Ayuntamiento de
San Esteban del Valle

DIAGNÓSTICO DE LA **VIVIENDA**

en San Esteban del Valle

Noviembre de 2026



1 Población y necesidades de vivienda

2 Parque residencial y mercado

3 Estado de las viviendas y eficiencia energética

4 Conclusiones y propuestas de actuación

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. 3

CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y RESIDENCIAL 3

ESTRUCTURA URBANA Y CAPACIDAD RESIDENCIAL 8

CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL 9

USO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS 13

MERCADO DE LA VIVIENDA: 1-VENTA. 16

MERCADO DE LA VIVIENDA: 2-ALQUILER. 18

CARACTERIZACIÓN ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS. . . .20

NECESIDADES RESIDENCIALES Y APROXIMACIÓN A LA DEMANDA. 26

BANCO DE INMUEBLES MUNICIPAL: EXPERIENCIA PREVIA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA. 27

DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES. 28

APLICACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030 AL CASO DE SAN ESTEBAN DEL VALLE. 29



Introducción

Objeto del estudio

El presente documento tiene por objeto realizar un diagnóstico preliminar de la situación de la vivienda en el municipio de San Esteban del Valle, identificando las principales características del parque residencial, los procesos demográficos que condicionan su evolución y los problemas y oportunidades existentes en materia de acceso a la vivienda.

Metodología y fuentes

El estudio se apoya en diversas fuentes de información, entre las que destacan la cartografía catastral, los datos demográficos oficiales, los registros municipales de abastecimiento de agua, estudios previos promovidos por el Ayuntamiento y un inventario detallado de viviendas mediante trabajo de campo e identificación individualizada de los inmuebles.

Contexto demográfico y residencial

Contexto demográfico

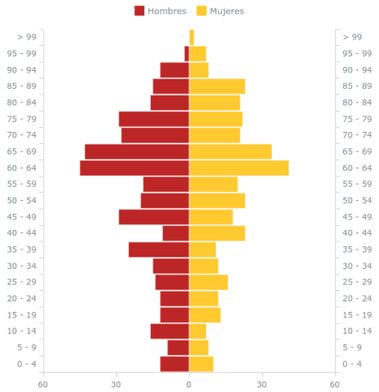
La evolución demográfica de San Esteban del Valle durante los últimos dos siglos refleja un intenso proceso de despoblación rural.

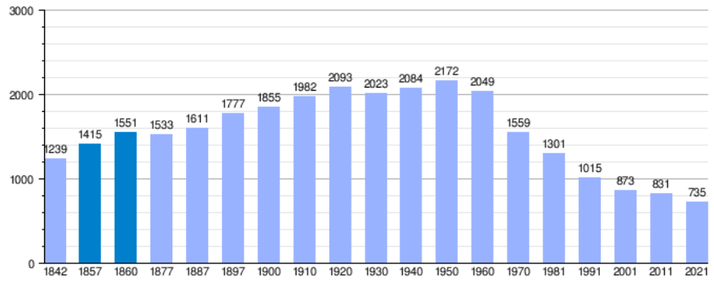
El municipio alcanzó su máximo histórico a mediados del siglo XX, con 2.172 habitantes en 1950. Desde entonces, la población ha experimentado un acusado descenso, hasta situarse en 736 habitantes en 2025.

Esta reducción supone una pérdida aproximada de dos terceras partes de la población en apenas setenta años.

Paralelamente, el municipio presenta un acusado envejecimiento demográfico, con elevados índices de envejecimiento y dependencia de mayores, así como un crecimiento vegetativo persistentemente negativo.

Esta situación condiciona directamente la problemática residencial del municipio, ya que una parte importante del parque construido fue levantada para albergar una población muy superior a la actual.





Análisis del padrón municipal: bajas

El análisis de las bajas padronales muestra que, entre 1996 y 2026, se han registrado 907 bajas en San Esteban del Valle. Las dos causas principales son el cambio de residencia, con 450 casos, y la defunción, con 391 casos. Esto indica que la pérdida de población no responde únicamente a la salida de vecinos hacia otros municipios, sino también al fuerte peso de la mortalidad asociado a una estructura demográfica envejecida.

No obstante, si se analizan exclusivamente las bajas por cambio de residencia, el perfil cambia de forma significativa. En este grupo, las salidas se concentran en población joven y adulta: las personas de 16 a 44 años representan casi la mitad de las bajas por traslado. Estas salidas afectan a edades relevantes para la emancipación, la formación de hogares y la consolidación laboral. No obstante, los datos padronales no permiten conocer los motivos de los traslados ni determinar en qué medida están relacionados con dificultades de acceso a la vivienda.

La evolución temporal muestra que las bajas se han mantenido elevadas durante todo el periodo analizado, con medias anuales generalmente superiores a 25 bajas. Sin embargo, al compararlas con las altas padronales se observa una mejora reciente. En el periodo 2021-2025 se registran 71 altas y 91 bajas por cambio de residencia, lo que arroja un saldo migratorio de −20 personas. Aunque sigue siendo negativo, este saldo es mucho menos desfavorable que en etapas anteriores, lo que sugiere una cierta recuperación del atractivo residencial del municipio.

En conjunto, los datos apuntan a una dinámica demográfica compleja: San Esteban continúa perdiendo población por mortalidad y por salida de vecinos, pero en los últimos años aumenta la llegada de nuevos empadronados y se reduce el saldo negativo por movilidad. Desde el punto de vista del diagnóstico de vivienda, esto refuerza la necesidad de actuar sobre la disponibilidad de vivienda habitable, en alquiler o venta asequible, como factor clave para retener población joven y adulta y consolidar las nuevas llegadas.

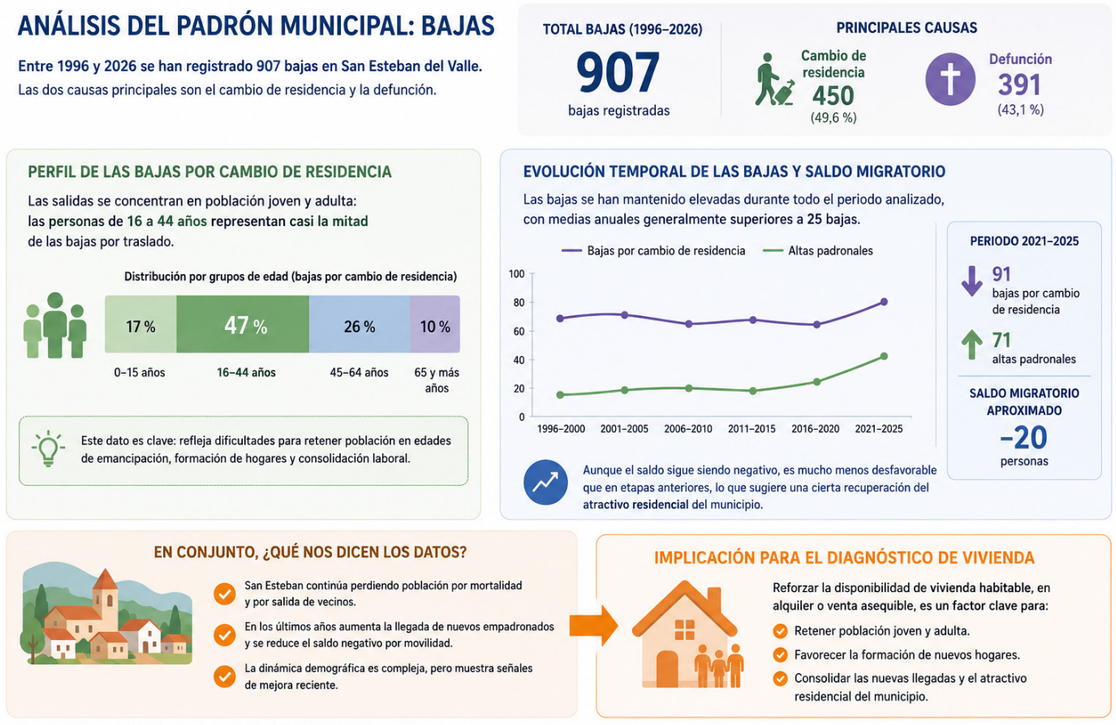
Análisis del padrón municipal: altas

El análisis de las altas padronales muestra que, en el periodo 1999-2026, San Esteban del Valle ha recibido 157 altas, de las cuales 147 corresponden a cambios de residencia. La llegada de nueva población se ha intensificado de forma clara en los últimos años: frente a medias inferiores a 4 altas anuales antes de 2015, el periodo 2021-2025 alcanza una media de 14,2 altas al año.

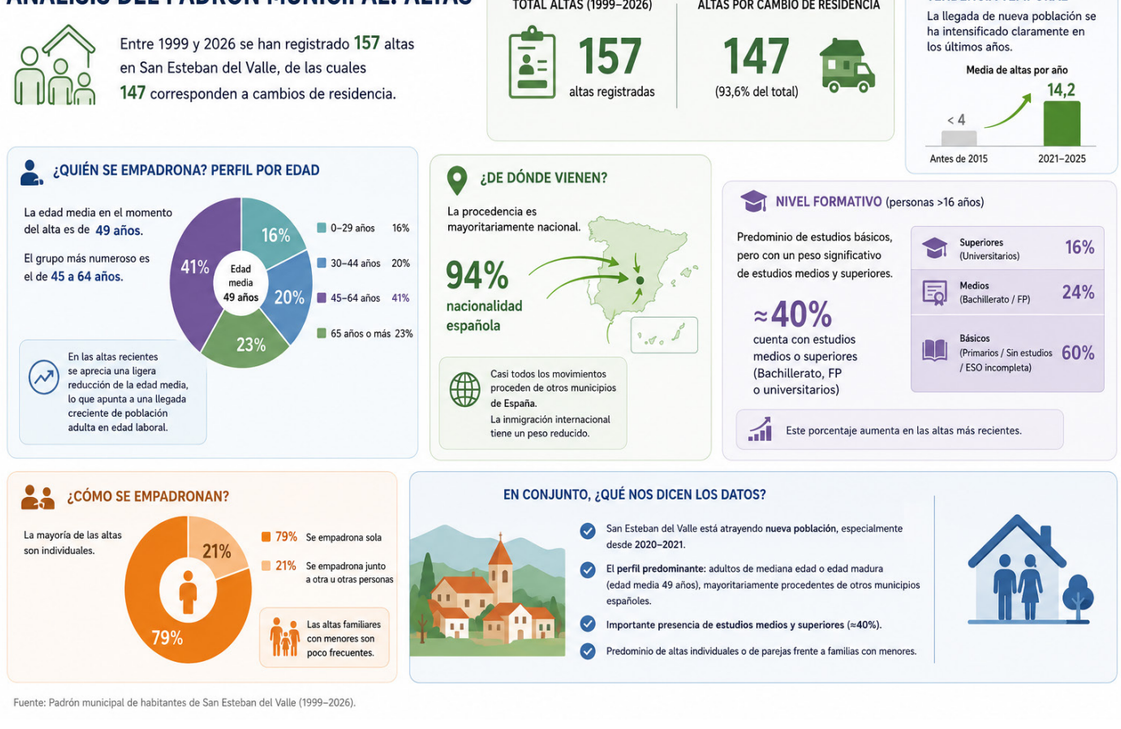
El perfil de las personas que se empadronan no responde únicamente a población jubilada. La edad media en el momento del alta es de 49 años y el grupo más numeroso es el de 45 a 64 años, que representa el 41% del total. Las personas de 65 años o más suponen el 23%, mientras que la población de 30 a 44 años alcanza el 20%. En las altas recientes se aprecia además una ligera reducción de la edad media, lo que apunta a una llegada creciente de población adulta en edad laboral.

La procedencia es mayoritariamente nacional. El 94% de las altas corresponden a personas de nacionalidad española y casi todos los movimientos proceden de otros municipios de España. La inmigración internacional tiene, por tanto, un peso reducido en las altas analizadas.

El nivel formativo de las personas empadronadas es diverso, con predominio de estudios básicos, pero con un peso significativo de estudios medios y supe-



Fuente: Padrón municipal de habitantes de San Esteban del Valle (1996–2026).



Fuente: Padrón municipal de habitantes de San Esteban del Valle (1999–2026).

riores. Entre las personas mayores de 16 años, alrededor del 40% cuenta con Bachillerato, Formación Profesional o estudios universitarios, porcentaje que aumenta en las altas más recientes. Este dato puede ser relevante para interpretar el atractivo residencial del municipio para perfiles adultos con cierta cualificación.

Por último, la mayoría de las altas son individuales. Agrupando los empadronamientos por fecha y dirección, el 79% de las personas se empadrona sola, mientras que el 21% lo hace junto a otra u otras personas. Las altas familiares con menores son poco frecuentes. Predominan, por tanto, los movimientos padronales individuales frente a las altas simultáneas de varias personas. No obstante, esta agrupación por fecha y dirección no permite determinar por sí sola la composición de los hogares a los que se incorporan.

