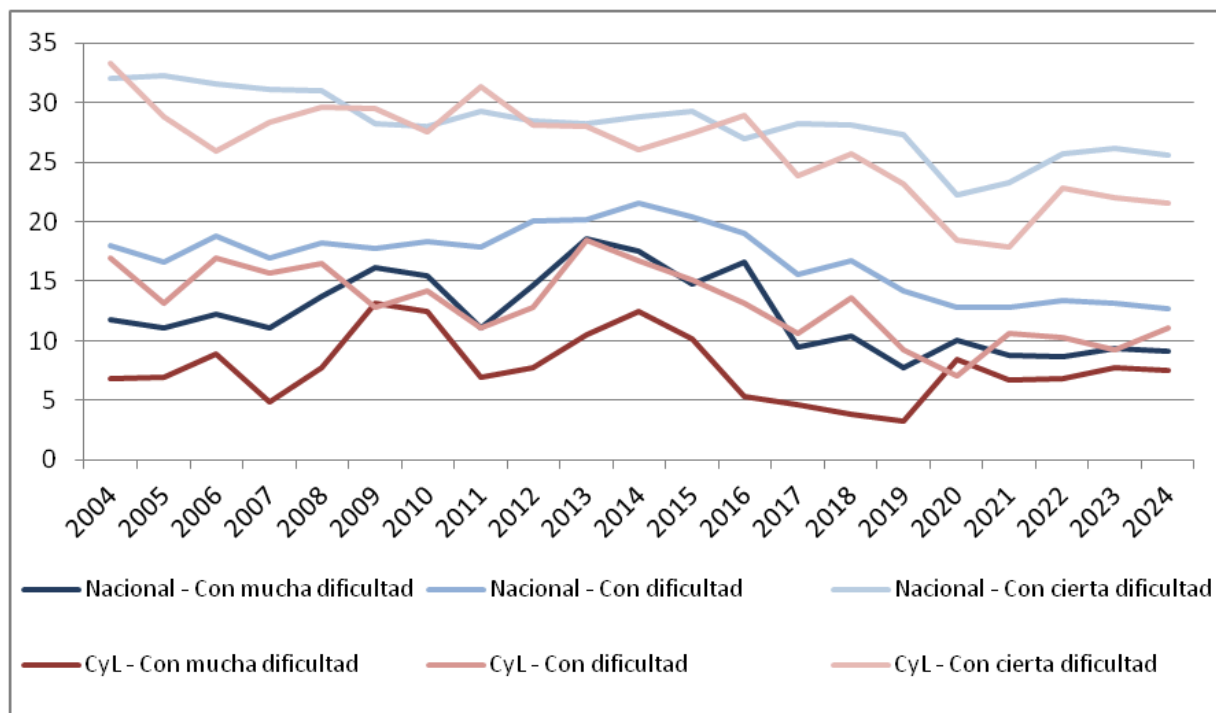
- 1.No puede permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año
- 2.No puede permitirse una comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días
- 3.No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada
- 4.No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos
- 5.Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) o en compras a plazos en los últimos 12 meses
- 6.No puede permitirse disponer de un automóvil
- 7.No puede permitirse disponer de un teléfono
- 8.No puede permitirse disponer de un televisor en color
- 9.No puede permitirse disponer de una lavadora.

A partir de ECV2021 se dejan de recoger los conceptos " No puede permitirse disponer de un teléfono", " No puede permitirse disponer de un televisor en color", y " No puede permitirse disponer de una lavadora ", asumiéndose que el hogar no tiene carencia en esos conceptos. (Instituto Nacional de Estadística, 2025)

[26] La población en riesgo de pobreza o exclusión social es aquella que está en alguna de estas situaciones:

- En riesgo de pobreza (60% mediana de los ingresos por unidad de consumo).
- En carencia material y social severa (con carencia en al menos 7 conceptos de una lista de 13).
- En hogares sin empleo o con baja intensidad en el empleo (hogares en los que sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos del 20% del total de su potencial de trabajo durante el año de referencia). (Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Gráfica 3.3.9: Porcentaje de personas según dificultades para llegar a fin de mes en España y Castilla y León. Años 2004-2024.



(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Tabla 3.3.7: Porcentaje de personas con carencia material en España y Castilla y León. Año 2024.

	No puede permitirse ir de vacaciones fuera de casa al menos una semana al año	No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos	Retrasos pagos relacionados con la vivienda principal o en compras a plazos	Mucha dificultad para llegar a fin de mes
España	33,4	35,8	14,2	9,1
Castilla y León	27,0	27,7	10,0	7,5

(Instituto Nacional de Estadística, 2025)

Además, viendo las dificultades para cubrir los gastos de todo el mes, vemos que la opción de "con mucha dificultad" presenta un comportamiento irregular, lo que sugiere una inestabilidad financiera considerable en un segmento de la población. A pesar de esto, en términos generales, la mayoría de las personas encuestadas (alrededor del 60%) dicen no tener dificultades para llegar a fin de mes, mientras que un 40% sí las experimentaría.

Un indicador directamente relacionado con el objetivo de este estudio, es el relativo al pago de gastos relacionados con la vivienda principal: la tendencia general es a una ligera disminución. Sin embargo, un repunte en 2021 impidió que los porcentajes volvieran a sus niveles iniciales. En general, este indicador se mantiene en un rango del 8% al 10%, dependiendo de si se incluyen o no los retrasos en las compras a plazos.

En cuanto a las carencias materiales, el porcentaje de personas que no puede permitirse mantener su vivienda a una temperatura adecuada ha aumentado drásticamente, pasando del 3,2% de la población en 2020 al 14% en 2024.

3.3.3 Registro de demandantes

A continuación reflejamos los datos recogidos en el registro de demandantes que ofrece el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Decir también, que existen otros registros de demandantes tanto a nivel autonómico, como local, cuya correspondencia no está clara con el que ofrece el ministerio, por una parte, y por otra, que tampoco recogen la demanda total de una necesidad real de vivienda pública.

Tabla 3.3.8: Caracterización de la demanda de vivienda social (nº y %) en función de la cantidad de personas demandantes inscritas por edades en Castilla y León y España. Año 2023.

		Castilla y León		España	
		Uds.	%	Uds.	%
Nº personas demandantes inscritas en el registro	Personas demandantes inscritas (total)	17.857	100	447.046	100
	18-35 años	8.169	45,75	149.961	33,54
	36-65 años	8.708	48,77	185.585	41,51
	Más de 65 años	980	5,49	23.763	5,32
Población (2023)	Total	2.380.149		48.022.515	

(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 89)

Tanto a nivel nacional como en Castilla y León la mayoría de las personas demandantes tienen una edad comprendida entre 36 y 65 años, aunque está bastante equitativo con la franja de 18-35 años (48,77% y 45,75% del total de demandantes inscritas de en Castilla y León y 41,51% y 33,54% en España). En todo caso, en todas las edades el porcentaje es superior al de la media nacional, a excepción del de personas demandantes inscritas sobre el total de la población en 2023.

Tabla 3.3.9: Caracterización de la demanda de vivienda social en función de las características socioeconómicas (€) y la media del número de miembros de la unidad de convivencia de las personas demandantes inscritas en Castilla y León y España. Año 2023.

	Personas demandantes inscritas	Castilla y León	España
Ingresos brutos medios anuales de la unidad de convivencia de la persona demandante (€)	Total	15.725 €	12.306,4 €
	18-35 años	15.478 €	12.201,4 €
	36-65 años	17.724 €	12.263,2 €
	Más de 65 años	15.684 €	11.158,3 €
Media del número de miembros de la unidad de convivencia de la persona demandante	Total	1,6 uds.	2,3 uds.
	18-35 años	1,4 uds.	1,9 uds.
	36-65 años	1,9 uds.	2,2 uds.
	Más de 65 años	1,3 uds.	1,5 uds.

(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 90)

Los ingresos medios anuales del registro de demandantes es de 15.725€, cifra que aumenta para el grupo de edad de entre 36 y 65 años. Convertido a un valor mensual, esto equivale a unos 1.310,42€ por unidad de convivencia.

Esta cantidad supone que, en el mercado libre, el alquiler de una vivienda representa aproximadamente el 40% de sus ingresos brutos, una carga financiera considerable.

Por otro lado, las unidades de convivencia en Castilla y León que solicitan vivienda social tienen, en promedio, 3.000€ más que la media nacional. Curiosamente, en el grupo de 36-65 años, la diferencia se eleva a unos 5.500€.

Resulta llamativo que **el nivel de ingresos de quienes demandan vivienda social en Castilla y León es superior a quienes la solicitan en otras regiones, cuando en Castilla y León los ingresos generales y los precios de las viviendas en principio son menores al resto de España.**

Finalmente, la media del número de miembros por unidad de convivencia de los solicitantes es similar tanto a nivel nacional como regional, oscilando entre 1 y 2 personas, dependiendo de la franja de edad.

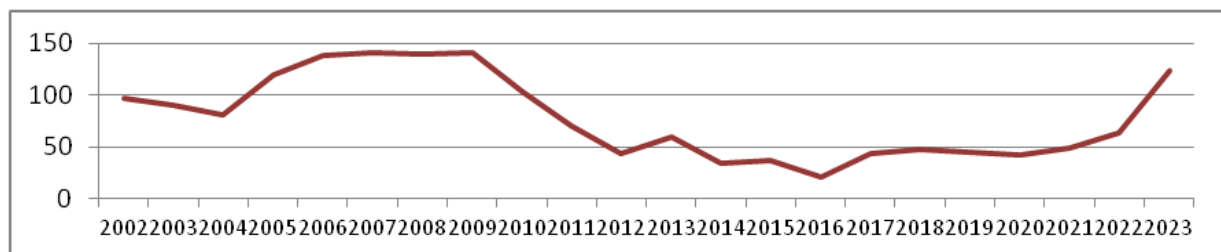
3.4 políticas de apoyo vivienda

Dado que las competencias en materia de vivienda están transferidas a las comunidades autónomas, reflejaremos las políticas de apoyo a la vivienda de la administración regional.

No obstante señalar también que algunas entidades locales han diseñado y aplicado diferentes medidas de apoyo a la vivienda. Si bien es cierto que no son todas las diputaciones ni todos los ayuntamientos.

