

# APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

RESUMEN EJECUTIVO  
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 gran parte 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 la óptima y que no la podemos normalizar en absoluto.

Defender la vivienda es defender la dignidad, la igualdad y el 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.

## METODOLOGÍA

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

El marco temporal de la investigación abarca el período 2005-2024.

Se ha realizado un análisis cuantitativo y cualitativo.

El análisis cuantitativo se fundamenta en la recopilación y el procesamiento de datos secundarios procedentes de fuentes de información oficiales y organismos públicos.

El componente cualitativo se llevó a cabo mediante la realización de entrevistas semiestructuradas a expertos/as en diversas disciplinas y representantes de agentes sociales relevantes.

# PRINCIPALES RESULTADOS OBTENIDOS

## 1. EL PARQUE DE VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEÓN

El parque de viviendas de Castilla y León se caracteriza por su antigüedad, tener un proceso de centralización demográfica hacia los principales núcleos urbanos y despoblación de las zonas más ruralizadas.

En Castilla y León, el régimen predominante es el de propiedad. Sin embargo, existe una mayor presencia de las viviendas no principales respecto al ámbito nacional, siendo el margen entre ambas tipologías reducido.

### VIVIENDAS VACÍAS

Existe la necesidad de establecer un registro completo y actualizado de las viviendas vacías e implementar un seguimiento del estado físico de estos inmuebles, dado que muchos se encuentran en estado de ruina.

Castilla y León presenta una tasa de vivienda vacía significativamente superior a la media nacional, alcanzando en 2021 el 22,6% del parque total de la comunidad.

## VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

Existe un crecimiento exponencial de las VUT (han aumentado un 28,4% del 2023-2024), suponiendo en algunos municipios de Castilla y León más del 36% del parque de vivienda total.

Además, teniendo en cuenta que el primer semestre del 2025 se registraron más de 250.000 viviendas, se estima que en los datos anteriores se reflejaba únicamente el 3% de las VUT.

## VIVIENDA PÚBLICA

La vivienda social es escasa en comparación a la demanda existente. Además, a lo largo de los años se ha dado una mayor inversión en vivienda social destinada a venta, siendo minoritaria la destinada a alquiler.

## VIVIENDA OFICIAL PROTEGIDA (VPO)

En los años estudiados se da una gran tendencia decreciente en la cantidad de calificaciones de VPO en Castilla y León, siendo mínimo las solicitudes de rehabilitación que se conceden respecto a la gran cantidad que se solicitan y dándose casi una inexistencia de la promoción pública.

Por otro lado, el régimen predominante es el de propiedad (en 2023 un 90% frente al 52% estatal).

## DIGNIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

Existe una alta proporción de viviendas con carencias importantes que va en aumento.

Estas deficiencias están ligadas, 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.

Por otro lado, a pesar de la necesidad de intervenciones de rehabilitación y reforma, estas acciones no se están llevando a cabo.

## EL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

El sector de la construcción no ha terminado de recuperarse de la gran crisis:

- La cantidad de personas ocupadas disminuye mientras aumenta el paro.
- El número de empresas de construcción de edificios disminuye ligeramente y las promotoras inmobiliarias aumentan un 6,7%.
- Se da una falta de relevo generacional y una marcada masculinización cada vez mayor.

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.

## 2. LA ESTRUCTURA DE LA OFERTA Y EL ACCESO A LA VIVIENDA. MERCANTILIZACIÓN DE LA VIVIENDA.

### TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA

El precio de la vivienda en Castilla y León es menor que el estatal, situándose la vivienda libre en 2024 en 1.092,8€/m<sup>2</sup>. Sin embargo, la diferencia entre el precio de la vivienda libre y el de la protegida es mínimo en comparación con los precios estatales.

Esto 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.

### ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

La evolución de las rentas en un corto periodo de tiempo es bastante destacable, llegando a subir un 18% (200€) de 2023 a 2024.

### ZONAS TENSIONADAS

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.

### **3. DEMANDA DE VIVIENDA**

#### **ECONOMÍA FAMILIAR**

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.

Además, la brecha salarial de género, la menor retribución a personas de origen extranjero, jóvenes y pensionistas (especialmente mujeres) refleja la existencia de una vulnerabilidad económica con una carga financiera desproporcionada para acceder a una vivienda digna, llegando a destinar parte de la población casi el 50% del salario bruto en únicamente el alquiler.