En conjunto, los datos del padrón apuntan a que San Esteban del Valle está atrayendo nueva población, especialmente desde 2020-2021, pero con un perfil muy concreto: adultos de mediana edad o edad madura, mayoritariamente procedentes de otros municipios españoles, con presencia apreciable de estudios medios y superiores y predominio de movimientos padronales individuales, sin que estos datos permitan determinar la composición de los hogares.

Evolución histórica del casco urbano

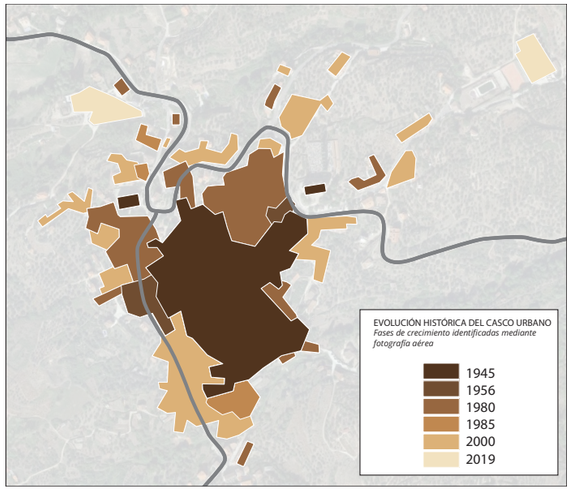
Con el fin de comprender la formación y crecimiento del núcleo urbano de San Esteban del Valle, se ha realizado un análisis de la evolución histórica del casco urbano a partir de distintas series de fotografía aérea correspondientes a los años 1945, 1956, 1980, 1985, 2000 y 2019.

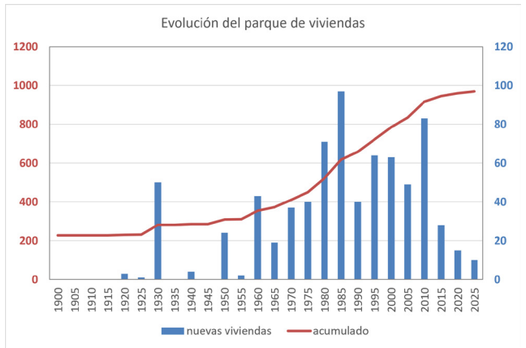
Para cada una de estas fechas se ha delimitado de forma aproximada el contorno del suelo efectivamente urbanizado, identificando las áreas edificadas visibles en las ortofotografías históricas. El resultado no pretende constituir una reconstrucción parcelaria exacta de cada periodo, sino una representación simplificada de las principales fases de crecimiento del núcleo urbano y de su evolución espacial a lo largo del tiempo.

El análisis pone de manifiesto que una parte muy importante de la estructura urbana actual ya se encontraba consolidada a mediados del siglo XX. El núcleo histórico, correspondiente al casco tradicional del municipio, constituye todavía hoy el elemento dominante del tejido urbano y concentra una parte significativa del parque residencial existente.

Las sucesivas ampliaciones urbanas se han producido principalmente mediante el crecimiento continuo del núcleo original, sin que se observen grandes procesos de expansión dispersa o la aparición de urbanizaciones aisladas de gran entidad. El modelo de crecimiento seguido por San Esteban del Valle puede calificarse, por tanto, como compacto y relativamente contenido, favoreciendo la continuidad del tejido urbano y limitando el consumo de nuevo suelo.







La comparación de esta evolución física con la evolución demográfica del municipio resulta especialmente significativa. Mientras que la población alcanzó su máximo histórico en torno a 1950, con 2.172 habitantes, y ha descendido posteriormente hasta situarse en 736 habitantes en 2025, el casco urbano conserva gran parte de la capacidad residencial acumulada durante los periodos de mayor crecimiento demográfico.

Esta circunstancia constituye una de las principales conclusiones del presente diagnóstico. El municipio dispone actualmente de un núcleo urbano ampliamente consolidado y de un parque residencial dimensionado para una población muy superior a la existente. En consecuencia, las necesidades residenciales futuras no parecen requerir procesos significativos de expansión urbana, sino actuaciones dirigidas prioritariamente a la conservación, rehabilitación y puesta en uso del parque edificatorio existente.

La evolución histórica del casco urbano refuerza así una de las ideas centrales de este diagnóstico: el principal reto residencial de San Esteban del Valle no radica en la escasez de suelo o de viviendas, sino en la movilización y aprovechamiento efectivo de una parte importante del parque residencial ya construido.

Las fechas de construcción del parque residencial actual permiten aproximarse a las etapas de formación de los inmuebles que se conservan. Sin embargo, no constituyen una serie histórica del número de viviendas, ya que no recogen las edificaciones desaparecidas y pueden estar condicionadas por reformas, ampliaciones o sustituciones.

La información catastral analizada muestra la coexistencia de un importante parque tradicional y de viviendas construidas durante la segunda mitad del siglo XX. También refleja una incorporación reducida de viviendas de construcción reciente. Estos resultados refuerzan el interés de actuar sobre la conservación, rehabilitación y aprovechamiento del parque existente.

Estructura urbana y capacidad residencial

Con objeto de analizar la capacidad de crecimiento residencial dentro del núcleo urbano existente, se ha realizado una clasificación de las edificaciones y espacios vacantes del municipio distinguiendo entre trama urbana consolidada, tejido urbano de transición, edificación dispersa y solares urbanos sin edificar. La delimitación se ha realizado a partir de la cartografía catastral, considerando la continuidad de la edificación, la estructura viaria y la integración funcional de las distintas áreas en el núcleo principal.

El análisis pone de manifiesto la existencia de un casco urbano compacto y consolidado, rodeado por una corona de crecimiento de menor densidad en la que se localiza una parte importante de los solares vacantes. Asimismo, se identifican numerosas edificaciones aisladas vinculadas históricamente a usos agrícolas o residenciales dispersos.

La distribución de las viviendas existentes y de las parcelas vacantes apunta a un potencial para atender nuevas necesidades residenciales mediante rehabilitación, reutilización y construcción dentro del núcleo urbano. Su capacidad efectiva deberá contrastarse con la demanda, la disponibilidad de los propietarios, el estado de los inmuebles y las condiciones urbanísticas de las parcelas. Con la información disponible, se considera prioritario estudiar estas posibilidades antes de plantear nuevas expansiones urbanas.

Disponibilidad de suelo para edificar

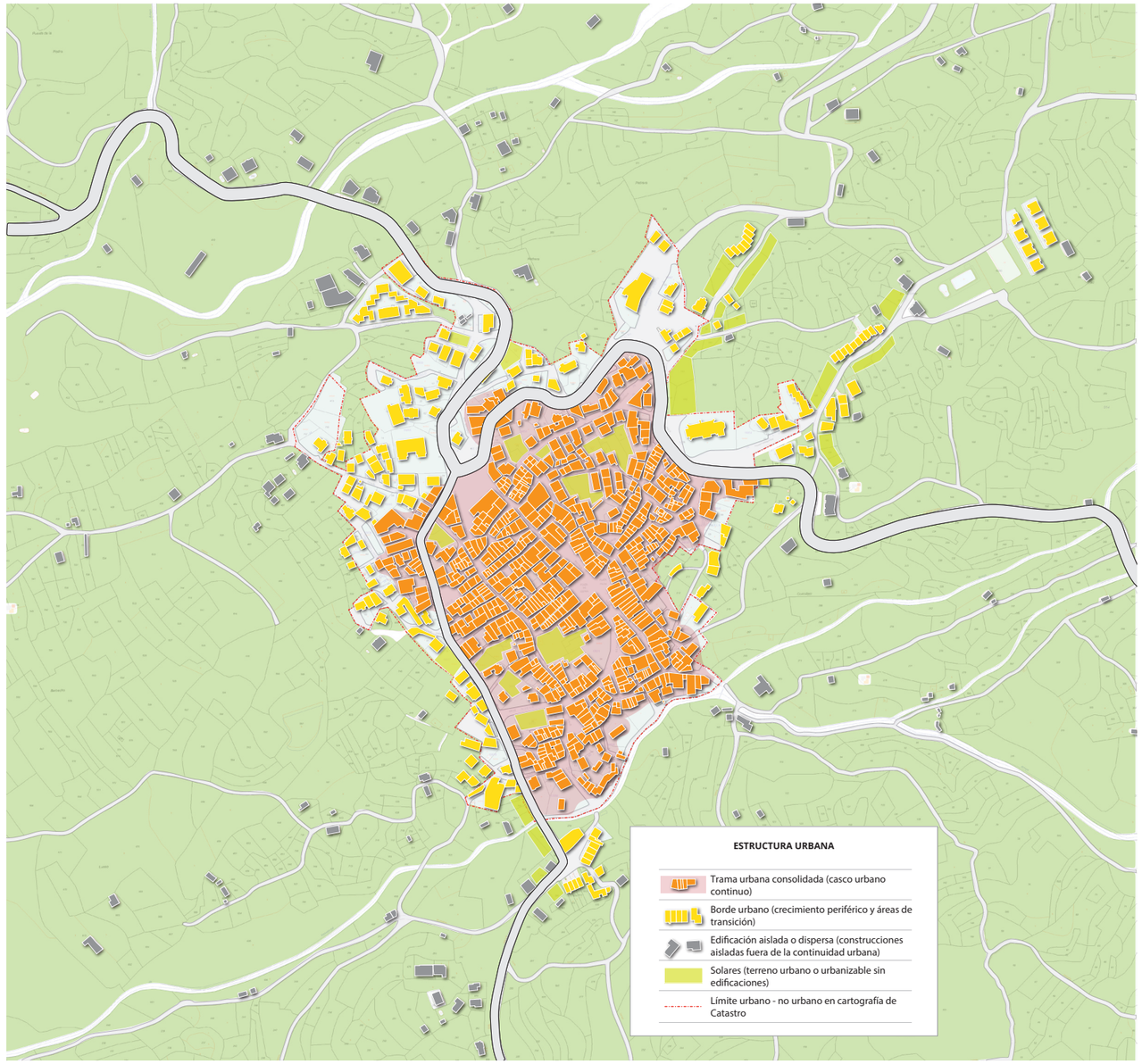
El análisis preliminar de la cartografía catastral municipal ha permitido identificar parcelas sin edificar en el núcleo urbano y sus bordes inmediatos. Su consideración como solares aptos para la edificación requiere comprobar el planeamiento aplicable, los servicios urbanísticos y las condiciones de cada parcela.

Estas parcelas podrían ofrecer oportunidades para incrementar el parque residencial dentro del núcleo existente, siempre que se confirme su viabilidad urbanística y su disponibilidad. No obstante, la persistencia de estos solares sin edificar sugiere la existencia de limitaciones económicas, demográficas o de mercado que dificultan la promoción de nueva vivienda, por lo que las políticas municipales deberán orientarse no solo a facilitar la construcción en suelo vacante, sino también a movilizar el parque residencial existente y fomentar la rehabilitación de viviendas desocupadas.

Venta de terreno urbano o urbanizable

El análisis de la oferta inmobiliaria muestra una disponibilidad muy reducida de suelo anunciado para uso residencial. A fecha de junio de 2026 únicamente se localizaron cuatro parcelas ofertadas como urbanizables, con un precio medio de 33 €/m², significativamente inferior al precio medio observado en el conjunto del Valle del Tiétar (136 €/m²). Estos datos describen una oferta anunciada reducida, pero el pequeño tamaño de la muestra y las posibles diferencias entre parcelas no permiten extraer conclusiones firmes sobre la demanda de nueva vivienda.

Las 57 parcelas sin edificar identificadas y el parque residencial sin uso habitual aconsejan estudiar prioritariamente las posibilidades de rehabilitación, reutilización y construcción dentro del núcleo existente. No obstante, su capacidad para atender futuras necesidades dependerá de la viabilidad urbanística de las parcelas, de la disponibilidad efectiva de los inmuebles y de la demanda residencial.



Caracterización del parque residencial

Dimensión y estructura del parque residencial

El análisis de la información catastral urbana identifica 1.531 bienes inmuebles diferenciados en el municipio. De ellos, 1.040 corresponden a uso residencial, lo que supone el 68% del total. Junto al parque de viviendas destaca la presencia de un importante número de inmuebles vinculados a usos agrarios, industriales o auxiliares, que suman más de 400 unidades catastrales. Esta circunstancia refleja la persistencia de la estructura tradicional del núcleo urbano, donde viviendas, almacenes, dependencias agrarias y pequeñas construcciones productivas conviven dentro de la misma trama urbana. Desde la perspectiva de las políticas de vivienda, este parque edificado constituye una potencial reserva para futuras actuaciones de rehabilitación, ampliación o reutilización de inmuebles actualmente infrautilizados.