3.4.1 Inversión en políticas de vivienda

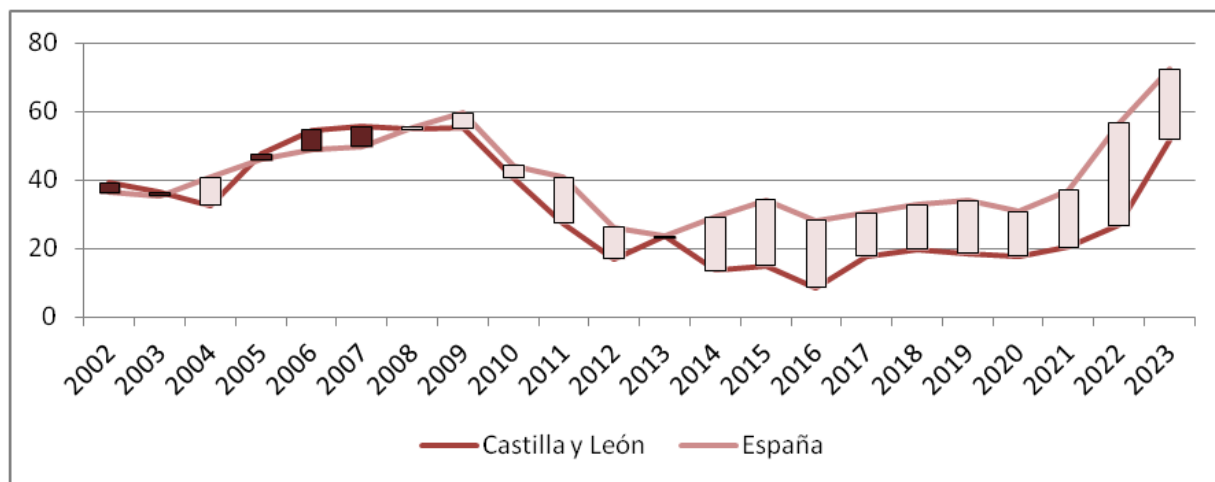
Gráfica 3.4.1: Inversión en vivienda según presupuestos (millones de €) en Castilla y León. Años 2002-2023.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 69)

En el caso de Castilla y León, el incremento del presupuesto se da de forma más tardía que a nivel estatal, comenzando en 2005 y siendo más pronunciada dicho año y 2006, observándose un muy ligero incremento los años posteriores hasta 2010, donde comienza un descenso considerable hasta 2016, a excepción del 2013 en el que recupera una parte. El incremento posterior, salvando el 2020, se ha mantenido pero no se ha recuperado aún los niveles máximos de 2007, 2008 y 2009.

Gráfica 3.4.2: Inversión en vivienda (€/habitante) según presupuestos en Castilla y León y España. Años 2002-2023.



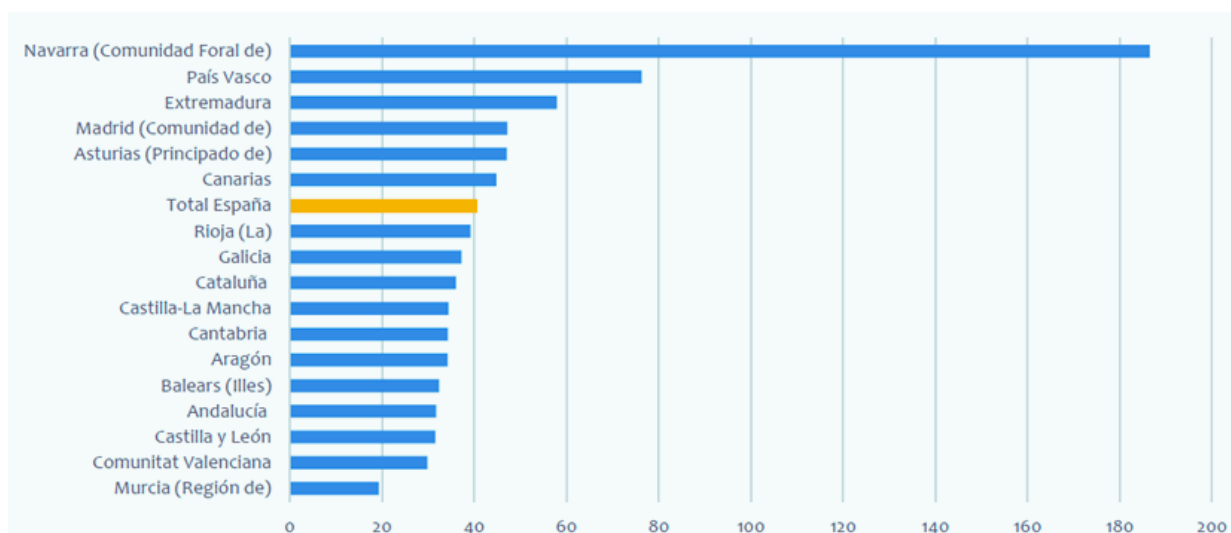
(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 71)

Si nos fijamos en el presupuesto invertido en vivienda por cada habitante, observamos diferencias entre la media nacional y la regional. La comunidad autónoma invierte menos que la media del conjunto estatal: únicamente en 5 años supera la media nacional y sólo en uno la iguala.

Las diferencias más pronunciadas se dan en los últimos años, 2022 y 2023, con una diferencia de 30 y 21€/hab respectivamente; seguido del período 2015-2016 (diferencia de 20 y 21€/hab.).

Finalmente, destaca la media invertida en todo el período analizado a nivel nacional (40,6€/hab.), que supera en 9€ la media de Castilla y León.

Gráfica 3.4.3: Inversión media en vivienda entre 2002-2023, según presupuestos de las CCAA (€/hab.).

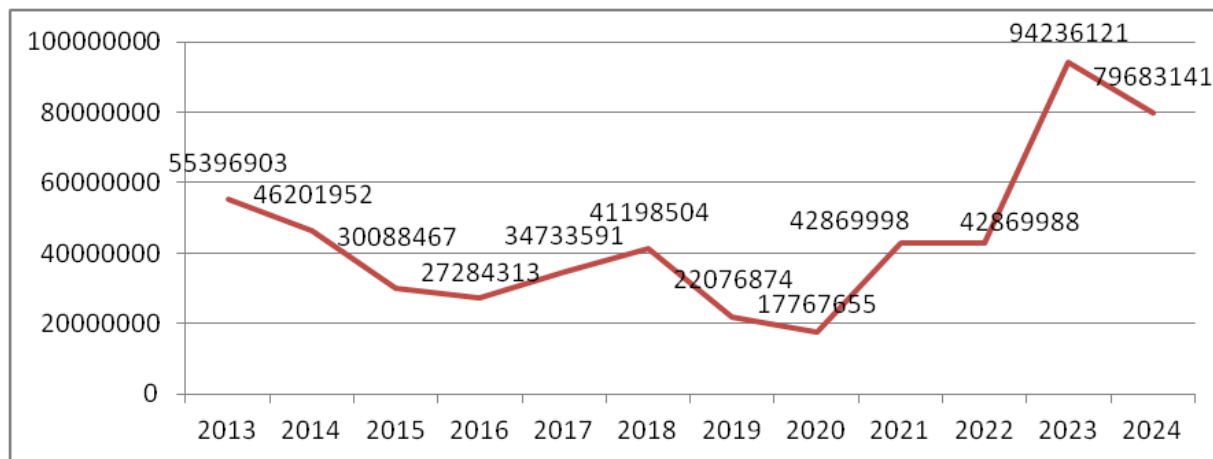


(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 71)

Si lo comparamos con el resto de comunidades autónomas, Castilla y León es la 3ª comunidad con menos inversión de toda España.

3.4.2 Inversión programas generales de políticas de vivienda

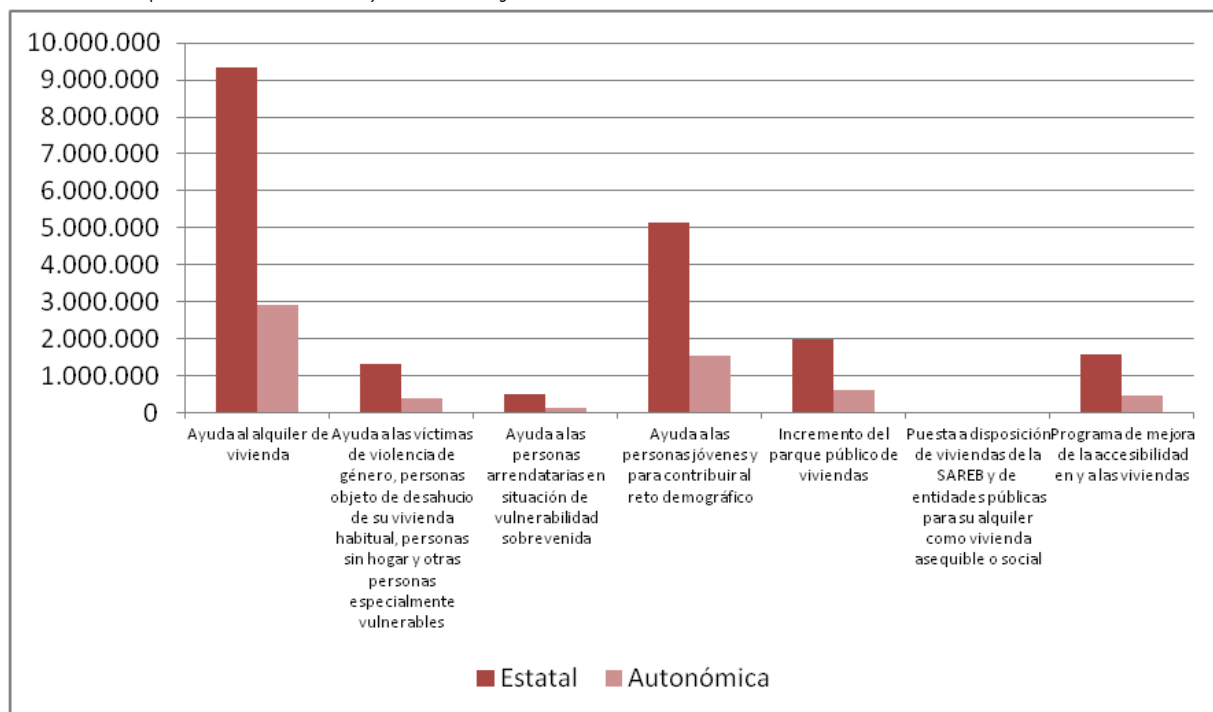
Gráfica 3.4.4: Presupuesto destinado (€) a vivienda en Castilla y León (subprograma 261º02). Años 2013-2024.



Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 182, con datos de Presupuestos Generales de la Comunidad autónoma de Castilla y León

Desde 2020 el presupuesto destinado a vivienda ha aumentado considerablemente, a excepción del 2024 en el que disminuye.

Gráfica 3.4.5: Financiación previsión presupuestos Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 (€) según origen de financiación (estatal-autonómica) en Castilla y León. Año 2024.