Mientras que la mayor parte de la población de Castilla y León percibe un salario menor a la media, 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, hacen que las familias con cierto poder adquisitivo prefieran comprar una vivienda, percibiendo el pago de la hipoteca como una alternativa más estable y potencialmente más asequible a largo plazo.

#### **REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA SOCIAL**

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.

### **4. POLÍTICAS DE APOYO A LA VIVIENDA**

Castilla y León es de las comunidades autónomas que menos invierte en vivienda y no se cubren las necesidades de una gran parte de la población.

Entre las políticas de apoyo a la vivienda destacan especialmente las ayudas al alquiler y la “ayuda a la rehabilitación edificatoria, o regeneración o renovación urbana”.

### **5. RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS**

Existe una percepción general de un profundo desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda: la oferta de vivienda 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 no encuentra una respuesta adecuada a sus necesidades.

El mercado del alquiler es descrito como el epicentro de la tensión y 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.

Además, la proliferación de viviendas de uso turístico se percibe como un factor que “secuestra” la oferta residencial y dispara los precios, llegando a expulsar a la población local.

La mayoría considera la movilización del parque de vivienda vacía como una solución clave y de bajo coste que no se está abordando con decisión, además de ser fundamental la declaración de las zonas tensionadas y la regulación de los precios.

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.

## PROPUESTAS

El objetivo es que **la vivienda se aborde como el derecho fundamental que es, no únicamente como un bien de consumo**; para lo que es necesario un cambio de modelo en las políticas de vivienda que habrá de **satisfacer las necesidades de la población en esta materia**. Para ello proponemos:

- **Impulsar y reforzar el papel del Diálogo Social Autonómico**, que ha facilitado el desarrollo de diferentes vías de acceso a la vivienda: refuerzo del parque público de vivienda social, ayudas al alquiler, apoyo a la rehabilitación.
- **Incrementar la eficacia y efectividad de las ayudas del alquiler**, de manera que lleguen a ser un **derecho subjetivo** para todas las personas que cumplan determinados requisitos. **Simplificar las solicitudes** y acortar los tiempos de espera para su concesión y cobro.
- **Aumentar y mejorar el parque público de vivienda social, con un régimen predominantemente arrendatario**: Facilitando el acceso a una vivienda digna a quienes están en situación de dificultad, mientras exista tal situación.
- **Favorecer que el mayor número posible de viviendas estén disponibles para el alquiler**: a través de medidas que den seguridad a quienes arriendan y mantengan precios asequibles para la ciudadanía.
- **Aumentar el parque de Viviendas de Protección Oficial que mantenga esa calificación de forma permanente** y con **precios asequibles** para quienes optan a ellas.
- Impulsar el desarrollo de medidas que **mejoren la eficiencia energética, accesibilidad y el estado físico del parque de vivienda**.
- **Elaborar un registro público con todas las viviendas vacías de la Comunidad**, para poder establecer medidas que favorezcan su puesta en el mercado, tanto en régimen de arrendamiento como de compra-venta.
- **Incrementar el volumen** de viviendas de los **Parques Públicos de Vivienda**, dando especial protagonismo a la opción de **tanteo y retracto** de las administraciones.

- **Analizar y declarar las zonas tensionadas, allí dónde se dé esta problemática**, para poder actuar regulando los precios de alquiler y el volumen de viviendas turísticas, con la intención de limitar la especulación.
- Poner en marcha diferentes proyectos basadas en nuevas formas habitacionales que puedan facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible, como pudiera ser **el cohousing o el coliving**, etc.
- **Eliminar la infravivienda** en sus diferentes formas.
- **Equiparar los derechos de quienes alquilan habitaciones con los de quienes alquilan una vivienda completa**, teniendo ambas la misma regulación sobre: duración de los contratos, los derechos de las personas inquilinas, y el tope de precios del alquiler.
- Desarrollar desde el Estado un **Fondo de Inversión en Vivienda Asequible (FIVA)**, que capte fondos a través de diferentes fórmulas (ahorro familiar, emisión de bonos, fondos públicos...) y que financie la creación de un parque de vivienda público de carácter permanente y a precios asequibles.
- **Mejorar las condiciones laborales en el sector de la construcción**, incrementando la seguridad, mejorando las condiciones de trabajo y los salarios, y favoreciendo mayor presencia de mujeres y jóvenes en el sector. Además, **impulsar la I+D+I** (Investigación, Desarrollo e Innovación), para favorecer el uso de nuevos materiales y el abaratamiento de los costes, al tiempo que la mejora en eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.