Uso principal	Nº	%
V (Residencial)	1.040	68%
I (Industrial)	208	14%
Z (Agrario)	174	11%
M (Obras de urbanización, jardines y solares)	61	4%
A (Almacén-estacionamiento)	23	2%
C (Comercial)	9	0,6%
K (Deportivo)	8	0,5%
G (Ocio y hostelería)	3	0,2%
R (Religioso)	3	0,2%
O (Oficinas)	1	0,1%
P (Edificio singular)	1	0,1%
Total	1.531	100%

Fuente: ficheros CAT de la Dirección General de Catastro.

Los recuentos de este diagnóstico proceden de fuentes con distintas fechas, ámbitos y unidades de análisis. Los inmuebles de uso residencial del Catastro, los edificios y las viviendas contabilizadas por el INE o por el inventario municipal no son magnitudes directamente equivalentes. Por ello, las diferencias entre sus totales no deben interpretarse automáticamente como errores o cambios en el número de viviendas.

Por otro lado, según el INE (estadística de vivienda), el municipio cuenta con aproximadamente 1.020 viviendas, de las cuales únicamente 353 constituyen vivienda principal, mientras que 667 son viviendas no

principales.

Esto implica que aproximadamente el 65% del parque residencial no se destina a residencia habitual.

La diferencia entre el número de viviendas existentes y la población residente pone de manifiesto la existencia de un importante volumen de viviendas infrautilizadas, vacías o destinadas a usos estacionales.

Superficie de las viviendas

La distribución de viviendas según su superficie se muestra en la siguiente tabla:

Superficie	Nº viviendas	%
< 60 m²	86	9%
60-90 m²	147	15%
90-120 m²	187	19%
120-150 m²	135	14%
150-200 m²	171	18%
> 200 m²	244	25%
	970	100%

Fuente: ficheros CAT de la Dirección General de Catastro.

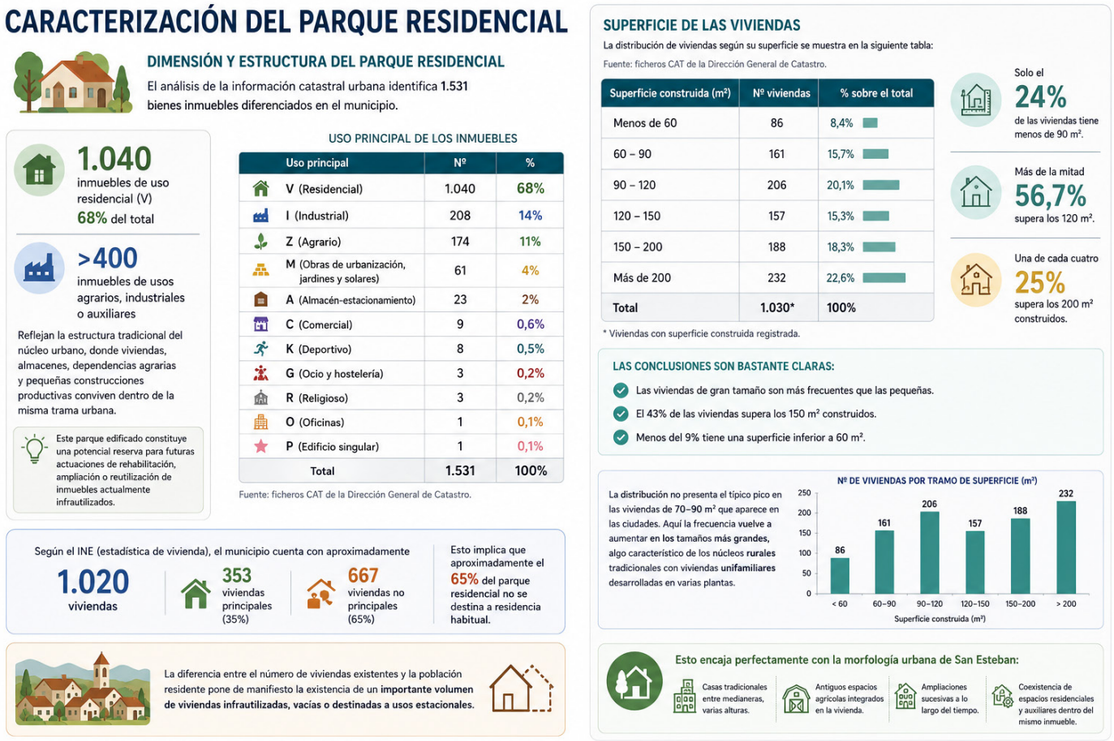
- Solo el 24% de las viviendas tiene menos de 90 m².
- Más de la mitad (56,7%) supera los 120 m².
- Una de cada cuatro viviendas supera los 200 m² construidos.
- Las viviendas de gran tamaño son más frecuentes que las pequeñas.

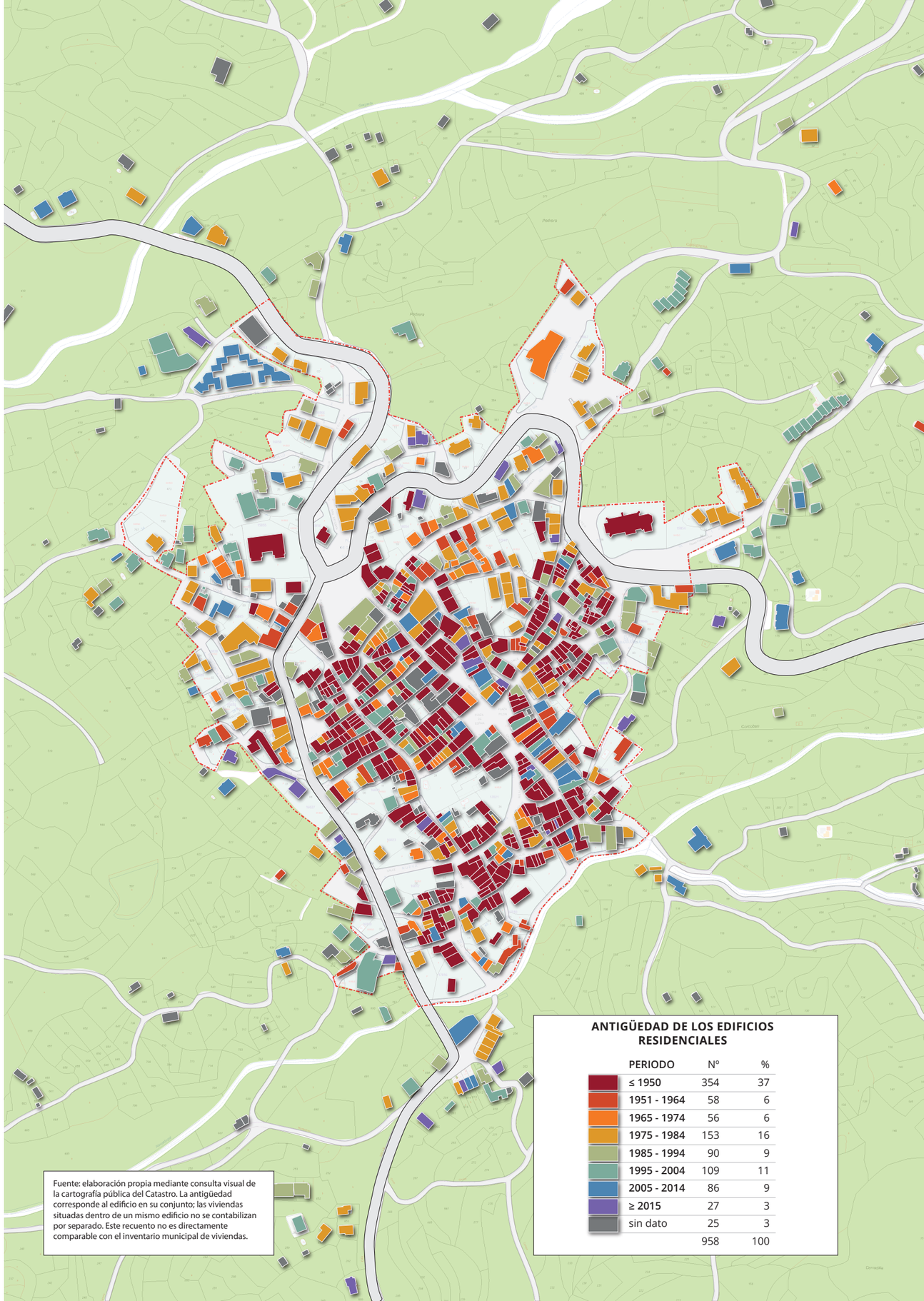
Además, la distribución no presenta el típico pico en las viviendas de 70-90 m² que aparece en las ciudades. Aquí la frecuencia vuelve a aumentar en los tamaños más grandes, algo característico de los núcleos rurales tradicionales con viviendas unifamiliares desarrolladas en varias plantas.

Esto encaja perfectamente con la morfología urbana de San Esteban: casas tradicionales entre medianeras, varias alturas, antiguos espacios agrícolas integrados en la vivienda, ampliaciones sucesivas a lo largo del tiempo, coexistencia de espacios residenciales y auxiliares dentro del mismo inmueble.

Aproximadamente el 43% de las viviendas analizadas tiene 150 m² construidos o más, mientras que el 8,9% tiene menos de 60 m².

Las conclusiones son bastante claras:





Antigüedad del parque residencial

La información catastral disponible permite realizar una aproximación detallada a la antigüedad y dimensión del parque residencial de San Esteban del Valle. El análisis de antigüedad se ha realizado sobre 970 inmuebles de uso residencial con año de construcción conocido, de un total de 1.040 identificados en la información catastral. Los 70 restantes no disponen de fecha de construcción en los datos analizados.

Año de construcción	Nº viviendas	%
Antes de 1900	3	0,3%
1900-1940	279	29%
1941-1960	30	3%
1961-1980	164	17%
1981-2000	302	31%
2001-2020	180	19%
2021-2026	12	1,2%
Total	970	100%

Los resultados muestran un parque residencial caracterizado por la coexistencia de viviendas tradicionales y viviendas construidas durante las últimas décadas del siglo XX. Las dos etapas constructivas más representadas corresponden al periodo comprendido entre 1900 y 1940, con 279 viviendas (29% del total analizado), y al periodo 1981-2000, con 302 viviendas (31%). Entre ambas concentran prácticamente el 60% del parque residencial del municipio.

El 49,1% de las 970 viviendas con fecha de construcción conocida se construyó hasta 1980, y el 80,2%, hasta el año 2000, ambos incluidos. Este dato refleja la escasa renovación reciente del parque residencial y pone de manifiesto la importancia que adquieren las políticas de rehabilitación frente a la construcción de nueva vivienda.

La evolución de la superficie de las viviendas también resulta significativa. Las viviendas construidas entre 1900 y 1940 presentan una superficie mediana de 117 m², reflejando la tipología tradicional del casco urbano, formada por edificaciones entre medianeras desarrolladas en varias plantas y vinculadas históricamente a actividades agrícolas y ganaderas. A partir de mediados del siglo XX se observa un incremento progresivo de la superficie residencial, alcanzando medianas de 135 m² para las viviendas construidas entre 1941 y 1960 y de 137 m² para las edificadas entre 1961 y 1980.

Periodo	Superficie mediana
1900-1940	117 m²
1941-1960	135 m²
1961-1980	137 m²
1981-2000	138 m²
2001-2020	166 m²



Uso y ocupación de las viviendas

Intensidad de uso a partir del consumo de agua

Con el fin de obtener información objetiva sobre el grado de utilización de las viviendas, se ha realizado un análisis preliminar de los consumos medios de agua registrados por el servicio municipal de abastecimiento durante los últimos años.

La clasificación inicial de los suministros arroja los siguientes resultados:

Consumo medio	Interpretación	Nº	%
<30 L/día	Vacía o uso muy ocasional	461	39%
30-80 L/día	Uso estacional o baja ocupación	167	14%
80-250 L/día	Habitual o temporada intensiva	278	24%
>250 L/día	Habitual	262	22%
Total		**1168**	**100%**

Los rangos de consumo son indicadores orientativos y no determinan por sí solos el uso de un inmueble. Un consumo elevado puede deberse a fugas, riego u otros usos, mientras que uno reducido puede corresponder tanto a una vivienda vacía como a una ocupación temporal o de pocas personas. Por ello, su interpretación requiere contrastarlos con el inventario municipal.

Aunque estos datos incluyen suministros no residenciales y requieren una depuración posterior, constituyen un indicador muy útil de la intensidad de uso del parque inmobiliario.

Los resultados muestran que una proporción muy significativa de los suministros presenta consumos compatibles con una utilización escasa o esporádica.

Inventario municipal de usos del parque residencial

Con el fin de conocer la utilización real del parque de viviendas del municipio, el Ayuntamiento de San Esteban del Valle ha realizado un inventario individualizado de prácticamente todas las viviendas situadas en el núcleo urbano. Este trabajo se ha elaborado mediante observación directa y conocimiento continuado del municipio por parte del personal municipal, contrastando la información con las lecturas periódicas de los contadores de agua, lo que permite aproximarse al uso de cada inmueble. La clasificación de su estado de conservación es orientativa y no sustituye una inspección técnica de habitabilidad.