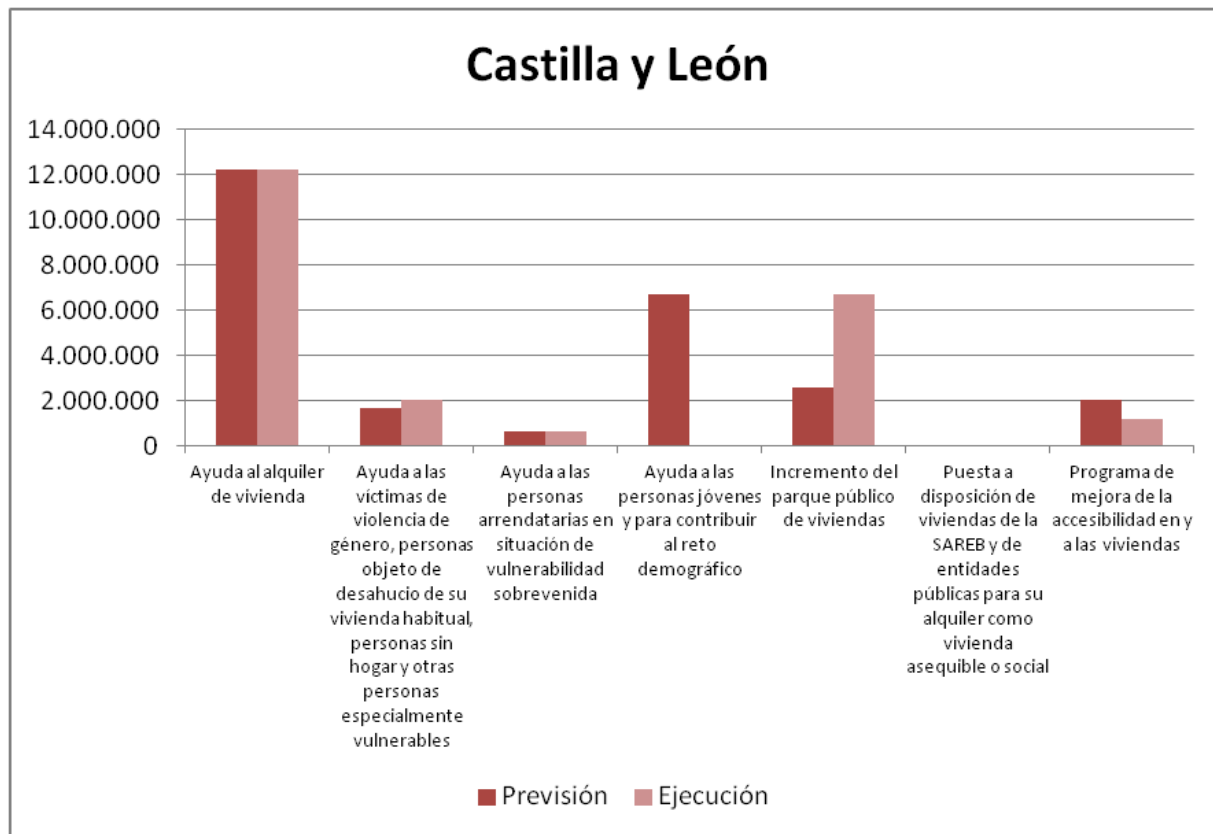


(Dirección General de Vivienda y Suelo, 2022)

La ayuda al alquiler de vivienda es, con una gran diferencia, donde más presupuesto se prevé invertir, tanto a nivel de financiación estatal como autonómica. Ésta va seguida de la “ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico”.

En todo caso, los presupuestos previstos tienen en todas las ayudas financiación estatal como principal fuente, dándose una gran diferencia respecto a los presupuestos con financiación autonómica.

Gráfica 3.4.6: Previsión y ejecución de la financiación (€) del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 en Castilla y León. Año 2024.



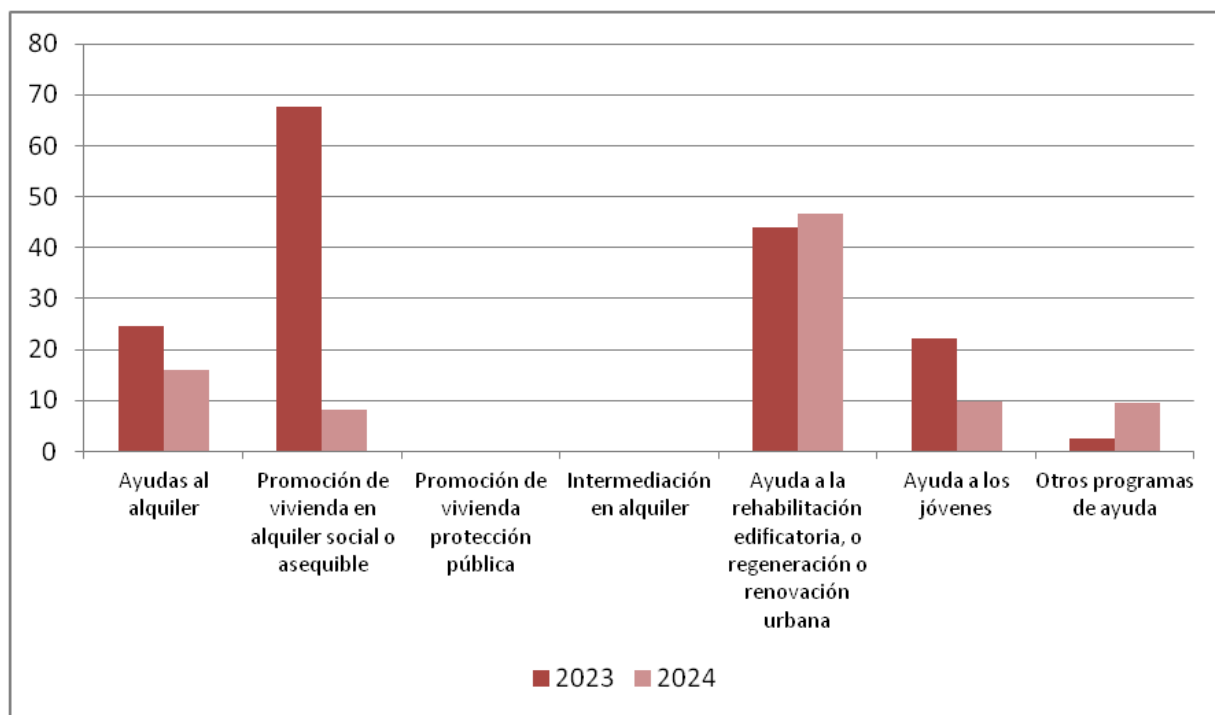
Convenio de colaboración entre el Estado y la Comunidad autónoma de Castilla y León para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 en Castilla y León en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 183 y 184

Finalmente, la inversión presupuestaria que se lleva a cabo es, en primer lugar y tal como se estableció, sobre la “ayuda al alquiler de vivienda”. Es notable la ausencia de presupuesto a la “ayuda específica para personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico”. También se observar una inversión menor en el “programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas” y especialmente en la “ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida”.

Al comparar la previsión con la ejecución real del presupuesto, se identifica un aumento significativo de la inversión en el “parque público de vivienda” y en la “ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”.

Las variaciones entre la previsión y la ejecución en Castilla y León son similares a las observadas a nivel nacional. Esto sugiere que las cantidades asignadas, los cambios y la distribución presupuestaria están estrechamente vinculados a las políticas y tendencias establecidas a nivel estatal.

Gráfica 3.4.7: Inversión destinada (millones de €) a la financiación de los siguientes programas generales de políticas de vivienda, según presupuestos de las Comunidades Autónomas (CCAA) en Castilla y León. Años 2023 y 2024.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 72)
Si atendemos a la inversión de Castilla y León, podemos observar

Si atendemos a la inversión de Castilla y León, podemos observar que en 2023 el programa en el que más se invirtió con diferencia fue el de “promoción de vivienda en alquiler social o asequible” (67,7 millones de euros), seguida de la “ayuda a la rehabilitación edificatoria, o regeneración o renovación urbana” (44 millones). Por el contrario, destaca que no se invierte nada ni en “promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública”, ni en “programas de intermediación en el alquiler”; y se invierte ligeramente en “otros programas de ayuda”, pasando de 2,6 a 9,6 millones en 2024.

En cuanto a la evolución, entre 2023 y 2024 ha disminuido la inversión en Castilla y León 70,5 millones de euros. Más específicamente, disminuyen:

- Ayudas al alquiler de vivienda (arrendatario): 8,5 millones de euros.
- Promoción de vivienda en alquiler social o asequible: 59,4 millones de euros.
- Ayudas a juventud: 12,4 millones de euros.

Y aumentan:

- Ayuda a la rehabilitación edificatoria, o regeneración o renovación urbana: 2,8 millones de euros.
- Otros programas de ayuda: 7 millones de euros.

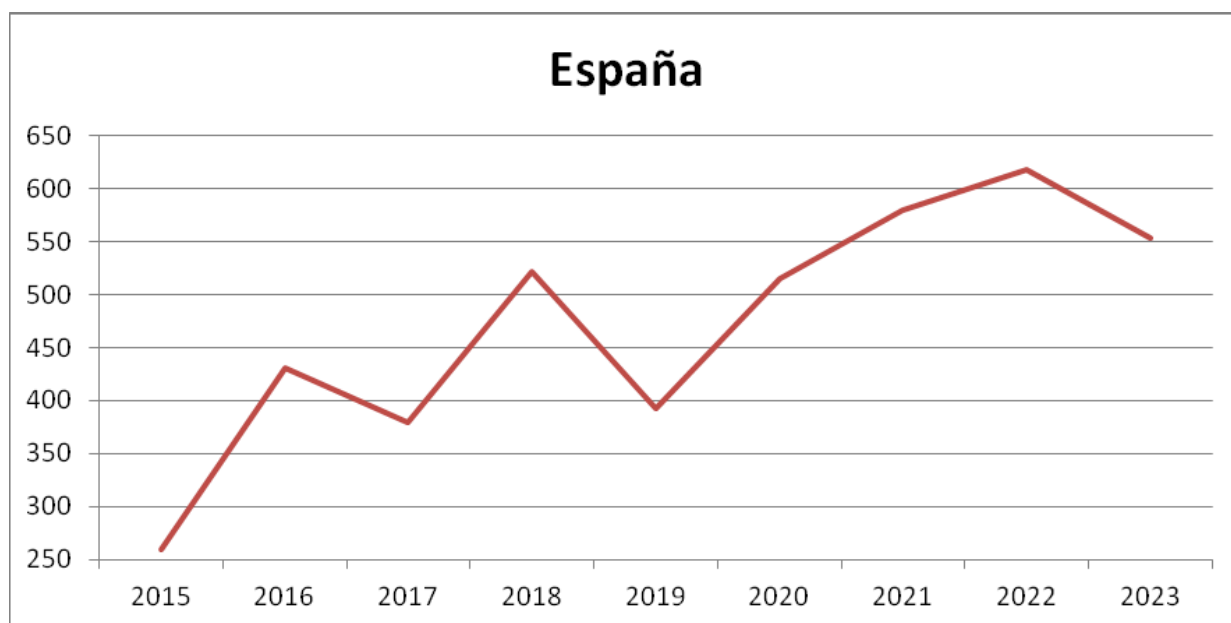
3.4.3 Presupuestos e inversión en políticas de vivienda de las entidades locales

El presupuesto de inversión en vivienda de los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes: liquidación presupuestaria de los ejercicios 2015-2022 y presupuesto consolidado del ejercicio 2023 correspondiente al capítulo presupuestario 15.2 (euros) de Castilla y León, lo primero que se puede observar es la variabilidad a lo largo del tiempo: La inversión en políticas de vivienda muestra una clara variabilidad entre los años 2015 y 2022 (periodo de liquidación presupuestaria). No se aprecia una tendencia uniforme de crecimiento o disminución generalizada. Algunos ayuntamientos experimentan picos de inversión en ciertos años, mientras que otros mantienen niveles más estables o presentan fluctuaciones diferentes (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 77 y 78).

Además, existe una notable diferencia en la magnitud de la inversión entre los distintos ayuntamientos. Por ejemplo, ciudades como Burgos, León, Salamanca y Valladolid suelen manejar presupuestos de inversión en vivienda considerablemente mayores en comparación con otros municipios de menor tamaño dentro de este grupo.