A diferencia de otras fuentes estadísticas, que únicamente distinguen entre viviendas principales y no principales, este inventario permite aproximarse al uso efectivo de cada vivienda y detectar inmuebles de interés para futuras políticas de vivienda. Su disponibilidad para la venta o el alquiler deberá confirmarse mediante contacto con los propietarios.

Como resultado del trabajo realizado se han identificado 1.016 viviendas, clasificadas según su uso de la siguiente forma:

Uso	Nº	%
Vivienda habitual	331	33%
Vivienda de temporada (verano o fines de semana)	485	48%
Vivienda vacía habitable	138	14%
Vivienda vacía en estado ruinoso o no habitable	53	5%
Vivienda de uso turístico	9	1%
Total viviendas	**1.016**	**100%**

Además, dentro del parque residencial se han identificado 87 edificios en régimen de propiedad horizontal, cuyas viviendas se representan individualmente en la cartografía mediante una simbología específica. El resto del parque corresponde mayoritariamente a viviendas unifamiliares, reflejando la tipología edificatoria tradicional del municipio.

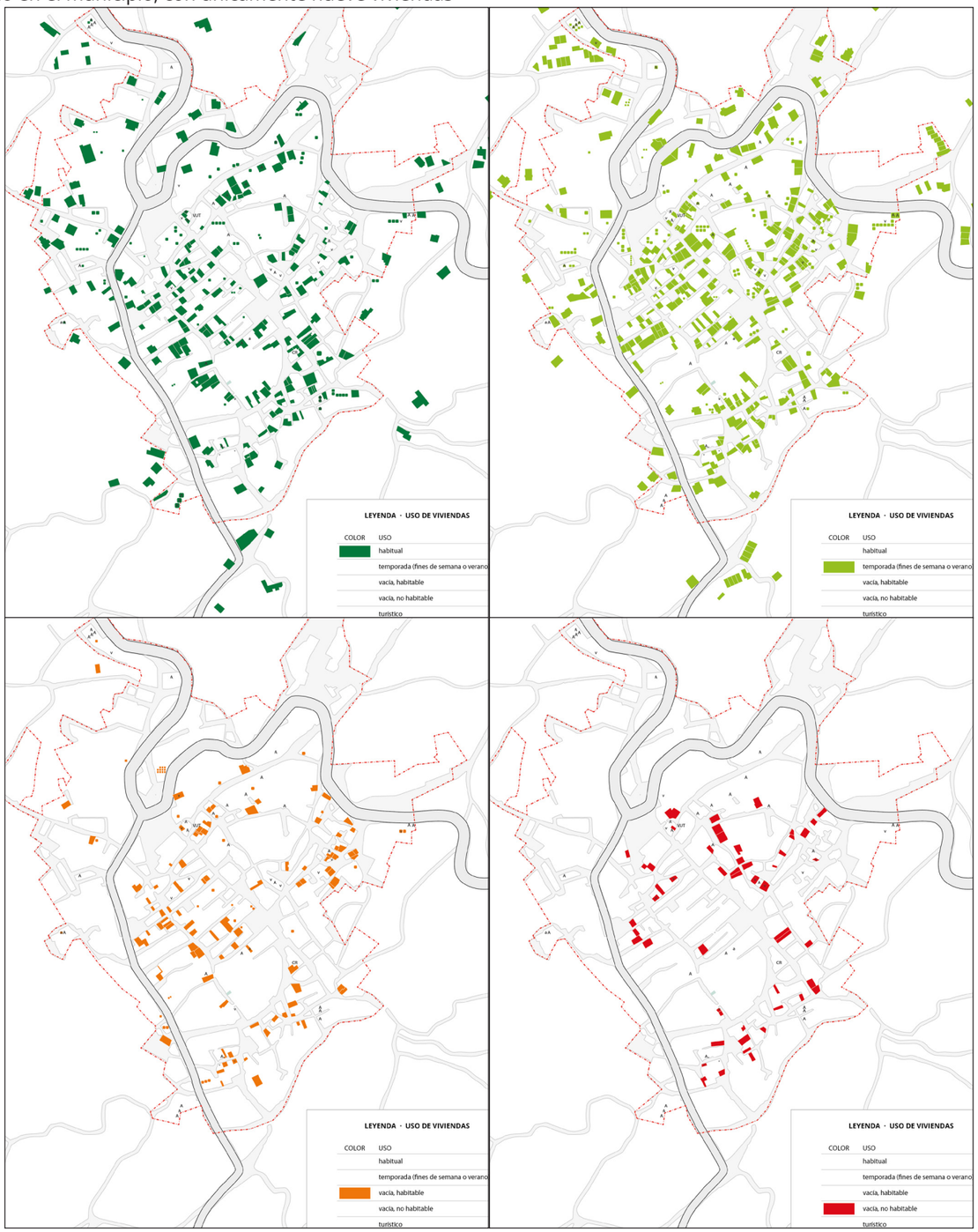
El inventario incluye igualmente 187 inmuebles destinados a locales, almacenes, negocios u otros usos auxiliares, así como 12 edificios de uso institucional, religioso o de otros servicios públicos, que se representan en la cartografía para facilitar la comprensión de la estructura urbana, aunque no forman parte del parque residencial objeto del análisis.

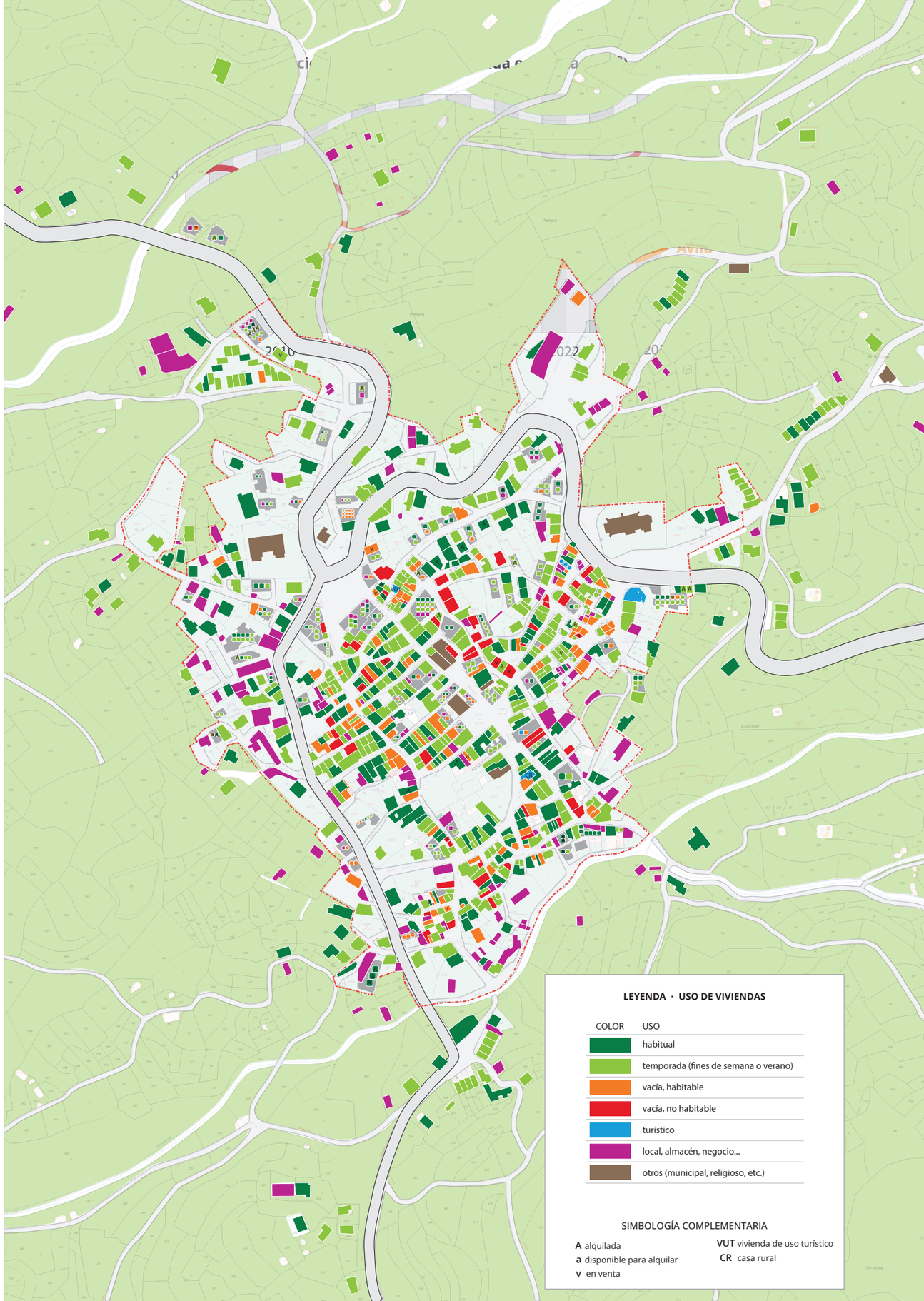
Los resultados ponen de manifiesto que la vivienda habitual representa únicamente un tercio del parque residencial, mientras que cerca de la mitad de las viviendas tienen un uso estacional. A ello se suma una bolsa de 138 viviendas vacías que, en principio, podrían volver a incorporarse al mercado residencial mediante actuaciones de rehabilitación, incentivos al alquiler o programas de intermediación, como el Banco Municipal de Viviendas. Por el contrario, otras 53 viviendas presentan un grado de deterioro que hace necesaria una rehabilitación integral o, en algunos casos, actuaciones de sustitución edificatoria.

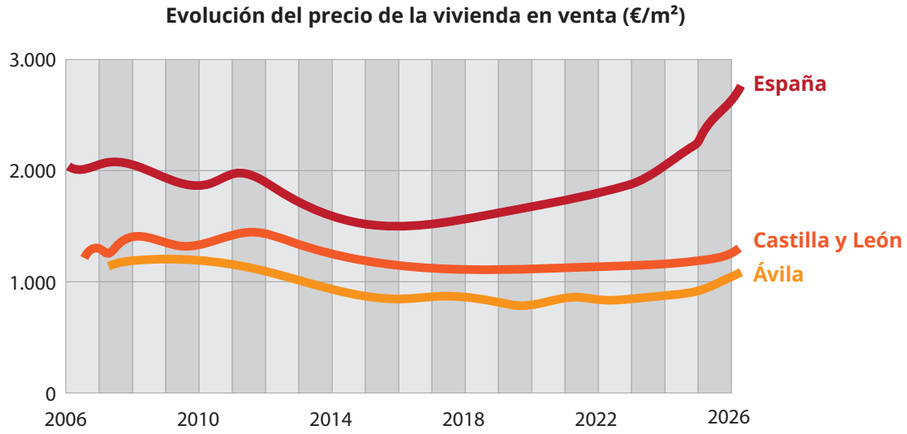
Desde el punto de vista territorial, el plano de usos evidencia que las viviendas habituales y las de temporada conviven dentro del mismo tejido urbano, sin que existan barrios claramente diferenciados por su ocupación. Sin embargo, las viviendas vacías y las que presentan un peor estado de conservación muestran

una mayor concentración en determinadas zonas del casco tradicional, circunstancia que puede servir de base para definir ámbitos prioritarios de rehabilitación y orientar futuras actuaciones públicas, como la delimitación de un Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRUR).

Por último, el inventario confirma que el uso turístico de la vivienda tiene actualmente un peso muy reducido en el municipio, con únicamente nueve viviendas identificadas, por lo que el uso turístico no aparece como el factor dominante de la escasa oferta residencial permanente a escala municipal. El diagnóstico apunta principalmente a la limitada incorporación al mercado de las viviendas vacías y al elevado peso del uso estacional, aunque no permite cuantificar la influencia de cada factor.







Mercado de la vivienda: 1-Venta.

Análisis de precios de venta de vivienda

Tras el máximo alcanzado durante la burbuja inmobiliaria de mediados de los años 2000, los precios de la vivienda descendieron de forma continuada hasta aproximadamente 2016-2017. A partir de ese momento comenzó una fase de recuperación que se ha intensificado especialmente desde 2021.

En mayo de 2026 los precios medios de venta mostrados en el portal Idealista se sitúan en:

Ámbito	*Precio medio*
España	*2.795 €/m²*
Castilla y León	*1.336 €/m²*
Ávila	*1.122 €/m²*

La provincia de Ávila presenta precios un 16% inferiores a la media regional y aproximadamente un 60% inferiores a la media nacional.