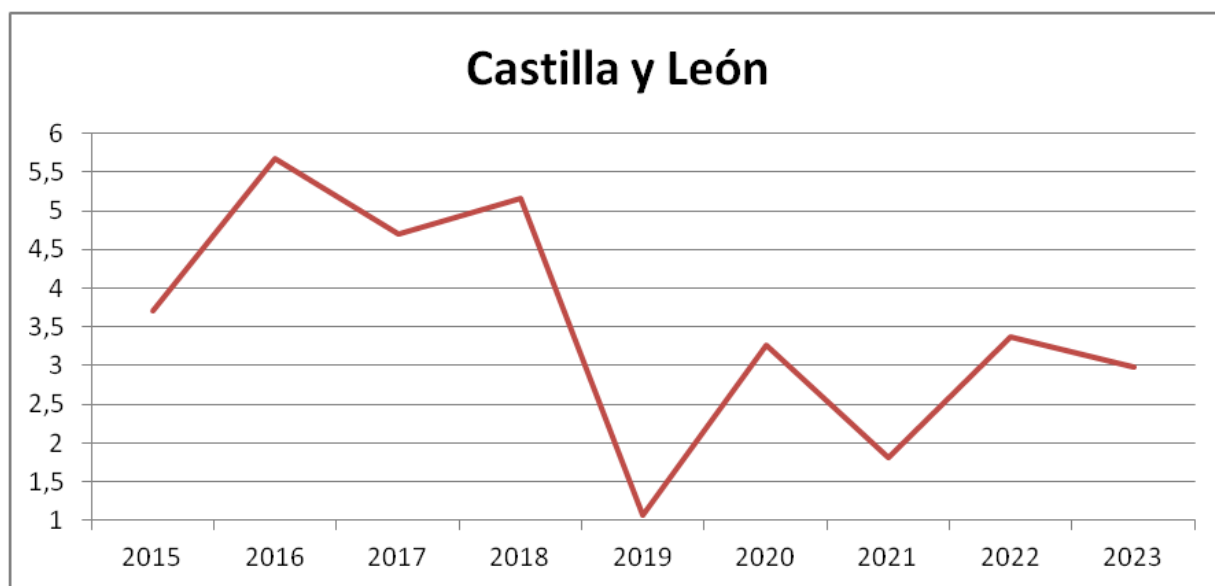
Por otro lado, el presupuesto consolidado para 2023 ofrece una perspectiva de las intenciones de inversión para ese año. Al comparar estas cifras con las liquidaciones de años anteriores, se manifiesta qué ayuntamientos tienen propósito de disminuir la inversión (Ávila, Burgos, Miranda de Ebro, Ponferrada, Palencia, Salamanca, Segovia y Laguna de Duero) y cuál de aumentarlo (únicamente Aranda de Duero) (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 77 y 78)

Gráfica 3.4.8: Presupuesto de inversión en vivienda (millones de €) de los ayuntamientos en España. Años 2015-2023.



(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 82)

Gráfica 3.4.9: Presupuesto de inversión en vivienda (millones de €) de los ayuntamientos en Castilla y León. Años 2015-2023.

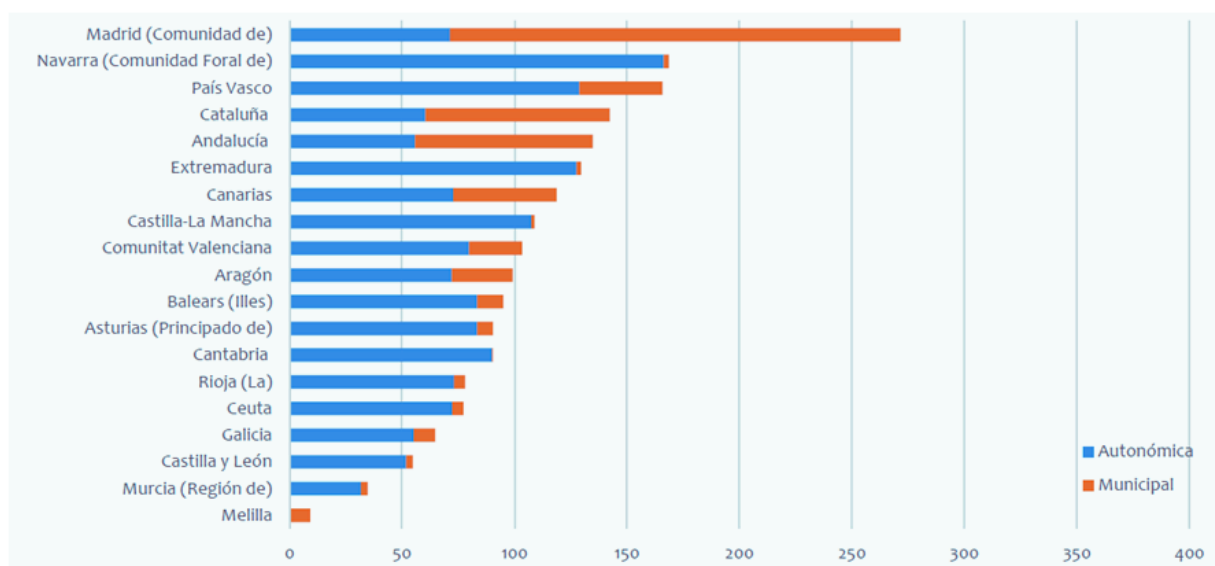


(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025)

En la evolución a nivel nacional de las inversiones en vivienda de los aytos. Se refleja en términos generales un ascenso, a excepción del 2017 y 2019, que disminuyen ligeramente. No obstante, del 2015 a 2023 se da un aumento de 294,36 millones de euros.

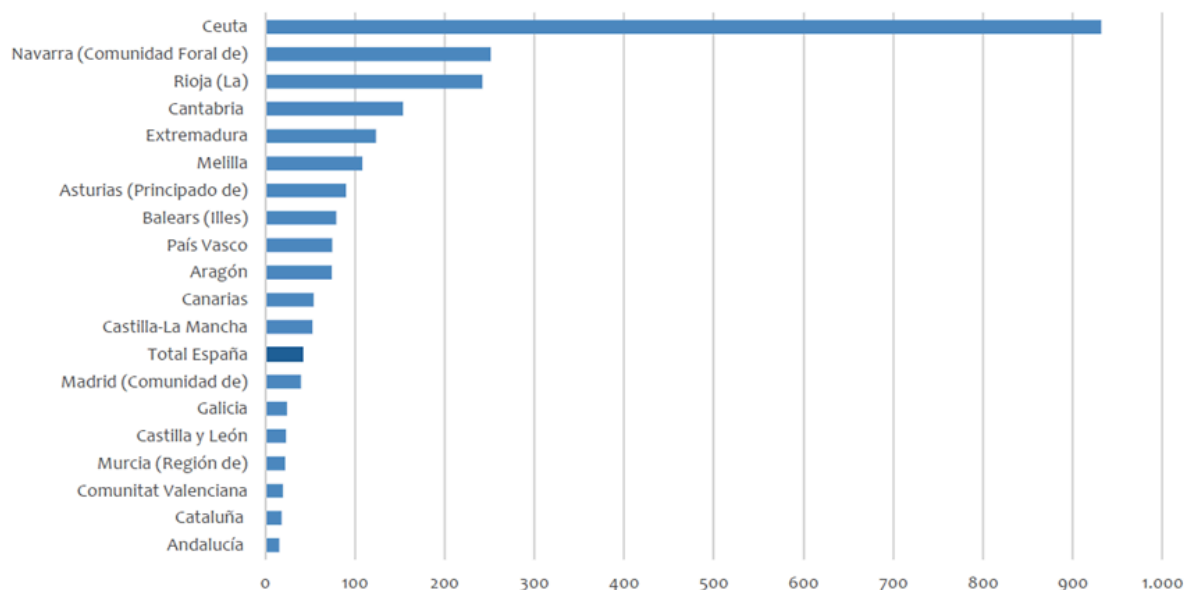
En el caso de Castilla y León, se da un flujo más irregular, con una tendencia descendente y ascendente a partir de 2019.

Gráficas 3.4.10: Inversión media en vivienda (millones de euros) de las CCAA y ayuntamientos. Años 2019-2023.



Ministerio de Hacienda en Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 85

Gráficas 3.4.11: Inversión en vivienda (€/habitante) de las CCAA y ayuntamientos. Año 2023.



Ministerio de Hacienda en Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo, 2025, pág. 85

Los anteriores datos reflejan que **Castilla y León es de las comunidades autónomas que menos invierte en vivienda**, existiendo una diferencia de 908,7 millones de €/hab. con la comunidad que más invierte (Ceuta). Respecto a la media nacional, Castilla y León tiende invertir menos de la mitad en términos generales, aunque si nos fijamos específicamente en la inversión de los ayuntamientos, en 2023 invierte 26,13 millones de €/hab. menos; en el promedio del periodo analizado, 21,35 millones menos.

Tabla 3.4.1: Ayudas al alquiler de vivienda convocatorias por provincias y Castilla y León. Años 2020-2023^[27].

	2020	2021	2022	2023		2024	
	Solicitudes	Solicitudes	Solicitudes	Solicitudes	Solicitudes denegadas ²⁸	Solicitudes	Solicitudes denegadas ²⁹
Ávila	1.501	1.648	1.781	1.982	497	2.248	800
Burgos	2.438	2.547	3.110	3.380	915	3.978	1.433
León	4.135	4.329	4.500	5.250	1.229	6.084	1.864
Palencia	1.192	1.329	1.500	1.640	332	1.909	534
Salamanca	3.066	3.294	3.699	4.208	1.168	4.885	1.580
Segovia	1.452	1.532	1.624	1.827	527	2.034	706
Soria	709	678	814	859	214	997	376
Valladolid	4.398	5.009	5.885	6.613	1.841	7.394	2.541
Zamora	1.165	1.212	1.461	1.528	334	1.833	522
Castilla y León	20.065	21.562	24.721	27.282	7.057	31.362³⁰	10.356

Elaboración propia a partir de la Junta de Castilla y León (2025); y del Consejo Económico y Social de Castilla y León (2025, pág. 193), con datos de la Consejería con competencias en materia de vivienda

[27] Cada año corresponde a la convocatoria de las ayudas.

[28] Denegación por incumplimiento de requisitos

[29] Según la Junta de Castilla y León (2025), "8.121 expedientes no cumplen los requisitos:

- No acreditar requisitos tras requerimiento: 1.802
- Pagar una renta de alquiler superior a los límites máximos: 1.711
- No estar empadronado en la vivienda o habitación: 1.666
- Tener ingresos superiores a los máximos: 1.540
- Tener ingresos inferiores a 0,5 veces IPREM: 1.445
- No estar al corriente con la AEAT o tener deudas con la S.S.: 755
- No ser titular del contrato: 525
- Ser propietario o usufructuario de otra vivienda en España: 410
- Incompatibilidad con otras ayudas: 55
- Alquiler vivienda con opción de compra: 45
- *2.231 expedientes que se deniegan por varios motivos. Expedientes desistidos (1.893), inadmitidos (19), acumulados (244) y solicitudes duplicadas (79) estas últimas no se computan en los expedientes definitivos."

[30] De las cuales 79 fueron solicitudes duplicadas

En los años analizados Castilla y León aumenta la cantidad de solicitudes para la ayuda al alquiler de vivienda. Como es lógico, la cantidad de solicitudes corresponden a la cantidad de población potencial que tiene cada provincia.

Por otro lado, en 2023 se denegaron el 26% de las solicitudes y en 2024 el 33% de las solicitudes presentadas. Si atendemos a las distintas provincias, Soria es la provincia con mayor porcentaje de solicitudes denegadas (37,71%) y Palencia la que tiene menor porcentaje (27,97%).

Tabla 3.4.2: Expedientes aprobados (nº) y ayudas concedidas (€) al alquiler de vivienda por provincias y Castilla y León. Años 2019-2023.