Evolución reciente. Durante el último año los precios han aumentado de forma notable:

Ámbito	*Variación anual*
España	*+16,9%*
Castilla y León	*+9,9%*
Ávila	*+16,8%*

Resulta especialmente llamativo que la provincia de Ávila haya registrado una subida prácticamente idéntica a la media nacional. Esto sugiere que el mercado inmobiliario provincial está participando de la actual fase expansiva del mercado español, aunque partiendo de niveles de precio mucho más bajos.

Interpretación para San Esteban del Valle

La muestra de siete viviendas anunciadas en junio de 2026 presenta un precio mediano próximo a 692 €/m². Este valor es inferior a los indicadores publicados por Idealista para la provincia de Ávila y Castilla y León, aunque la comparación debe interpretarse con cautela por el reducido número de anuncios y las diferencias de composición y método de cálculo.

INMUEBLES, VENTA, IDEALISTA, 2/6/2026						
Nº	Tipo	Ubicación	Precio (€)	Precio (€/m²)	Hab.	Superficie (m²)
1	Chalet adosado	Calle San Pedro Bautista	107.300	967	4	111
2	Casa rural	Camino Moraleda, 3 Km	36.000	900	1	40
3	Casa o chalet independiente	Calle Real, 44	63.000	692	5	91
4	Casa o chalet independiente	Carretera Mombeltrán, 17	240.000	500	5	480
5	Casa de pueblo	Calle Abajo, 8	50.000	500	4	100
6	Casa de pueblo	Barrio Abajo, 2	15.900	212	3	75
7	Casa de pueblo	Plaza de Cuatro Caminos, 2	210.000	787	10	267

Por su parte, la información del Consejo General del Notariado recoge un precio medio de compraventa de 522 €/m² para el periodo abril de 2025-marzo de 2026. Ambos indicadores describen aspectos diferentes del mercado: el primero corresponde a precios solicitados por los vendedores y el segundo a operaciones formalizadas.

Al no tratarse de las mismas viviendas ni del mismo periodo de observación, la diferencia entre ambos valores no permite calcular el descuento aplicado durante la negociación.

Características de las compraventas de vivienda en San Esteban del Valle

Con el fin de complementar la información obtenida a partir de los anuncios inmobiliarios, se han analizado los datos del Portal Estadístico del Consejo General del Notariado correspondientes a las transmisiones realizadas en San Esteban del Valle durante el periodo comprendido entre abril de 2025 y marzo de 2026.

Durante dicho periodo se registraron 16 compraventas de viviendas en el municipio, con un precio medio de 522 €/m², un importe medio de 72.626 € y una superficie media transmitida de 139 m². Estos valores confirman que San Esteban del Valle se sitúa entre los mercados inmobiliarios de menor precio del Valle del Tiétar y muy por debajo de los niveles observados en los principales núcleos urbanos y turísticos de la provincia.

La superficie media de las viviendas transmitidas resulta especialmente significativa, ya que pone de manifiesto el predominio de viviendas tradicionales de gran tamaño, características del parque residencial histórico del municipio. Este dato refuerza la hipótesis de un cierto desajuste entre la estructura actual de los hogares, cada vez más reducidos, y el tamaño medio de las viviendas disponibles.

Indicador	Valor
Compraventas anuales	16
Precio medio	522 €/m²
Importe medio	72.626 €
Superficie media	139 m²
Edad mediana comprador	52 años
Compradores nacionales	91%
Compradores personas físicas	94%

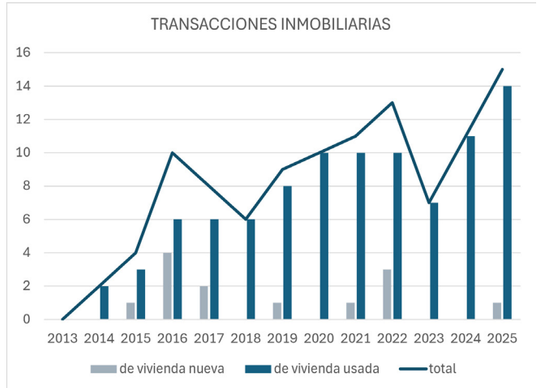
La serie de transacciones de 2014-2025, recogida en el apartado siguiente, muestra un claro predominio de la vivienda usada. Este hecho resulta coherente con la escasa construcción residencial registrada durante las últimas décadas y con la elevada antigüedad del parque inmobiliario municipal.

El mercado inmobiliario local se basa casi exclusivamente en vivienda usada

Los datos sociodemográficos de los compradores indican una edad mediana de 52 años. Más de la mitad de las adquisiciones corresponden a personas entre 41 y 60 años, mientras que los menores de 31 años representan únicamente el 5,5% de los compradores. Esta distribución sugiere una participación reducida de los jóvenes en el mercado residencial local y un mayor protagonismo de hogares con una situación económica ya consolidada.

El 94% de las adquisiciones corresponde a personas físicas y el 6% a personas jurídicas, mientras que los compradores de nacionalidad española representan más del 91% del total. Estos datos describen el perfil de los compradores, pero no permiten determinar el destino de las viviendas adquiridas ni la presencia o ausencia de comportamientos especulativos.

La información notarial sitúa los precios de compraventa en niveles moderados respecto a los ámbitos de referencia. Sin embargo, esto no permite concluir que la compra sea asequible para los hogares del municipio, ya que también depende de sus ingresos, del acceso a financiación y del coste de las obras necesarias. La escasa oferta anunciada y la antigüedad



de una parte importante del parque aconsejan estudiar conjuntamente la disponibilidad de viviendas y su coste de adquisición y rehabilitación.

Fuente: Consejo General del Notariado, Portal Estadístico Inmobiliario. Indicadores municipales de compraventa de vivienda para San Esteban del Valle (Ávila). Datos acumulados de los últimos doce meses disponibles (abril 2025-marzo 2026). Elaboración propia.

Hemos analizado el número de transacciones inmobiliarias desde 2013 (ver gráfica):

- Entre 2013 y 2018 el mercado era bastante reducido, moviéndose entre 2 y 10 operaciones anuales.
- Desde 2019 se observa un escalón superior de actividad, con valores cercanos o superiores a 10 operaciones por año.
- El máximo de toda la serie se alcanza en 2025 con 15 transacciones.
- La vivienda nueva tiene un peso testimonial: únicamente 13 operaciones en todo el periodo 2014-2025 frente a 103 de vivienda usada. Es decir, casi el 90% de las compraventas corresponden a vivienda usada.
- El incremento reciente del número de operaciones no se debe a nueva construcción, sino a la transmisión de viviendas existentes.

Fuente: Elaboración propia a partir de las Fichas Socioeconómicas Municipales de San Esteban del Valle (Consejo General de Economistas, ediciones 2018-2026).

Oferta actual de viviendas en venta

A fecha de junio de 2026 únicamente se encontraban anunciadas siete viviendas en venta en el municipio. Los precios oscilaban entre 15.900 y 240.000 €, con un precio mediano próximo a 700 €/m².

La oferta disponible representa menos del 1% del parque residencial existente, lo que pone de manifiesto la escasa movilización del parque inmobiliario local. Aunque los precios de adquisición pueden considerarse moderados en comparación con otros municipios del entorno, gran parte de las viviendas ofertadas corresponden a edificaciones tradicionales que previsiblemente requieren actuaciones de rehabilitación.

La oferta anunciada es reducida. Para valorar las dificultades de acceso a la compra es necesario considerar conjuntamente la disponibilidad de viviendas, su precio, las posibles obras de rehabilitación y la capacidad económica de los hogares interesados.

Precio medio de 499 casas y pisos en el valle del Tiétar en junio de 2026: 1.088 eur/m²

Mercado de la vivienda: 2-Alquiler.

Evolución de los precios del alquiler de vivienda

En mayo de 2026 los precios medios anunciados del alquiler en el portal Idealista son:

Ámbito	Precio medio
España	15,1 €/m²
Castilla y León	9,6 €/m²
Ávila	8,0 €/m²

La provincia de Ávila presenta valores un 17% inferiores a la media regional y aproximadamente un 47% inferiores a la media nacional.

Evolución histórica. Las tres series muestran una evolución muy diferente a la observada en la compraventa.

España. La gráfica nacional refleja una subida prácticamente continua desde 2015. Tras tocar mínimos próximos a 7 €/m² durante la recuperación posterior a la crisis inmobiliaria, los precios han alcanzado 15,1 €/m² en 2026.

Esto supone prácticamente una duplicación del precio medio del alquiler en una década. La aceleración es especialmente intensa desde 2021.

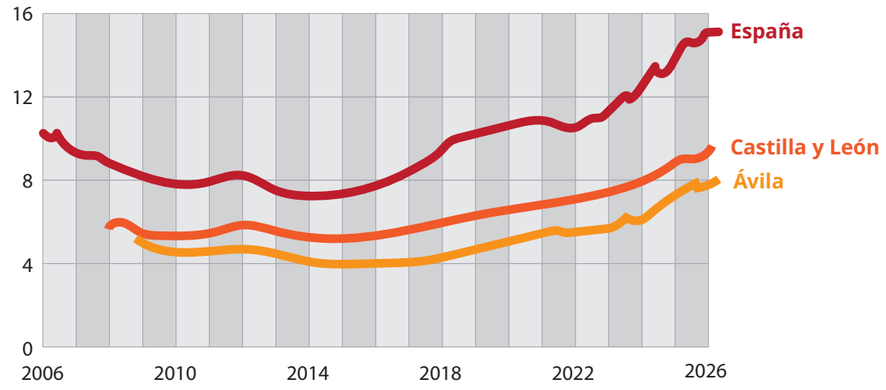
Castilla y León. La evolución regional es más moderada. Los precios permanecieron relativamente estables entre 2010 y 2017, para posteriormente iniciar una senda de crecimiento continuado. En mayo de 2026 se sitúan en 9,6 €/m².

Provincia de Ávila. La provincia presenta una trayectoria intermedia. Durante años los precios permanecieron próximos a 4 €/m², pero desde 2017 se observa una subida sostenida que se acelera claramente a partir de 2023. Actualmente alcanzan los 8 €/m².

Lo más llamativo es que en 2015 el alquiler medio rondaba los 4 €/m²; en 2026 alcanza los 8 €/m². Es decir:

El precio medio del alquiler en la provincia prácticamente se ha duplicado en una década

Evolución del precio de la vivienda en alquiler (€/m²)



Evolución reciente. Durante el último año:

Ámbito	Variación anual
España	+4,0%
Castilla y León	+6,8%
Ávila	+6,0%

A diferencia de la compraventa, donde Ávila sigue prácticamente el ritmo nacional, en alquiler los mayores incrementos se están produciendo en Castilla y León y en la provincia de Ávila.

Interpretación para San Esteban del Valle

Los datos del mercado provincial contrastan con la realidad observada en el municipio. Mientras los precios del alquiler muestran una tendencia creciente en toda España y también en la provincia de Ávila, el principal problema detectado en San Esteban destaca la escasez de oferta anunciada de alquiler permanente. La información disponible no permite valorar de forma suficiente los precios locales ni su relación con los ingresos de los hogares.

Durante la elaboración del presente diagnóstico no se ha localizado una oferta significativa de alquiler residencial permanente en el municipio, a pesar de la existencia de un parque residencial muy amplio y de numerosas viviendas infrautilizadas o de uso estacional. Esta situación genera una paradoja: existe una importante cantidad de viviendas construidas, pero muy pocas están efectivamente disponibles para nuevos residentes.

La creación de mecanismos de intermediación, bolsas de alquiler o programas de rehabilitación orientados a la puesta en uso de viviendas vacías podría contribuir simultáneamente a:

- aumentar la oferta residencial disponible;
- facilitar la llegada de nuevos vecinos;
- mejorar la conservación del parque residencial antiguo;
- y generar rentas complementarias para los propietarios.

Oferta de alquiler en San Esteban del Valle

En junio de 2026 no se localizaron anuncios de alquiler residencial permanente en los portales inmobiliarios consultados; la oferta identificada correspondía a alquileres de temporada o vacacionales. Esto apunta a una escasa oferta visible para quienes buscan residencia habitual, aunque no permite conocer los contratos existentes ni la oferta que circula por canales informales.

Precio medio de 52 casas y pisos en alquiler en Valle del Tiétar: 8,89 eur/m²

Vivienda turística y alquiler vacacional

Con el fin de valorar la posible influencia de la actividad turística sobre la disponibilidad de vivienda residencial, se ha analizado la oferta de alojamientos vacacionales existente en el Valle del Tiétar a través de los principales portales inmobiliarios y turísticos.

Los resultados muestran la existencia de una oferta turística consolidada a escala comarcal, especialmente en municipios como Candeleda, Arenas de San Pedro, Mijares o Sotillo de la Adrada. La mayor parte de los alojamientos ofertados corresponden a viviendas completas, casas rurales o chalets destinados a grupos de entre 4 y 14 personas, con precios que oscilan desde aproximadamente 33 hasta 379 € por noche.

El análisis de los anuncios disponibles permite estimar un precio medio cercano a 22 € por persona y noche. Esto supone que una vivienda turística de tamaño medio, con capacidad para 6 u 8 personas, puede generar ingresos brutos de entre 130 y 180 € por noche, superando los 250 € por noche en alojamientos orientados a grupos numerosos.

En la fecha de elaboración de este informe hay 3 viviendas para alquiler temporada en San Esteban del Valle, con precios comprendidos entre 400 y 1.000 €

mensuales.

Los precios por noche muestran los ingresos brutos potenciales durante los días ocupados, pero no permiten comparar la rentabilidad del alquiler turístico con la del alquiler permanente sin conocer la ocupación anual, los gastos y los costes de gestión. No obstante, los datos obtenidos indican que la vivienda turística no constituye actualmente el principal factor explicativo de la escasez de vivienda disponible en San Esteban del Valle.

La presencia de viviendas turísticas identificadas en San Esteban del Valle es reducida en relación con el conjunto del parque residencial. Con la información disponible, este uso no aparece como el factor dominante de la escasa oferta de vivienda permanente, aunque no se han medido sus efectos sobre segmentos concretos del mercado local.



Caracterización energética de las viviendas

La primera encuesta: año 2021

Una encuesta municipal realizada en 2021 sobre los sistemas de calefacción utilizados en el municipio permite extraer varias conclusiones relevantes.

Viviendas que usan:

- gasóleo: 59%
- leña: 51%
- pellet: 5%
- electricidad: 12%

(La suma supera el 100% porque hay viviendas que usan dos o más combustibles.)

Los combustibles predominantes son el gasóleo y la leña, siendo muy minoritarios otros sistemas como el pellet o la electricidad.
El gasto medio anual en calefacción se situó en torno a 985 euros por vivienda (euros de 2026).
La mayor parte de los sistemas de calefacción tienen entre 10 y 20 años de antigüedad.
Respecto al aislamiento térmico, la mayoría de los encuestados calificó sus viviendas entre regular y bueno, aunque existe una proporción significativa de viviendas con un comportamiento energético mejorable.

La encuesta actual: año 2026

Con el fin de actualizar y ampliar la información disponible, en 2026 el Ayuntamiento de San Esteban del Valle ha puesto en marcha una nueva encuesta municipal sobre vivienda y ahorro energético. A diferencia de la realizada en 2021, centrada principalmente en los sistemas de calefacción existentes, esta nueva campaña pretende obtener una caracterización mucho más completa del parque residencial del municipio.

Uso, ocupación y superficie de las viviendas

La encuesta recoge 48 respuestas. De ellas, 27 corresponden a viviendas habituales (56,3%), mientras que 16 (33,3%) se refieren a viviendas de uso temporal: siete utilizadas principalmente en verano, cuatro todos los fines de semana, tres únicamente en vacaciones y fiestas y dos algunos fines de semana. Una respuesta identifica una vivienda vacía, tres señalan otro tipo de uso y una no contesta esta pregunta.

Estos resultados muestran la presencia de distintos patrones de utilización entre las viviendas participantes. Aunque predomina la residencia habitual, un tercio de las respuestas corresponde a usos temporales. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta al interpretar posteriormente el gasto energético y las necesidades de mejora, ya que la intensidad y la época de ocupación pueden ser diferentes.

Respecto al número de personas que utilizan habitualmente la vivienda, la opción más frecuente es dos personas, con 13 respuestas (27,1%). Diez viviendas son utilizadas por tres personas y otras diez por cuatro (20,8% en cada caso); nueve declaran cinco o más personas (18,8%) y cinco, una sola persona (10,4%). Una respuesta no aporta este dato. Estas cifras describen a quienes utilizan la vivienda y no deben interpretarse directamente como población residente permanente, dada la presencia de viviendas de uso temporal.

En cuanto a la superficie, el tramo más frecuente es de 75 a 100 m², con 15 respuestas (31,3%). Le siguen las viviendas de más de 150 m², con 11 (22,9%), las de 50 a 75 m², con diez (20,8%), y las de 100 a 150 m², con nueve (18,8%). Las tres restantes tienen menos de 50 m² (6,3%). Por tanto, 20 de las 48 viviendas participantes (41,7%) se sitúan en los dos tramos de mayor superficie, un aspecto relevante para contextualizar sus necesidades de climatización.

Finalmente, 35 respuestas (72,9%) expresan su conformidad con que la vivienda pueda incluirse en una futura base de datos municipal para recibir información sobre ayudas a la rehabilitación. Nueve responden negativamente, una manifiesta indecisión y tres no contestan. Este interés ofrece un punto de partida para desarrollar acciones municipales de información y acompañamiento.

Estado energético de la vivienda

Las respuestas reflejan un margen de mejora en el comportamiento térmico de las viviendas participantes. De las 48 viviendas, 17 califican su aislamiento como regular (35,4%), 16 como malo (33,3%) y tres como muy malo (6,3%). Por su parte, ocho lo consideran bueno (16,7%) y cuatro muy bueno (8,3%). En conjunto, el 75,0% valora su aislamiento como regular, malo o muy malo.

El 75% valora su aislamiento como regular, malo o muy malo

En relación con las ventanas, 20 viviendas no disponen de doble cristal (41,7%) y nueve lo tienen únicamente en algunas ventanas (18,8%). Otras 18 cuentan con doble cristal en todas ellas (37,5%), mientras que una persona desconoce esta característica (2,1%).

Por tanto, 29 viviendas (60,4%) declaran una ausencia total o parcial de doble acristalamiento.

La mayoría de las viviendas participantes no ha acometido rehabilitaciones energéticas recientes: 30 respuestas (62,5%) señalan que no se han realizado actuaciones durante los últimos diez años. Las 18 restantes (37,5%) declaran alguna intervención: ocho indican varias actuaciones, cuatro mejoras en la calefacción, cuatro sustitución o mejora de ventanas y dos actuaciones de aislamiento.

El cruce de las respuestas refuerza el interés de estudiar actuaciones de rehabilitación: de las 19 viviendas cuyo aislamiento se considera malo o muy malo, 15 no han realizado mejoras energéticas en los últimos diez años, lo que representa el 78,9% de este grupo. Asimismo, 12 de las 22 viviendas construidas antes de 1981 no declaran intervenciones durante ese periodo.

Calefacción

Las respuestas muestran una diversidad de sistemas de calefacción, con presencia destacada del gasóleo, los radiadores eléctricos y la leña. El gasóleo aparece en 16 viviendas (33,3%), los radiadores eléctricos en 13 (27,1%) y las estufas de leña en 12 (25,0%). También se señalan insertables de leña en ocho viviendas (16,7%) y una caldera de leña en una (2,1%). (Dado que la pregunta permite seleccionar varios sistemas, los porcentajes no son excluyentes ni deben sumarse.)

El gasóleo todavía se usa en una de cada tres viviendas.

La bomba de calor se menciona en cinco respuestas (10,4%) y la aerotermia en dos (4,2%). Otras cinco viviendas utilizan gas —butano o propano—, tres disponen de estufa de pellets y una de caldera de pellets.

La antigüedad de los equipos constituye un aspecto relevante para el diagnóstico. En 18 viviendas, el sistema principal tiene más de 20 años (37,5%), y en otras 12 tiene entre 10 y 20 años (25,0%). Por tanto, 30 de las 48 respuestas (62,5%) sitúan su equipo en los dos tramos de mayor antigüedad. Nueve declaran equipos de entre cinco y diez años (18,8%), ocho de menos de cinco años (16,7%) y una no aporta esta información.

En cuanto al gasto anual estimado en calefacción, el tramo más frecuente es de 300 a 600 euros, señalado por 17 respuestas (35,4%). Nueve lo sitúan entre 600 y 1.000 euros (18,8%), seis entre 1.000 y 1.500 euros (12,5%) y cinco por encima de 1.500 euros (10,4%). Otras seis declaran menos de 300 euros anuales

(12,5%) y cinco desconocen el importe (10,4%). En conjunto, 11 respuestas (22,9%) sitúan el gasto en los dos tramos superiores, a partir de 1.000 euros anuales.

Estas cifras de gasto deben interpretarse teniendo en cuenta el uso habitual o temporal de la vivienda, su superficie, el combustible empleado y las condiciones de confort alcanzadas. Un gasto reducido no implica necesariamente una elevada eficiencia energética: también puede responder a una ocupación limitada o a una utilización restringida de la calefacción.

En conjunto, la encuesta identifica un ámbito de interés para la mejora energética vinculado a la antigüedad de los equipos y a la presencia de sistemas de gasóleo y calefacción eléctrica por radiadores. La valoración de posibles sustituciones debería coordinarse con las mejoras de aislamiento y ventanas, de forma que los nuevos equipos se ajusten a las necesidades térmicas de cada vivienda y a sus condiciones de uso.

Refrigeración

Más de la mitad de las viviendas participantes, 27 de las 48 (56,3%), declara no disponer de ningún sistema de refrigeración para el verano. Entre las restantes, 12 cuentan con aire acondicionado (25,0%), cuatro con bomba de calor reversible (8,3%) y cinco con otro sistema (10,4%). En conjunto, 21 viviendas (43,8%) indican que disponen de alguna solución de refrigeración, aunque la encuesta no permite conocer su capacidad, eficiencia ni cobertura dentro de la vivienda.

La percepción de las temperaturas estivales muestra dificultades de confort en una parte considerable de las viviendas. Un total de 18 respuestas describe la vivienda como muy calurosa (37,5%) y cuatro como difícil de habitar durante algunos días (8,3%). Otras 17 la consideran algo calurosa (35,4%), mientras que nueve la califican como confortable (18,8%). Por tanto, 39 de las 48 respuestas (81,3%) señalan algún grado de incomodidad por calor, y 22 (45,8%) se sitúan en las dos categorías de mayor malestar.

El 81% señalan algún grado de incomodidad por calor y un 46% se sitúan en las dos categorías de mayor malestar.

El cruce de ambas preguntas permite identificar 14 viviendas que no disponen de refrigeración y que se describen como muy calurosas o difíciles de habitar durante algunos días. Representan el 51,9% de las 27 viviendas sin estos sistemas y constituyen un grupo de interés para estudiar medidas de mejora del confort estival.

Existe, además, interés en instalar sistemas eficientes de refrigeración si se ofrecen ayudas públicas. Así lo manifiestan 31 respuestas (64,6%), mientras que diez lo considerarían como posibilidad (20,8%).

Estos resultados aconsejan incorporar el confort de verano al diagnóstico energético de las viviendas. Las posibles actuaciones deberían valorar tanto la instalación de equipos eficientes como las medidas que reducen la entrada y acumulación de calor, entre ellas la protección solar, la mejora de la envolvente y la ventilación adaptada a las condiciones de cada inmueble.

Interés en futuras ayudas

Las respuestas muestran interés en futuras ayudas para la rehabilitación energética, especialmente en actuaciones relacionadas con el confort térmico. La opción más señalada es mejorar la refrigeración en verano, seleccionada en 27 respuestas (56,3%), seguida de la mejora del aislamiento de fachadas o cubierta y la sustitución de ventanas, con 23 respuestas cada una (47,9%). Estas preferencias son coherentes con las carencias de aislamiento y las dificultades de confort estival descritas en los apartados anteriores.

También se manifiesta interés en instalar placas solares, con 15 respuestas (31,3%), aerotermia, con 11 (22,9%), y baterías para almacenar energía, con nueve (18,8%). El cambio de la calefacción por biomasa aparece en cuatro respuestas (8,3%). (Al tratarse de una pregunta de selección múltiple, una misma persona puede señalar varias actuaciones y los porcentajes no deben sumarse.)

La disposición a aportar una parte de la inversión depende principalmente de las condiciones de financiación. Un total de 31 respuestas (64,6%) indica que su participación dependería del porcentaje subvencionado, mientras que 12 afirman que estarían dispuestas a aportar (25,0%).

En consecuencia, las preferencias recogidas aconsejan prestar especial atención a las mejoras de aislamiento, ventanas y confort de verano, junto con las actuaciones de generación renovable y renovación de instalaciones. Asimismo, el predominio de respuestas condicionadas al porcentaje subvencionado pone de relieve la importancia de ofrecer información clara sobre los costes, la cuantía de las ayudas y las condiciones de pago. La encuesta no permite determinar la capacidad económica de los hogares ni el nivel de subvención necesario para que las actuaciones resulten viables.

Los porcentajes se calculan sobre las 48 respuestas recibidas. Las preferencias reflejan el interés declarado por las personas participantes y no pueden extrapolarse al conjunto del municipio ni utilizarse directamente como previsión del número de solicitudes.

Análisis de los certificados de eficiencia energética

Con el fin de ampliar la caracterización del comportamiento energético del parque residencial del municipio, se han analizado los certificados de eficiencia energética (CEE) vigentes (34 viviendas). Asimismo, para valorar su representatividad, se ha comparado la distribución de las calificaciones obtenidas con la del conjunto de la provincia de Ávila, la comarca del Valle del Tiétar y los municipios del Barranco de las Cinco Villas.