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Exp. Aprobados	Ayuda concedida (€)	Exp. Aprobados	Ayuda concedida (€)	Exp. Aprobados	Ayuda concedida (€)	Exp. Aprobados	Ayuda concedida (€)	Exp. Aprobados	Ayuda concedida (€)
Ávila	1.051	1.473.925	1.263	1.924.282,49	1.094	1.983.163,55	1.344	2.580.959,1	1.448	2.983.365,04
Burgos	1.341	2.351.587	1.736	3.208.405,62	1.856	3.999.995,06	2.233	5.172.694,53	2.545	6.166.612
León	2.608	4.058.566	3.256	5.243.043,25	2.738	5.194.220,09	3.639	7.446.394,33	4.220	9.095.378
Palencia	680	1.097.650	910	1.554.844,79	948	1.872.168,12	1.220	2.562.892,69	1.375	3.109.356
Salamanca	1.989	3.614.377	2.391	4.578.995,68	2.075	4.483.562,37	2.812	6.513.442,26	3.305	8.141.402
Segovia	920	1.474.295	1.077	1.862.508,53	957	1.994.008,9	1.195	2.686.228,37	1.328	3.073.628
Soria	356	524.638	7	675.305,96	498	944.680,86	581	1.204.394,64	621	1.381.984
Valladolid	2.475	4.398.647	3.272	6.172.753,73	3.216	7.220.056,13	4.352	10.353.724,03	4.853	12.217.248
Zamora	817	1.293.218	889	1.477.688,28	895	1.663.385,3	1.080	2.141.277,45	1.311	2.801.796
Castilla y León	12.237	20.286.907	15.221	26.697.828,33	14.277	29.355.240,38	18.456	40.662.007,4	21.006	48.970.769

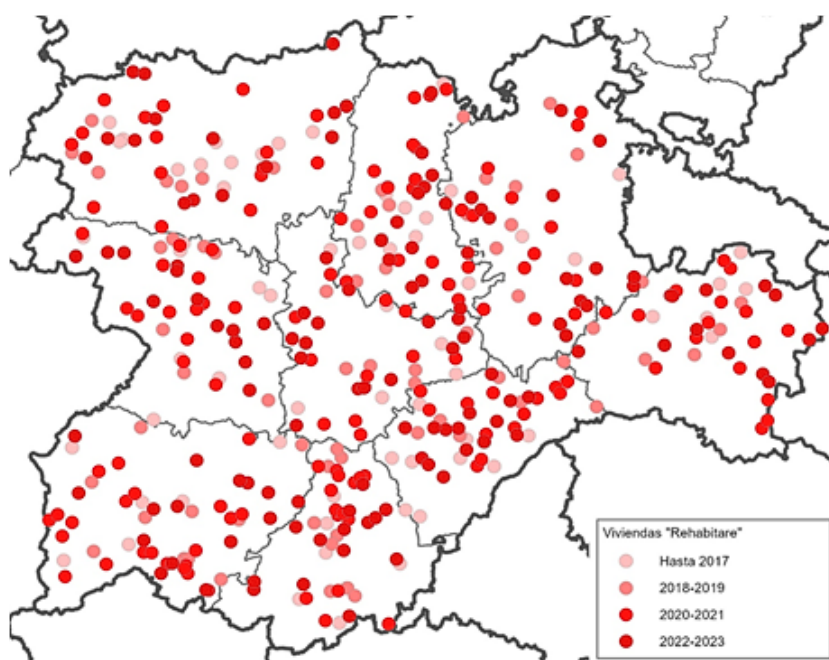
Consejería con competencias en materia de vivienda en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 193

Es notorio que, a excepción del 2022 que se aprueban menos expedientes (derivado de la disminución en la provincia de Segovia), la cantidad de expedientes aprobados en Castilla y León aumenta cada año y en todas las provincias, lo que lleva a significar un incremento cada vez mayor de la población que necesita ayuda económica para cubrir los gastos del arrendamiento.

3.4.4 Otras líneas de ayudas de la Junta de Castilla y León

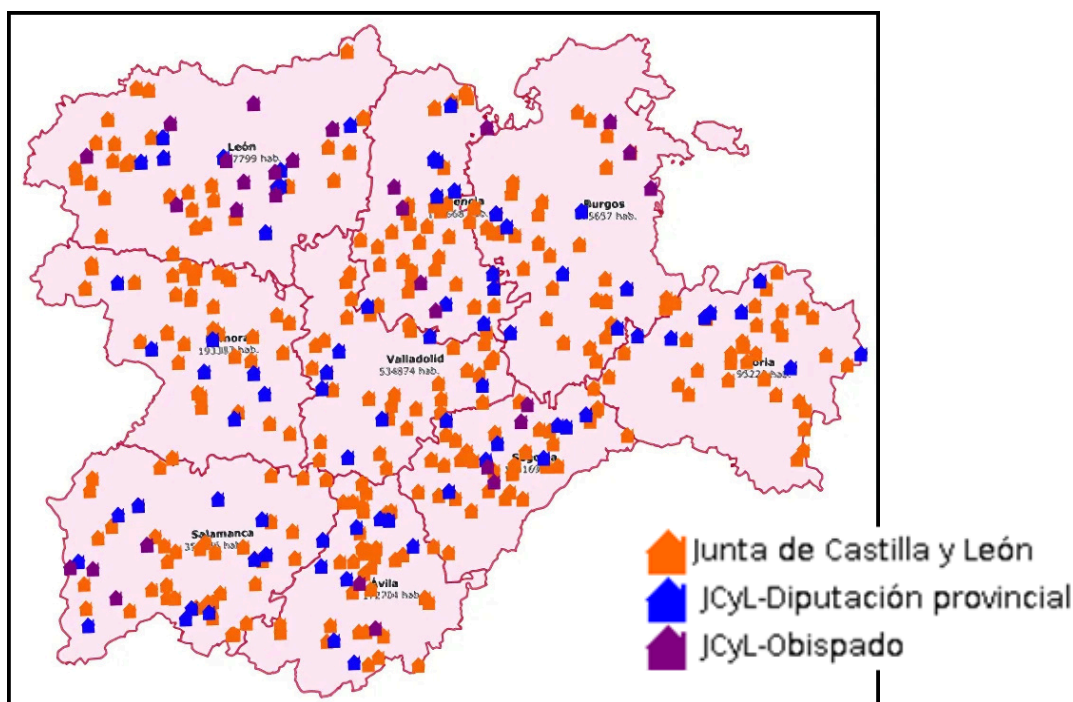
1. Línea de garantías “Mi primera vivienda” desde el 2023.
2. Líneas directas a organizaciones del Tercer Sector para facilitar el acceso a alojamiento a personas en situación de vulnerabilidad: en 2025 el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León “ha autorizado una aportación de 2.070.000 euros a Cruz Roja, Cáritas, INTRAS y Fundación Personas, por su condición de entidades titulares de recursos, programas, actividades, prestaciones, equipamientos y demás actuaciones de carácter social, para financiar los gastos derivados de la puesta a disposición urgente de una vivienda, alojamiento o dotación residencial a colectivos vulnerables” (Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, 2025).
3. Programa “Rehabitare” desde el 2016. Según la Junta de Castilla y León (2025) el programa “tiene como objetivo incrementar el parque público de alquiler social de la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de inmuebles en desuso que sean de titularidad municipal. Su finalidad prioritaria es atender las necesidades habitacionales de los colectivos de especial protección relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, particularmente de los jóvenes”.

Gráfica 3.4.12: Viviendas del programa “Rehabitare” activas en Castilla y León (últimos datos disponibles) según período. Año 2023.



Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León en Consejo Económico y Social de Castilla y León, 2025, pág. 196

Gráfica 3.4.13: Viviendas del programa “Rehabilitare” activas en Castilla y León (últimos datos disponibles) según titularidad. Año 2024.



(Junta de Castilla y León, 2025)

3.5 Resultados entrevistas

Las entrevistas llevadas a cabo revelan un consenso casi unánime: el acceso a la vivienda en Castilla y León se considera un problema estructural y multifactorial. Los agentes sociales consultados lo definen no solo en términos económicos, sino como un problema político y social que acentúa la desigualdad y compromete la garantía de derechos fundamentales.

El análisis de la situación aborda desde una visión sistémica hasta enfoques más concretos centrados en colectivos específicos (jóvenes, mayores, población rural) o áreas geográficas particulares (ciudades, zonas periurbanas o el medio rural).

Existe una percepción general de un profundo desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda: la oferta de vivienda nueva es escasa, costosa y se concentra en las áreas urbanas, dirigida a un perfil de comprador de alto poder adquisitivo. A su vez, la demanda mayoritaria (compuesta por jóvenes, personas solas, familias monoparentales y personas de clase trabajadora) no encuentra una respuesta adecuada a sus necesidades. Concretamente en el medio rural, el problema principal es la inexistencia de una oferta de vivienda adaptada a las necesidades contemporáneas, a lo que se suma la existencia de racismo y aporofobia en el mercado del alquiler.

El mercado del alquiler es descrito como el epicentro de la tensión, con adjetivos como "descontrolado", "tensionado" y con precios "abusivos" o "desorbitados". La falta de un parque público de vivienda se identifica como la causa principal de esta desregulación. El alquiler ha dejado de ser una opción de acceso viable para convertirse en la única alternativa para quienes no pueden comprar, pero con unos costes que, en ocasiones, dificultan o impiden la emancipación incluso para personas con salarios medios.

3.5.1 desafíos y soluciones potenciales

La mayoría de las personas entrevistadas describen Castilla y León como una comunidad autónoma muy extensa, ruralizada y en proceso de despoblación.

El **parque de viviendas** lo reflejan como un parque envejecido y con profundos desequilibrios. Se da un consenso sobre el mal estado de una parte importante de los inmuebles, especialmente los construidos entre los años 40 y 70, que requieren reformas integrales.

A su vez, la gran mayoría de las personas entrevistadas señalan a la **vivienda vacía** como una de las grandes paradojas. Existe un enorme parque de viviendas vacías, tanto en manos de particulares (debido a la desconfianza, inseguridad jurídica, falta de rentabilidad, vínculo sentimental o desacuerdos entre herederos/as) como de entidades financieras y fondos de inversión. La movilización de este parque se percibe como una solución clave y de bajo coste que no se está abordando con decisión.

Mientras estas viviendas continúan sin habitar, **el mercado del alquiler** se ha reflejado a lo largo de todas las entrevistas **como el principal foco de tensión**.

Los altos precios suponen un alto porcentaje de los ingresos de gran parte de la ciudadanía, especialmente en los grandes núcleos urbanos y aquellos con fuerte presión turística o cercanía a Madrid. La proliferación de **viviendas de uso turístico** se percibe, en términos generales, menor que en el resto de España, pero como un elemento clave a vigilar considerando que cada vez está más en auge. Además, se las señala como un factor que "secuestra" la oferta residencial y dispara los precios, llegando a expulsar a la población local.

Parte de las entrevistas han aludido especialmente a las ciudades de Salamanca, Segovia y Valladolid: en el caso de Ávila por su atractivo turístico y cercanía a Madrid; en Salamanca, por su atractivo turístico y el fenómeno de ciudad universitaria; en Segovia por su atractivo turístico, cercanía a Madrid y por el aumento de estudiantes pertenecientes a la IE University (Universidad Internacional Europea privada); y en Valladolid por su comunicación ferroviaria con Madrid (que permite trabajar en la capital viviendo más barato en Valladolid e invirtiendo el mismo tiempo de traslado que si se alojan en Madrid). No obstante, gran parte de las personas entrevistadas no dejan de lado el aumento en los precios ligado a la especulación y la falta de políticas de vivienda que limiten estos fenómenos.