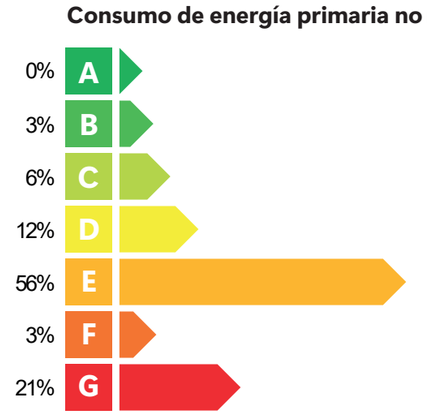
Los resultados muestran una notable similitud entre los cuatro ámbitos analizados. En todos ellos predominan claramente las calificaciones energéticas medias y bajas, concentrándose en torno a la mitad de las viviendas certificadas en la categoría E. En San Esteban del Valle esta categoría alcanza el 56% de los certificados analizados, frente al 50-51% observado en los ámbitos de referencia.

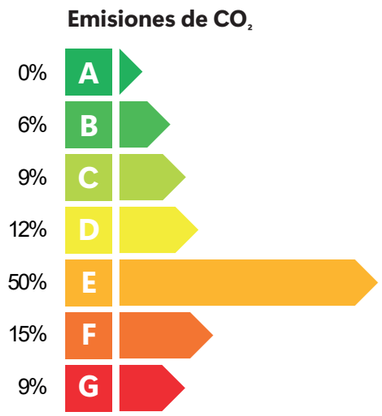
Del mismo modo, el 79% de las viviendas certificadas del municipio se sitúa entre las categorías E y G, porcentaje muy próximo al registrado en el Valle del Tiétar y en el conjunto provincial. La categoría G, correspondiente a las viviendas menos eficientes, representa el 21% de la muestra local, un valor ligeramente superior al observado en los territorios comparados.

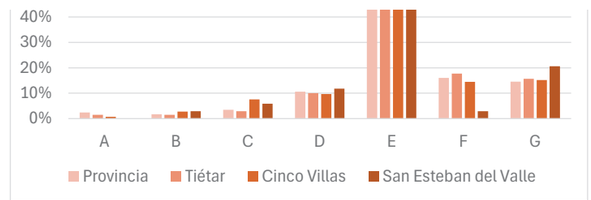
La distribución de las calificaciones de los certificados analizados es similar a la observada en los ámbitos territoriales de referencia. No obstante, esta coincidencia no acredita que la muestra sea representativa del conjunto del parque residencial municipal, dado su reducido tamaño y la selección de viviendas que acceden a la certificación.

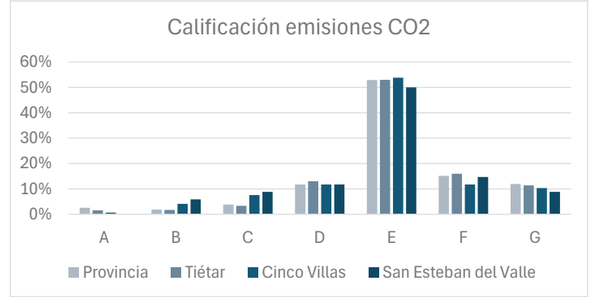
Estos resultados son coherentes con las características constructivas identificadas en el diagnóstico, caracterizadas por una elevada antigüedad de buena parte de las edificaciones, construidas con anterioridad a la implantación de exigencias normativas en materia de aislamiento térmico y eficiencia energética. En consecuencia, existe un amplio potencial de mejora mediante actuaciones de rehabilitación energética, especialmente relacionadas con la mejora de la envolvente térmica, el aislamiento de cubiertas y fachadas, la sustitución de carpinterías y la modernización de los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria.

No obstante, debe tenerse en cuenta una limitación importante de esta fuente de información. Los certi-









ficados de eficiencia energética únicamente son obligatorios para edificios de nueva construcción y para aquellas viviendas que van a ser objeto de venta o alquiler. Por ello, las viviendas que permanecen fuera del mercado inmobiliario —una parte significativa del parque residencial en municipios rurales— suelen estar infrarrepresentadas en este tipo de registros. Dado que muchas de estas viviendas son además las más antiguas y menos rehabilitadas, es razonable pensar que la eficiencia energética media real del conjunto del parque residencial de San Esteban del Valle podría ser incluso inferior.

Análisis de la demanda de calefacción

Además de las calificaciones energéticas, los certificados de eficiencia energética permiten estimar las necesidades teóricas de calefacción de las viviendas mediante el indicador de demanda de calefacción, expresado en kWh/m²·año. Este parámetro representa la energía necesaria para mantener unas condiciones adecuadas de confort térmico durante el periodo invernal y constituye uno de los mejores indicadores de la calidad térmica de la envolvente de los edificios, ya que depende fundamentalmente del aislamiento de fachadas, cubiertas, huecos y puentes térmicos.

Con el fin de obtener valores representativos para San Esteban del Valle, se analizaron los certificados energéticos vigentes de las viviendas del Valle del Tiétar y se calcularon los valores medios de demanda de calefacción asociados a cada categoría energética. Paralelamente, se realizó una estimación teórica a partir de los umbrales oficiales establecidos para viviendas unifamiliares de la zona climática D1, correspondiente al municipio. Los resultados obtenidos por ambos métodos muestran una elevada concordancia, especialmente en las categorías D, E y F, que son además las más frecuentes en el parque residencial local.

La buena correspondencia entre los valores teóricos y los obtenidos a partir de los certificados reales permite utilizar estos parámetros para aproximar las necesidades energéticas de calefacción de las viviendas del municipio.

A partir de los valores medios de demanda de calefacción obtenidos para las distintas categorías energéticas, se ha realizado una estimación de los consumos anuales y de los costes asociados a la calefacción de las viviendas. Con el fin de reflejar la diversidad del parque residencial existente, se han definido tres viviendas tipo: pequeña (60 m²), mediana (90 m²) y grande (140 m²), representativas de los principales rangos de superficie presentes en municipios rurales de tamaño similar.

Asimismo, se han considerado distintos sistemas de calefacción habituales en el municipio, utilizando precios medios representativos para leña, pellets, gasóleo y electricidad. Los resultados obtenidos muestran que la eficiencia energética tiene una influencia muy significativa sobre el gasto anual de los hogares.

La categoría E es la más frecuente entre los certificados analizados y se utiliza aquí como escenario de referencia. Esto no implica que represente el comportamiento energético medio de todas las viviendas del municipio. En este caso, los costes anuales estimados de calefacción oscilan entre aproximadamente 350 € para una vivienda pequeña calentada con leña y 3.850 € para una vivienda grande calefactada mediante electricidad directa. En una vivienda de tamaño medio, los costes se sitúan entre 500 y 2.500 € anuales, dependiendo del combustible empleado.

casa pequeña: 60 m²

Calificación energética	Consumo anual estimado (kWh/año)	leña	pellets	gasóleo	electricidad
A más eficiente	840	50,00 €	50,00 €	100,00 €	150,00 €
B	2.280	100,00 €	150,00 €	250,00 €	450,00 €
C	3.600	150,00 €	250,00 €	450,00 €	700,00 €
D	5.520	200,00 €	400,00 €	650,00 €	1.050,00 €
E	8.700	350,00 €	600,00 €	1.050,00 €	1.650,00 €
F	11.580	450,00 €	800,00 €	1.400,00 €	2.200,00 €
G menos eficiente	13.800	550,00 €	950,00 €	1.650,00 €	2.600,00 €

casa mediana: 90 m²

Calificación energética	Consumo anual estimado (kWh/año)	leña	pellets	gasóleo	electricidad
A más eficiente	1.260	50,00 €	100,00 €	150,00 €	250,00 €
B	3.420	150,00 €	250,00 €	400,00 €	650,00 €
C	5.400	200,00 €	400,00 €	650,00 €	1.050,00 €
D	8.280	350,00 €	600,00 €	1.000,00 €	1.550,00 €
E	13.050	500,00 €	900,00 €	1.550,00 €	2.500,00 €
F	17.370	700,00 €	1.200,00 €	2.100,00 €	3.300,00 €
G menos eficiente	20.700	850,00 €	1.450,00 €	2.500,00 €	3.950,00 €

casa grande: 140 m²

Calificación energética	Consumo anual estimado (kWh/año)	leña	pellets	gasóleo	electricidad
A más eficiente	1.960	100,00 €	150,00 €	250,00 €	350,00 €
B	5.320	200,00 €	350,00 €	650,00 €	1.000,00 €
C	8.400	350,00 €	600,00 €	1.000,00 €	1.600,00 €
D	12.880	500,00 €	900,00 €	1.550,00 €	2.450,00 €
E	20.300	800,00 €	1.400,00 €	2.450,00 €	3.850,00 €
F	27.020	1.100,00 €	1.900,00 €	3.250,00 €	5.150,00 €
G menos eficiente	32.200	1.300,00 €	2.250,00 €	3.850,00 €	6.100,00 €

Las diferencias se amplían al comparar viviendas de distintas categorías energéticas. Una vivienda grande con calificación G puede requerir más de 32.000 kWh anuales para calefacción, mientras que una vivienda de características similares con calificación D reduce sus necesidades hasta aproximadamente 13.000 kWh anuales. Según los costes estimados en las tablas, la diferencia entre ambos escenarios para una vivienda de 140 m² sería de unos 800 € anuales con leña, 1.350 € con pellets, 2.300 € con gasóleo y 3.650 € con electricidad directa. Estas cantidades son orientativas y dependen de los supuestos de cálculo.

Los resultados ponen de manifiesto que las actuaciones de rehabilitación energética no solo contribuyen a reducir el consumo de energía y las emisiones asociadas, sino que tienen también una repercusión directa sobre la economía doméstica. La mejora del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y la corrección de deficiencias en la envolvente permiten reducir de forma significativa las necesidades de calefacción, generando ahorros acumulados muy relevantes a lo largo de la vida útil de las actuaciones.

Debe tenerse en cuenta, además, que estas estimaciones se han realizado utilizando precios energéticos medios y condiciones de uso normalizadas. Las diferencias reales entre viviendas pueden ser incluso mayores, especialmente en periodos de elevados precios de la energía o en viviendas con problemas importantes de aislamiento térmico.

Una vivienda grande (140 m²) con calificación E necesita aproximadamente 20.300 kWh anuales para calefacción, mientras que una vivienda equivalente con calificación D reduce sus necesidades a 12.880 kWh.

La diferencia entre estos dos escenarios de demanda es de unos 7.400 kWh térmicos al año. Con los supuestos de cálculo utilizados, equivale a unos 900 € anuales en gasóleo o 1.400 € en electricidad directa.



Necesidades residenciales y aproximación a la demanda

El diagnóstico permite identificar distintas necesidades de vivienda en San Esteban del Valle, aunque la información disponible todavía no permite cuantificar cuántos hogares buscan vivienda, qué presupuesto tienen o qué actuaciones estarían dispuestos a realizar. Se presenta, por tanto, una aproximación cualitativa que deberá completarse mediante la recogida de información directa.

Jóvenes y hogares que necesitan acceder a una vivienda

La escasa oferta de alquiler permanente puede dificultar la emancipación y la permanencia de jóvenes en el municipio. La compra de una vivienda existente constituye otra posibilidad, pero su viabilidad depende de tanto del precio como del acceso a financiación y del coste de las obras necesarias para hacerla habitable.

Conviene conocer cuántas personas desean formar un hogar independiente en el pueblo, qué modalidad de acceso prefieren y qué gasto mensual pueden asumir. También deben considerarse las necesidades de otros hogares que requieren cambiar de vivienda por motivos familiares, laborales o económicos.

Personas mayores y adaptación de la vivienda habitual

El envejecimiento de la población hace necesario prestar atención a la accesibilidad, el confort térmico y los costes de mantenimiento de las viviendas. Las necesidades pueden incluir la adaptación de baños y accesos, la eliminación de barreras, la mejora del aislamiento o la adecuación de espacios para facilitar la vida cotidiana.

Estas necesidades no implican necesariamente un cambio de domicilio. La prioridad debe ser conocer qué dificultades encuentran las personas mayores en su vivienda y qué actuaciones permitirían que permanecieran en ella en condiciones adecuadas. Cuando esto no sea posible o no responda a sus preferencias, podrán estudiarse otras alternativas residenciales.

Personas interesadas en establecerse en el municipio

Las altas padronales analizadas muestran la llegada de nuevos residentes, pero no permiten conocer por sí solas cuántas personas han intentado instalarse en el municipio sin encontrar vivienda.

Para valorar esta demanda sería útil registrar las consultas recibidas por el Ayuntamiento, distinguiendo entre alquiler permanente, compra y otras necesidades de alojamiento. El retorno de personas vinculadas al pueblo, el traslado por motivos laborales o el teletrabajo pueden constituir vías de llegada, pero su importancia deberá contrastarse mediante información directa.