Paralelamente, los agentes sociales directamente vinculados al sector de la construcción señalan dos problemáticas a la hora de **construir nueva vivienda**: la falta de mano de obra cualificada; la dignificación de la mano de obra cualificada, al no resultar atractiva para la juventud; unida a la todavía presencia de la masculinización del sector, lo que provoca pérdida de talento. Además, las Administraciones Públicas señalan la cada vez mayor escasez de empresas con capacidad e interés en proyectos de vivienda social, lo que provoca demora en los plazos o directamente la imposibilidad del desarrollo de proyectos.

Ante esto, la **rehabilitación** es considerada la gran alternativa a la construcción de obra nueva, con un triple beneficio: mejora del parque existente, generación de actividad económica y contribución a la sostenibilidad. Además, la **infravivienda** se percibe como casi inexistente, dándose unos pocos núcleos muy concretos de chabolismo. No obstante, sí que se alude en su lugar a "carencias materiales", el deterioro de las viviendas y otros problemas relacionados con las condiciones de habitabilidad de parte del parque de viviendas. En este sentido también se percibe como una medida muy necesaria la rehabilitación del parque de vivienda. Sin embargo, su desarrollo se percibe limitado por tres obstáculos principales: ayudas públicas insuficientes, burocracia excesiva e inviabilidad económica en el medio rural.

La percepción sobre las **políticas y ayudas públicas** es negativa. Se las califica de "parche" e "insuficientes" porque no abordan la raíz del problema, no llegan a quienes las necesitan y, en ocasiones, benefician a la parte arrendadora y contribuyen a la subida de los precios.

El **Diálogo Social** se valora como una herramienta muy útil en la que se da el consenso necesario entre los agentes sociales principales.

En cuanto a las **ayudas al alquiler**, se percibe como una medida necesaria a corto plazo y a la vez insuficiente; llegando a mencionar a los arrendadores como beneficiarios que se lucran de la ayuda.

Por otro lado, se ve positivo el **cohousing y el coliving** como alternativas habitacionales. Sin embargo, varias personas entrevistadas perciben la cultura de la población como conservadora en este sentido, visionando estas modalidades como alternativas temporales o para personas mayores con cierta independencia.

Existe un consenso unánime sobre la necesidad de una **reforma fiscal**. Se critica que el sistema actual es injusto, penaliza a las rentas bajas y no desincentiva la especulación. La propuesta más clara es penalizar la vivienda vacía a través de un impuesto específico y, simultáneamente, bonificar fiscalmente a los/as propietarios/as que destinen sus viviendas al mercado de alquiler social o asequible.

La crítica más severa se dirige a la Junta de Castilla y León, a la que se acusa de inacción, falta de un plan claro y una **política de vivienda** "prácticamente nula" durante décadas. Los ayuntamientos, si bien demuestran un mayor conocimiento del problema, carecen de medios y, en ocasiones, de "valentía" política para abordarlo.

Las propuestas de solución son claras y consistentes:

- **Creación de un potente parque público de vivienda en alquiler.** Es la medida principal y más repetida al considerarse que da doble respuesta: por un lado ayuda a destensionar el mercado y bajar los precios y, por otro lado, cubre las necesidades habitacionales de las personas en situación de vulnerabilidad.
- Una política de vivienda autonómica que permita **regular los precios en zonas tensionadas.**
- Una **mayor implicación de los ayuntamientos como agentes activos** (cesión de suelo, creación de oficinas municipales de vivienda, agilización de licencias, seguridad en los arrendamientos...).

Finalmente, se reconoce la necesidad de la iniciativa privada, pero se exige un mayor control para evitar la especulación. La colaboración público-privada se menciona como una vía de solución viable, siempre que esté supeditada al interés general y orientada a la creación de vivienda asequible, evitando la privatización de beneficios.

4. Conclusiones y propuestas

El análisis exhaustivo del mercado de la vivienda en Castilla y León revela un **escenario complejo y con múltiples desafíos**. El aumento del coste de vida, que supera en ritmo al crecimiento de los salarios y de las condiciones laborales, provoca que una **importante parte de la población enfrente dificultades para asegurar el acceso a una vivienda digna**, entendiendo como tal aquella que reúne condiciones de habitabilidad, accesibilidad, salubridad y seguridad para que las personas y familias puedan vivir en ellas en condiciones de seguridad, paz y dignidad.

Por ello, consideramos imprescindible avanzar hacia el **cumplimiento del derecho fundamental de acceso a una vivienda digna** establecido en nuestra Constitución y reconocido también por organismos e instituciones europeas e internacionales.

Es imperativa la **coordinación de las administraciones públicas para la implementación de medidas urgentes** que palien esta problemática y favorezcan el acceso a una vivienda digna a toda la ciudadanía, aumentando la oferta de vivienda asequible, en especial en régimen de alquiler, con una planificación que impulse una distribución descentralizada para incrementar la disponibilidad de vivienda digna en el conjunto del territorio de la Comunidad y con una orientación integral e inclusiva, acorde a las nuevas necesidades de una sociedad en cambio.

Las principales **conclusiones** que se desprenden del análisis de estadísticas oficiales de esta materia y que se recogen en este estudio son:

- **La Centralización demográfica:** La Comunidad no consigue frenar el proceso de centralización demográfica hacia los principales núcleos urbanos y la despoblación de las zonas más ruralizadas que se viene sucediendo desde la década de los 60-70.
- **La antigüedad del parque de vivienda** es una de las causas de las **carencias en eficiencia energética y accesibilidad**. Por otro lado, la tendencia indica un **deterioro de las condiciones**, con más del 30% de los hogares reportando problemas en la vivienda y su entorno.
- Este parque está principalmente compuesto por **viviendas en régimen de propiedad (79%)**. **El margen** entre la cantidad de las **viviendas principales y las no principales es inferior** en la región que a nivel estatal. Además, un alto porcentaje de estas últimas están ubicadas en el medio rural.
- Castilla y León posee una **alta presencia de viviendas vacías en proceso de deterioro, sin un registro oficial completo y actualizado**. Todo lo anterior alimenta a su vez la dificultad para atraer y asentar población en las zonas rurales, lo que hace que se siga incrementando la centralización demográfica, produciéndose así un círculo vicioso.

- Además, los **hogares** predominantes de la región son los **unipersonales** y los formados por una **pareja con hijos/as**.
- Existen **zonas**, especialmente en los distritos de los centros de las ciudades más grandes de la Comunidad, donde se han identificado una **alta presencia de las VUT** y otras donde el **crecimiento está siendo exponencial**, que podrían indicar la existencia (o potencial existencia) de **zonas tensionadas**.
- La **inversión** en los últimos años (2016-2024) en el **parque de vivienda social y protegida** ha sido **escasa**, siendo predominante el **régimen de propiedad**, y en el caso de la vivienda protegida de promoción pública, fue muy reducida. Por otra parte, la casi nula diferencia entre el valor de la vivienda libre y el de la **vivienda protegida** sugiere que esta última **no cumple su función** de ofrecer una alternativa asequible al mercado libre.
- El mercado de vivienda muestra una clara **polarización**: mientras que la **vivienda de segunda** mano experimenta un **aumento** considerable, el mercado de **vivienda nueva** se mantiene **bajo**, así lo demuestra el valor de las transacciones de ambos tipos. Si bien, ambos valores se sitúan muy por debajo de la media nacional.
- El valor de los **arrendamientos** ha aumentado un 30% en los últimos 10 años (pasando del 4,5€/m² en 2015 al 5,7€/m² en 2023), lo que sugiere un **encarecimiento cada vez mayor**, dándose actualmente los niveles más altos de los años estudiados. Además, ha de tenerse en cuenta las diferencias entre provincias y entre el medio rural y el medio urbano, diferencias que se dan particularmente en Castilla y León por su extensión y ruralidad. En el primer caso, Ávila, Soria y Valladolid superan este porcentaje. En el segundo caso, cuando se habla de medias de precio de alquiler, ha de tenerse en cuenta la influencia a la baja que ejerce el peso del medio rural, siendo más pronunciada que en otras Comunidades.
- En Castilla y León, dónde los salarios son más bajos en términos comparativos, unido al aumento del coste de la vivienda, supone que se llegue a destinar más del 40% del salario bruto en el **pago del alquiler** (sin considerar gastos de la vivienda), lo que evidencia una **desproporcionada carga financiera**. A esto se podría **añadir** las **desigualdades** que se manifiestan por **razón de género, por edad** (tanto juventud como pensionistas) **y por nacionalidad**.
- Ante el fenómeno del aumento de los costes del alquiler de vivienda, que provoca unos valores menores en la renta de los hogares, y la escasa diferencia entre la renta mensual de un alquiler y la de una hipoteca, muchas familias con cierto poder adquisitivo, optan por comprar una vivienda, percibiendo el pago de la hipoteca como una alternativa más estable y potencialmente más asequible a largo plazo. Esto implica **mantener un régimen** de tenencia de la vivienda en **propiedad** que **perpetúa un modelo desgastado y que ha llevado a que la vivienda sea uno de los principales problemas sociales** actualmente.

- Pese a ello la administración autonómica se ha negado a declarar zonas tensionadas en Castilla y León. Esta **ausencia de una declaración oficial** de zonas tensionadas **es un obstáculo** para el análisis, ya que impide tener un conocimiento de áreas concretas en determinados municipios, que están sufriendo una transformación en el uso de las viviendas, y haciendo surgir el fenómeno de la gentrificación, ya conocido por haberse dado en fechas anteriores en otras ciudades grandes. Por lo que es **necesario investigar áreas potenciales** que podrían cumplir con los criterios de zona tensionada.
- A pesar de tener una **tasa de riesgo de pobreza** inferior a la nacional, en Castilla y León esta tasa ha mostrado una tendencia **al alza** en los últimos años, en contraste con la disminución observada en el resto del país. Este fenómeno está **vinculado a la renta, la carencia material y la tasa de empleo**.
- El **nivel de ingresos de quienes demandan vivienda social** en Castilla y León **es superior** a quienes la solicitan en otras regiones, cuando en Castilla y León los ingresos generales y los precios de las viviendas en principio son menores al resto de España.
- A pesar de haber aumentado la financiación en vivienda en 2022-2024, **la autonomía invierte menos que otras Comunidades** (51,8€/habitante en 2023, mientras que España invirtió 72,4€/hab.), **destinándolo principalmente a ayudas al alquiler** (12.222.558€ en 2024).
- Por otra parte, el sector estratégico de la **construcción** sufre un **estancamiento**, con una **falta de relevo** intergeneracional, una marcada **masculinización** y una disminución de las licitaciones. Es fundamental implementar medidas específicas de mejora de las condiciones laborales y fortalecer este sector clave para la oferta de vivienda.
- Finalmente, como hemos podido apreciar a lo largo del presente estudio, **la problemática de la vivienda es una problemática estructural que repercute en el deterioro de la calidad de vida de la ciudadanía**, con varias causas que a su vez se correlacionan entre sí, por lo que **es fundamental buscar soluciones sistémicas, abordando el problema de raíz**.

Por todo ello, **Comisiones Obreras considera fundamental replantear el modelo de política de vivienda** considerando el impulso de formas de tenencia diferentes, más versátiles, que tengan en consideración las nuevas formas de familias y de trabajo, y teniendo también presente los nuevos usos de las viviendas. Por ello consideramos necesaria la implementación de políticas de vivienda integrales e inclusivas, que favorezcan el acceso a una vivienda digna y asequible a toda la ciudadanía, especialmente a aquellos sectores con mayores dificultades sociales y económicas capaces de dar respuestas habitacionales alternativas, acordes a los nuevos perfiles de hogares y a las necesidades de la población actual.

En consecuencia, **proponemos:**

- **Impulsar y reforzar el papel del Diálogo Social**, tanto autonómico como local, como una parte importante de la política social de vivienda, que asegura el enfoque social y promueve y favorece la existencia de un parque de vivienda asequible para la ciudadanía. Para la implementación efectiva de estas políticas, es crucial **adoptar una perspectiva multifactorial**, considerando las necesidades específicas de los distintos sectores y diferentes vías de acceso (ayudas al alquiler, apoyo a la rehabilitación, incremento del parque público, promoción de nuevas formas constructivas y de viviendas, etc.). El objetivo es asegurar el bienestar integral de la ciudadanía, abordando **la vivienda no solo como un bien de consumo, sino como un derecho fundamental**.
- Para ello, además, a nivel nacional se propone la creación de un **Fondo de Inversión Público para la Vivienda Asequible (FIVA)**: a través de la promoción y generación de este fondo, el Estado financiaría un parque de viviendas público a precio asequible, con carácter permanente, que garantizaría el acceso a la vivienda y haría efectivo el derecho constitucional de disfrutar una vivienda digna y adecuada.
- **Incrementar la eficacia y efectividad de las ayudas del alquiler**, reduciendo al mínimo la tramitación burocrática y acortando los tiempos de espera para su concesión y cobro, siempre con el objetivo de que lleguen a establecerse como **derecho subjetivo**, para que no dejen fuera a quienes las necesitan, cubriendo las necesidades económicas de la población destinataria y evitando el aumento de costes del alquiler y la especulación.
- El sindicato propone también un programa de **alquiler seguro y asequible** e incentivando **la vivienda como bien de uso y no como bien de inversión**. Programa que incluya así mismo el incentivo a las personas propietarias de viviendas mediante medidas de alquiler seguro, y/o con las administraciones locales como intermediarias, extendiéndose programas como los actuales ALVA (alquiler Valladolid).
- **Aumentar y mejorar el parque público de vivienda social**, con un **régimen predominantemente arrendatario**: favoreciendo cubrir el acceso a una vivienda digna a aquellas personas en situación de dificultad mientras exista tal situación.
- Además, se propone también **aumentar el parque de Viviendas de Protección Oficial que no puedan descalificarse y que asegure unos precios asequibles** para la ciudadanía, garantizando su continuidad permanente en ese régimen y el mantenimiento de unos precios asequibles.
- **Elaborar un registro público con todas las viviendas vacías** de la Comunidad, para poder definir **medidas que favorezcan la movilización** de, aquellas que puedan ser destinadas a régimen de arrendamiento y/o compra-venta.

- La ejecución del **derecho de tanteo** y retracto para las transmisiones de vivienda (pisos aislados o bloques de residencias enteros), especialmente en las **zonas tensionadas**, para disminuir el tiempo de actuación e incrementar los parques públicos.
- **Analizar y declarar las zonas tensionadas: regulando los precios y las viviendas turísticas, limitando la especulación e implementando políticas que eviten la escalada en áreas con potencial de convertirse en zonas tensionadas**, garantizando así la estabilidad del mercado y el acceso a la vivienda para la ciudadanía. Los precios del alquiler de las zonas tensionadas no deberían sobrepasar el **30% de los ingresos** de los hogares de su población residente. En este sentido, se está aludiendo a cuestiones que ya vienen recogidas en la Ley de Vivienda y únicamente implicaría aplicarla.
- **Equiparar el alquiler de habitaciones al alquiler de viviendas completas**, teniendo la misma regulación que las segundas: regulándolas por la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) en la duración de los contratos y los derechos de las personas inquilinas, y por la Ley de Vivienda, en relación al tope de precios sobre el alquiler del conjunto de la vivienda.
- Analizar e implementar proyectos en torno a nuevas formas habitacionales que puedan facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible, como pudiera ser el **cohousing o el coliving**.
- **Eliminar la infravivienda y desarrollar medidas que mejoren la eficiencia energética, accesibilidad y el estado físico del parque de vivienda.**
- **Mejorar las condiciones laborales** en el sector de la construcción, disminuyendo la masculinización mediante el incremento de presencia femenina de las plantillas y favoreciendo la presencia de personas jóvenes en el sector. Además, **el impulso de este sector en I+D+I** (Investigación, Desarrollo e Innovación) sobre métodos y materiales de construcción, así como modalidades habitacionales alternativas, que impliquen el abaratamiento de los costes, la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

Glosario de términos

Alquiler imputado:

“El alquiler imputado constituye una componente no monetaria de los ingresos del hogar. Se aplica a los hogares que no pagan un alquiler completo por ser propietarios o por ocupar una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado o a título gratuito. El valor que se imputa es el equivalente al alquiler que se pagaría en el mercado por una vivienda similar a la ocupada, menos cualquier alquiler realmente abonado.

El valor del alquiler imputado se obtiene combinando la cuantía obtenida mediante un método objetivo con el alquiler subjetivo proporcionado por el informante del hogar. El método objetivo empleado consiste en imputar la media del alquiler real de las viviendas con características similares en cuanto a número de habitaciones, tipo de vivienda, grado de urbanización de la zona y tiempo de ocupación de la vivienda” (Instituto Nacional de Estadística, 2023, pág. 102).

Centralización:

“(…) Parte de la explicación de este cambio no tiene que ver con estos factores micro [cambio en el curso vital por la edad de los/as hijos/as, vuelta al lugar de origen o similar, búsqueda de un estilo de vida basado en la proximidad de los espacios vitales y externalización de las tareas reproductivas para su desarrollo profesional], sino con variables agregadas relacionadas con el tamaño, el tipo y el grado de desarrollo del área metropolitana. Los resultados [del estudio] confirman la relevancia de estas cuestiones agregadas, incluso cuando controlamos los factores micro, lo que corrobora que no se trata de un mero efecto de composición, coherentemente con lo hallado en trabajos anteriores (Duque-Calvache et al., 2017).

(…)La centralización en las áreas de menor entidad requiere de una explicación diferente, ya que el modelo general propuesto no se ajusta tan bien a las mismas como a las grandes áreas y las regiones urbanas, e incluso es diferente el efecto y la significatividad de las variables explicativas del fenómeno en unas áreas y otras. Así lo veíamos en el caso de las formas de convivencia, el ámbito de trabajo o la experiencia residencial, por poner algunos ejemplos. Esto confirma lo apuntado en trabajos que señalan que en este tipo de urbes los movimientos centrípetos asumen la forma de la concentración en lugar de la recentralización, y tienen protagonistas también diferentes (Torrado, 2017).

El renovado atractivo residencial y económico de los municipios centrales está detrás de muchos de los procesos de cambio urbano del presente, tales como la gentrificación o la renovación urbana, que son manifestaciones concretas geográfica y socialmente de este proceso más general” (Torrado, Duque-Calvache, & Palomares-Linares, 2020, pág. 668)

Densidad de población en suelo urbano:

La densidad urbana se define como el número de habitantes por hectárea, pero considerando solamente la superficie de suelo correspondiente a la ciudad consolidada: esta superficie se corresponde según la clasificación establecida en el modelo de datos del SIU [Sistema de Información Urbana], con la superficie de Suelo Urbano Consolidado y la superficie de las Áreas de desarrollo consolidadas del municipio. Se trata de una superficie que en la práctica totalidad de los municipios es inferior a la superficie total del respectivo término municipal y ofrece resultados que facilitan la comparación entre distintas ciudades y áreas urbanas.

Ganancia anual por trabajador/a:

“Se recoge el salario bruto del total del año de referencia. Dicha ganancia anual bruta es la usada para la comparación salarial según las diferentes características de las personas trabajadoras.

Para una interpretación adecuada de las ganancias hay que tener en cuenta que no se recogen las ganancias de segundos y siguientes trabajos del mismo asalariado. Se tienen las ganancias de cada trabajador/a en la empresa por la cual ha sido seleccionado. Además, para una correcta comparación entre trabajadores/as se realiza un ajuste anual del salario en aquellos que no han trabajado todos/as el año en el mismo centro de trabajo, bien porque hayan comenzado o terminado contrato, o porque hayan estado de alta en la Seguridad Social pero sin percibir remuneración de la empresa como en es el caso de los permisos de maternidad/paternidad, permiso sin sueldo, ERTe, etc. En estos casos se asigna el salario anual correspondiente al que hubieran percibido si hubieran estado trabajando todo el año en las mismas condiciones” (Instituto Nacional de Estadística, 2025, pág. 4 y 5).

Infravivienda:

“La edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación” (art. 3.b, Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).

Rehabilitación protegida:

“Se entiende por rehabilitación protegida a aquellas acciones constructivas o de edificación que se realizan, de acuerdo con los requisitos de la normativa estatal y autonómica que regulan las actuaciones de rehabilitación, para mejorar algunas de las condiciones de las viviendas o edificios”. (Ministerio de Fomento, 2012, pág. 5)

Renta media del hogar:

“La Encuesta de Condiciones de Vida ofrece información sobre los ingresos de los hogares percibidos durante el año anterior al de la entrevista.

Estos ingresos se componen de los ingresos del trabajo por cuenta ajena, beneficios / pérdidas del trabajo por cuenta propia, prestaciones sociales, rentas procedentes de esquemas privados de pensiones no relacionados con el trabajo, rentas del capital y de la propiedad, transferencias entre otros hogares, ingresos percibidos por menores y el resultado de la declaración por el IRPF. No se incluyen las componentes no monetarias, salvo el coche de empresa. (...)

Los ingresos por unidad de consumo del hogar se calculan para tener en cuenta economías de escala en los hogares. Se obtienen dividiendo los ingresos totales del hogar entre el número de unidades de consumo. Éstas se calculan utilizando la escala de la OCDE modificada, que concede un peso de 1 al primer adulto, un peso de 0,5 a los demás adultos y un peso de 0,3 a los menores de 14 años.

Una vez calculado el ingreso por unidad de consumo del hogar se adjudica éste a cada uno de sus miembros. Estos ingresos por unidad de consumo de las personas (o ingresos equivalentes de la persona) se utilizan en el cálculo de medidas de riesgo de pobreza” (Instituto Nacional de Estadística, 2025, pág. 102).

Vivienda de uso temporal Vs vivienda de uso turístico:

Vivienda de uso temporal son aquellas que “no tienen carácter residencial permanente y están destinadas a soluciones habitacionales específicas como estudiantes, trabajos temporales, o estancias durante tratamientos médicos. En estos casos, no se requerirá información adicional por parte de las comunidades autónomas ni de los ayuntamientos para la obtención de los números de registro obligatorios, ya que se trata de alquileres regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos” Viviendas de uso turístico son aquellas “destinadas al alquiler turístico, sí estarán sujetas a regulación específica de las comunidades autónomas o ayuntamientos. Los arrendadores deberán solicitar los trámites necesarios de comercialización ante las comunidades autónomas o ayuntamientos, que son los órganos competentes para regular y supervisar este mercado”. (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025)

Vivienda protegida:

Se entiende por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas y de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda. (Ministerio de Fomento, 2012, pág. 4)

Vivienda terminada/calificación definitiva:

A partir del 2010 el ministerio modifica las denominaciones de las tablas estadísticas con el fin de mostrar de forma exacta el contenido de la tabla, ya que la calificación definitiva corresponde al “acto administrativo por el cual se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, al cumplir la edificación los requisitos técnicos y legales vigentes” (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2012, pág. 5).

Vivienda vacía:

“Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía según la metodología del INE, cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas” (Agenda Urbana Española, 2021, pág. 88). Según el INE, “se ha optado por considerar como vivienda vacía a aquella que:

- no dispone de contrato de suministro eléctrico, o
- su consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al consumo que una vivienda media de ese mismo municipio dividido por 24 (lo que significa contar el consumo medio de 15 días en todo el año).

La determinación de umbrales específicos para cada municipio se debe a que los consumos medios varían mucho por zonas climáticas, siendo en general superiores en zonas con veranos cálidos. Para determinar estos umbrales se ha considerado la mediana del consumo de aquellas viviendas con consumo superior a 250 kWh, tomando un umbral mínimo de 75kWh y máximo de 180 kWh.

No obstante, para facilitar el análisis, se ha establecido otro umbral –fijo para todos los municipios- de 250 kWh que, de media y de forma aproximada, correspondería al consumo de una vivienda que estuviera ocupada durante un mes en el año. A las viviendas con consumo por debajo de este umbral se las ha catalogado como de viviendas de muy bajo consumo.

Por su parte, las viviendas con un consumo entre 251 kWh y 750 kWh (correspondería, siempre de media, a un uso de la vivienda durante uno a tres meses durante todo el año) se han denominado viviendas de uso esporádico. El resto de las viviendas se clasifican por tramos de consumo hasta más de 10.000 kwh.” (Instituto Nacional de Estadística, 2023, pág. 93 y 94)

Zona tensionada:

“Art. 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.” (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 2023)

Bibliografía

- D. G. de Presupuestos, Fondos Europeos y Estadística de la Junta de Castilla y León. (2025). *Estructura salarial. Año 2023*. Obtenido de <https://estadistica.jcyl.es/web/es/estadisticas-temas/estructura-salarial.html>
- Agenda Urbana Española. (2021). *Datos descriptivos de la Agenda Urbana Española*.
- Ayuso, G. (25 de mayo de 2025). Airbnb recoge la oferta de un centenar de pisos en Segovia. *El Día de Segovia*.
- Campo, S. G. (7 de julio de 2025). Los empresarios denuncian el «coladero» de las viviendas turísticas en Castilla y León, que crecen un 28%. *El Mundo*.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2025). *Estadística registral inmobiliaria. 4º trimestre 2024*.
- Comisión Europea. (s.f.). *Geografía*. Obtenido de <https://conocecastillayleon.jcyl.es/web/es/geografia-poblacion/geografia.html>
- Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León. (6 de marzo de 2025). *La Junta destina 2 millones de euros a financiar viviendas o alojamientos para colectivos vulnerables*. Obtenido de <https://comunicacion.jcyl.es/web/jcyl/Comunicacion/es/Plantilla100Detalle/1284663638052/1284663638052/1285495890134/Comunicacion>
- Consejo Económico y Social de Castilla y León. (2025). *Informe sobre la Situación económica y social de Castilla y León 2024*. Obtenido de <https://www.cescyl.es/>
- Dirección General de Vivienda y Suelo. (31 de Agosto de 2022). *Resolución de 5 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. Obtenido de Boletín Oficial del Estado (209): https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-14327
- El Norte de Castilla. (14 de Septiembre de 2025). El Gobierno ordena a las plataformas digitales retirar 904 pisos turísticos ilegales.
- EpData. (2025). *Castilla y León - Estadísticas de viviendas por comunidad autónoma (precio por metro cuadrado, compraventa, etc.)*. Obtenido de <https://www.epdata.es/datos/precios-casas-compra-venta-viviendas-datos-graficos-comunidades-autonomas/40/castilla-leon/295?accion=2>
- Fundación Laboral de la Construcción Castilla y León. (2025). *Noticias del sector*. Obtenido de Sólo un 10% de los parados de la construcción posee algún título formativo en el sector, según el último informe del Observatorio Industrial: <https://castillaleon.fundacionlaboral.org/actualidad/noticias/sector/la-segun-indica-la-radiografia-del-desempleo-en-el-sector-2024-del-observatorio-industrial>
- H. S. G. (23 de mayo de 2025). La hostelería reclama que se cumpla la normativa de registro para alojamientos vacacionales. *El Adelantado de Segovia*.

Hernández, M. Á. (28 de mayo de 2025). Viviendas de uso turístico en Ávila: ya hay casi doscientas y la mayoría están en el centro de la ciudad. Ser.

Idealista. (2025). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Castilla y León*. Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/castilla-y-leon/>

Instituto Nacional de Estadística. (2021). *Encuesta continua de hogares*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Censos de Población y viviendas 2021. Metodología. Versión definitiva*.

Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Encuesta de Condiciones de Vida. Metodología*.

Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Indicador Multidimensional de Calidad de Vida (IMCV)*. Obtenido de https://www.ine.es/experimental/imcv/experimental_ind_multi_calidad_vida.html

Instituto Nacional de Estadística. (Agosto de 2023). *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el Abril de 2025, de <https://www.ine.es/>

Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/ODS/indicador.htm?id=4909#_subGraph72_191

Instituto Nacional de Estadística. (junio de 2024). *Proyección de hogares. Metodología*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176954&menu=metodologia&idp=1254735572981

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Cifras de población y Censos demográficos*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735572981

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Encuesta anual de estructura salarial*. Obtenido de <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=4563>

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES). Metodología*. Obtenido de <https://www.ine.es/metodologia/t22/t223013310a.pdf>

Instituto Nacional de Estadística. (Febrero de 2025). *Encuesta de Condiciones de Vida*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=ultiDatos&idp=1254735976608

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística continua de población*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177095&menu=resultados&idp=1254735572981#_tab-1254736195805

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad*. Obtenido de <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=1017&capsel=1017>

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*. Obtenido de https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576606

Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Hogares de personas residentes en viviendas familiares por fecha y tamaño del hogar*. Obtenido de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=60133>

Instituto Nacional de Estadística. (6 de junio de 2025). *Índices de precio de vivienda (IPV)*. Obtenido de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=resultados&idp=1254735976607#_tabs-1254736152561

Junta de Castilla y León. (2024). *PENSIONES CONTRIBUTIVAS A 1 DE JULIO DE 2024*.

Junta de Castilla y León. (2025). *Censo de población y vivienda*. Obtenido de <https://servicios4.jcyl.es/Censo/>

Junta de Castilla y León. (2025). *Población*. Obtenido de <https://conocecastillayleon.jcyl.es/web/es/geografia-poblacion/poblacion.html>

Junta de Castilla y León. (2025). *Presentación de la Resolución de las Ayudas al alquiler 2024*.

Junta de Castilla y León. (2025). *Visor IDECYL*. Obtenido de https://idecyl.jcyl.es/vcig/?service=https://idecyl.jcyl.es/geoserver/poblacion/wms&layer=habitantes_cyl_2011&type=wms&style=poblacion%3Ahabitantes_cyl_cifras_global_rojo&bbox=160000,4440000,605000,4790000&srs=EPSG:25830

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (24 de mayo de 2023). M., J. (13 de julio de 2025). La nueva ley aflora cientos de pisos turísticos sin regular. *Diario de Burgos*.

Ministerio de Empleo y Seguridad Social. (2025). *EpData*. Obtenido de <https://www.epdata.es/>

Ministerio de Fomento. (2012). *Estadística de Vivienda Protegida*. Metodología.

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2012). *Estadística de Vivienda Protegida*. Metodología. Recuperado el abril de 2025, de <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024). *Stock de vivienda nueva*. Obtenido de <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025). *Estimación del parque de viviendas*. Obtenido de <https://apps.fomento.gob.es/boletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025). *Transacciones inmobiliarias (compraventa)*. Obtenido de <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025). *Valor tasado de la vivienda*. Obtenido de <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&orden=35000000>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025). *Vivienda libre*. Obtenido de <https://www.transportes.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/vivienda-libre>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2021). *Atlas Digital de las Áreas Urbanas*. Obtenido de <https://atlasau.mivau.gob.es/#c=home>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2022). *Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes*. Recuperado el 2025, de https://www.mivau.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/agenda_urbana_y_vivienda/programa-de-ayuda-la-construccion-de-viviendas-en-alquiler-social-en-edificios-energeticamente-eficientes

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Consultar zonas de mercado residencial tensionado*. Obtenido de <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible*. Recuperado el 2025, de <https://www.mivau.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (abril de 2025). *Sistema de Información Urbana*. Obtenido de <https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, SERPAVI 2025*. Explotación estadística de fuentes tributarias. Tablas, gráficos y mapas resumen.

Ministerio de vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda*. Explotación estadística de fuentes tributarias. Metodología. Madrid.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Ventanilla Única Digital. Información*. Recuperado el 2025, de Diferenciación entre viviendas turísticas y temporales: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/alquiler-de-alojamientos-de-corta-duracion>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (s.f.). *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda*. Obtenido de Mapa de precios de alquiler: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo. (2024). *Áreas Urbanas en España 2024*. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo. (2024). *Sistema de Información Urbana, SIU 2024*. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo. (enero de 2025). *Boletín especial de vivienda social 2024*. (M. d. Urbana, Ed.) Recuperado el abril de 2025, de Observatorio de vivienda y suelo: <https://www.mivau.gob.es/urbanismo-y-suelo/suelo/observatorio-de-vivienda-y-suelo>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo. (2025). *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda Serpavi 2025. Explotación estadística de fuentes tributarias. Tablas, gráficos y mapas resumen*. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana Secretaría General Técnica.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG Vivienda y Suelo. (2025). *Observatorio de vivienda y suelo*. Boletín anual, 2024. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Observatorio de la Fundación Laboral de la Construcción. (2025). *Mujeres en el sector de la construcción. 2024*.

Observatorio de la Fundación Laboral de la Construcción. (2025). *Radiografía del desempleo en el sector de la construcción*.

Observatorio de vivienda asequible. (2025). *Parque de vivienda*. Obtenido de <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/>

Olalla, B. (7 de julio de 2024). El auge de los pisos turísticos no merma un beneficio que llega a 1.392 euros al mes. *El Correo de Burgos*.

S.G., J. &. (20 de mayo de 2025). Más de 250 viviendas de uso turístico que se publicitan por Airbnb en León deberían ser 'borradas' por no cumplir la legalidad. *Heraldo de León*.

Sanz, E. D. (24 de agosto de 2024). Juntas de vecinos en Soria vs. Airbnb: guerra de guerrillas en la España sin guiris contra los pisos turísticos. *El Confidencial*.

Seguridad Social. (2025). *BBDD ESTADÍSTICAS TGSS*. Obtenido de <https://w6.seg-social.es/PXWeb/pxweb/es/>

Seguridad Social. (MARZO de 2025). *ESTADÍSTICA DE BASES MEDIAS DE COTIZACION DEL RÉGIMEN GENERAL. Resumen de resultados*. Obtenido de https://www.seg-social.es/wps/wcm/connect/wss/7a499040-217d-44f4-96d9-f6691ac32641/BASES+MEDIAS+PF+Marzo+2025.pdfMOD=AJPERES&CONVERT_TO=linktext&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_81D21J401P5L40QTIT61G41000-7a499040-217d-44f4-96d9-f6691ac32641-pwS5g4p

Torrado, J. M., Duque-Calvache, R., & Palomares-Linares, I. (2020). Procesos de centralización urbana: factores individuales y tipologías metropolitanas. *Documents d'Anàlisi Geogràfica 2020*, 66/3, 649-672.

APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN DE LA

vivienda en Castilla **y León**