Valoración

La existencia de viviendas vacías no garantiza que puedan satisfacer las necesidades identificadas. Su adecuación depende del estado de conservación, la disponibilidad de sus propietarios para vender o alquilar, el coste de recuperación y las características de los hogares interesados.

Por ello, las actuaciones sobre la oferta deberían acompañarse de un conocimiento más preciso de la demanda, de forma que la movilización y rehabilitación de viviendas respondan a necesidades residenciales contrastadas.

Banco de Inmuebles Municipal: experiencia previa de movilización de vivienda

La preocupación por las dificultades de acceso a la vivienda en San Esteban del Valle no es reciente. Desde hace años, el Ayuntamiento viene observando la existencia de una aparente contradicción: por un lado, una parte significativa del parque residencial permanece vacía, infrautilizada o destinada a usos estacionales; por otro, las personas interesadas en residir de forma permanente en el municipio encuentran importantes dificultades para acceder a una vivienda en condiciones asequibles.

Con el objetivo de contribuir a corregir esta situación, el Ayuntamiento puso en marcha el denominado Banco de Inmuebles, integrado dentro del programa municipal «Banco de Recursos». La iniciativa se concibió como una herramienta de intermediación voluntaria entre propietarios de viviendas o locales y personas interesadas en residir o desarrollar una actividad económica en el municipio.

La filosofía del proyecto partía de una idea sencilla: facilitar la puesta en contacto entre oferta y demanda, promoviendo al mismo tiempo precios compatibles con la capacidad económica de los hogares y favoreciendo el uso residencial permanente frente a otros usos de carácter temporal o estacional. Para ello se elaboró una página web específica, se definieron criterios orientativos de asequibilidad, se habilitaron formularios para propietarios y demandantes y se establecieron procedimientos de incorporación de inmuebles al banco municipal.

El Banco de Inmuebles pretendía actuar exclusivamente como instrumento de mediación, sin asumir funciones de arrendador, comprador o gestor de las operaciones. Los propietarios podían incorporar voluntariamente sus inmuebles para venta o alquiler, mientras que las personas interesadas podían solicitar información y acceder a una oferta teóricamente orientada a la vivienda habitual y a la fijación de población.

Sin embargo, la iniciativa no consiguió captar inmuebles. A pesar de la difusión realizada y de la existencia de demanda potencial, no hubo ni un solo inmueble en el banco y, por tanto, no llegó a generarse una dinámica estable de captación de viviendas ni de formalización de operaciones.

Lejos de considerarse un fracaso irrelevante, esta experiencia constituye una fuente de información especialmente valiosa para el presente diagnóstico. La falta de respuesta obtenida pone de manifiesto que la existencia de viviendas desocupadas no implica necesariamente su disponibilidad para el mercado residencial. Existen diversos factores que pueden explicar esta situación: expectativas económicas elevadas por parte de los propietarios, utilización ocasional como segunda residencia, necesidad de realizar obras de rehabilitación, incertidumbre ante el alquiler de larga duración, problemas sucesorios o de titularidad, o simplemente la ausencia de incentivos suficientes para poner los inmuebles en uso.

La experiencia demuestra asimismo que los problemas de vivienda existentes en el municipio no pueden resolverse únicamente mediante herramientas de intermediación o difusión de información. Aunque estas actuaciones pueden resultar útiles, parecen insuficientes para movilizar un volumen significativo de vivienda vacía o infrautilizada.



Diagnóstico y conclusiones

Principales problemas detectados

Del análisis realizado hasta la fecha pueden identificarse los siguientes problemas principales:

Envejecimiento del parque residencial: Una parte muy significativa de las viviendas presenta una antigüedad elevada, especialmente en el casco histórico.
Infrautilización del parque existente: Existe un importante número de viviendas que no constituyen residencia habitual.
Escasa disponibilidad efectiva de vivienda: La existencia de viviendas vacías o infrautilizadas no implica necesariamente que estén disponibles para alquiler o venta.
Riesgo de deterioro progresivo: Las viviendas antiguas desocupadas presentan un mayor riesgo de abandono y degradación.
Envejecimiento de propietarios y residentes: La estructura demográfica actual puede provocar la incorporación de nuevas viviendas vacías durante los próximos años.

Oportunidades

Pese a los problemas detectados, el municipio presenta diversas oportunidades:

- Existencia de un amplio parque residencial construido.
- Elevado valor patrimonial y paisajístico del casco histórico.
- Disponibilidad potencial de viviendas susceptibles de rehabilitación.
- Posibilidad de movilizar vivienda vacía mediante programas municipales.
- Posibilidad de atraer nuevos residentes, cuya demanda y necesidades de vivienda deberán contrastarse mediante consultas y registros municipales.

Conclusión

San Esteban del Valle dispone de un parque residencial amplio y diverso, pero presenta un importante desajuste entre la capacidad residencial existente y la población permanente actual.

La principal dificultad detectada es el desajuste entre el amplio parque construido y la escasa oferta efectiva para residencia habitual. La existencia de viviendas vacías o de uso estacional ofrece un potencial de actuación, pero no garantiza su disponibilidad ni su adecuación a las necesidades de los hogares.

La antigüedad del parque residencial, el envejecimiento demográfico y la pérdida de población constituyen los principales retos a afrontar durante los próximos años.

No obstante, la existencia de un amplio parque construido y el trabajo de diagnóstico desarrollado por el Ayuntamiento ofrecen una base sólida para impulsar futuras políticas de rehabilitación, movilización de vivienda vacía y fijación de población.

Como siguiente paso, se propone registrar las necesidades de quienes buscan vivienda y contactar con propietarios para identificar inmuebles que puedan incorporarse efectivamente al mercado. La experiencia del Banco de Inmuebles aconseja acompañar la intermediación con información sobre rehabilitación y ayudas, así como estudiar las barreras que impiden participar a los propietarios. El cruce entre demanda e inmuebles disponibles permitirá seleccionar actuaciones viables.



Aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 al caso de San Esteban del Valle

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, constituye el principal instrumento de financiación estatal en materia de vivienda para el periodo 2026-2030. Su vigencia coincide con los años en los que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) transferirá fondos a las comunidades autónomas, si bien muchas de las actuaciones financiadas podrán ejecutarse durante varios años más, extendiendo sus efectos hasta bien entrada la próxima década. El ámbito de aplicación comprende todo el territorio nacional, con excepción del País Vasco y Navarra.

Las ayudas descritas constituyen un marco de financiación y no implican que exista una convocatoria abierta ni que su concesión esté garantizada. Su aplicación en el municipio dependerá del desarrollo y las convocatorias de Castilla y León, de la disponibilidad presupuestaria y del cumplimiento de los requisitos de cada programa.

El nuevo Plan supone un importante incremento de recursos respecto al anterior. La financiación estatal asciende a 4.200 millones de euros, frente a los 1.443 millones del Plan Estatal 2022-2025. Sumando la aportación de las comunidades autónomas, la inversión prevista alcanza 7.000 millones de euros, financiados mediante un esquema de corresponsabilidad del 60% por el Estado y del 40% por las comunidades autónomas. Para Castilla y León se estima una financiación total de 378 millones de euros, de los cuales 227 millones procederán del Estado y 151 millones de la Comunidad Autónoma.

El Plan se estructura en torno a cinco grandes objetivos estratégicos:

1. Incrementar el parque de vivienda pública y asequible con protección permanente;
2. Mejorar la calidad de las viviendas mediante actuaciones de rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad;
3. Facilitar la emancipación de la población joven;
4. Reducir el esfuerzo económico que supone el acceso a la vivienda;
5. Contribuir a corregir los desequilibrios de los mercados residenciales más tensionados.

Estos objetivos se desarrollan mediante tres grandes líneas de financiación, que agrupan un total de 18 programas de ayudas.

La distribución económica del Plan refleja claramente sus prioridades. El 40% del presupuesto (2.800 millones de euros) se destina al incremento de la oferta de vivienda social y asequible; el 30% (2.100 millones) se dirige a la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural; y el 30% restante (2.100 millones) financia ayudas destinadas a reducir el esfuerzo para el acceso a la vivienda y favorecer la emancipación de las personas jóvenes.

Estas prioridades encajan de forma especialmente

Plan Estatal Vivienda 2026-2030

adecuada con el diagnóstico realizado para San Esteban del Valle. El municipio no presenta un problema de escasez física de viviendas, sino de movilización del parque existente, rehabilitación de inmuebles envejecidos y generación de una oferta estable de vivienda asequible que permita atraer y retener población.

Estructura de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Con el fin de alcanzar estos objetivos, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 organiza sus actuaciones en tres grandes líneas de financiación, que agrupan un total de 18 programas de ayudas.

Línea 1. Fomento de la oferta de vivienda social y asequible (8 programas). Dirigida principalmente a incrementar el parque de vivienda protegida mediante la adquisición, promoción, gestión y movilización de viviendas destinadas al alquiler social o asequible. Incluye también actuaciones de colaboración público-privada, cooperativas de vivienda y desarrollo de suelo residencial.

Línea 2. Rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural (5 programas). Orientada a mejorar el parque residencial existente mediante actuaciones de rehabilitación integral de edificios y viviendas, mejora de la eficiencia energética, accesibilidad, regeneración urbana y recuperación de viviendas vacías para destinarlas al alquiler asequible.

Línea 3. Acceso a la vivienda y emancipación de la población joven (5 programas). Destinada a facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler, apoyo a colectivos vulnerables, programas específicos para la emancipación juvenil y ayudas para la compra o autopromoción de vivienda en municipios de hasta 10.000 habitantes.

Línea 1. Fomento de la oferta de vivienda social y asequible

Ayuda 1.1. Ayudas para la adquisición de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso asequible

Esta línea tiene por objeto financiar la compra de viviendas ya existentes para incorporarlas al parque de vivienda social o asequible, destinándolas al alquiler o a la cesión en uso.

Actuaciones subvencionables

- Adquisición de viviendas individuales o edificios completos.
- Pequeñas obras de habitabilidad, adecuación o accesibilidad cuando sean necesarias.

Beneficiarios

- Comunidades autónomas.
- Ayuntamientos y otras administraciones públicas.
- Empresas públicas y sociedades participadas mayoritariamente por administraciones.
- Fundaciones, cooperativas, entidades de economía social, asociaciones de utilidad pública y otras entidades sin ánimo de lucro o especializadas en vivienda.

Condiciones principales

- Las viviendas deben destinarse al alquiler o cesión en uso durante un mínimo de 50 años.
- Esta obligación debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de las administraciones públicas, las viviendas deben contar con protección permanente.
- Los destinatarios finales deberán tener ingresos inferiores, con carácter general, a 5 veces el IPREM (con límites superiores para determinados colectivos).

Cuantía de la ayuda

- Hasta el 70% del coste de adquisición (incluyendo impuestos, notaría y registro).
- Hasta el 85% en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.
- Además, hasta 12.000 € por vivienda para pequeñas obras de adecuación o accesibilidad, cubriendo hasta el 80% de su coste.

Limitación del alquiler

- Alquiler máximo inicial de 8 €/m² útiles al mes.
- Garajes, trasteros y anexos: hasta el 60% adicional de esa cuantía.
- El límite se actualiza anualmente según el índice oficial de actualización de alquileres.

Compatibilidad

Compatible con otras subvenciones públicas, siempre que la suma de ayudas no supere el coste total de la actuación.

Ayuda 1.2. Ayudas para la promoción directa de viviendas sobre suelo público destinadas al alquiler asequible o a la venta para contribuir al reto demográfico

Esta línea financia la construcción de nuevas viviendas protegidas sobre suelo público o la rehabilitación de edificios públicos para convertirlos en viviendas, con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda asequible. En municipios pequeños también permite la promoción de viviendas protegidas destinadas a la venta.

Actuaciones subvencionables

- Construcción de viviendas de nueva planta sobre suelo público.
- Rehabilitación de edificios públicos para uso residencial.
- Reanudación de promociones paralizadas.
- En municipios de hasta 10.000 habitantes (e incluso hasta 20.000 en determinados casos), promoción de viviendas protegidas destinadas a la venta para fijar población.

Beneficiarios

- Administraciones públicas y organismos públicos.
- Empresas públicas y sociedades mixtas.
- Entidades proveedoras sociales de vivienda.

Condiciones principales

- Las viviendas deben construirse sobre suelo público o proceder de la rehabilitación de un edificio público.
- Deben contar con protección permanente.
- Si se destinan al alquiler o cesión en uso, deberán mantenerse así durante un mínimo de 50 años, circunstancia que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Las viviendas nuevas deberán cumplir los requisitos energéticos y constructivos establecidos por el Plan.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 1.000 €/m² útil (máximo computable: 85 m² por vivienda), con un límite del 70% de la inversión.
- Hasta 1.100 €/m² y el 75% de la inversión cuando se utilicen técnicas de construcción industrializada o la actuación se ubique en una zona tensionada.
- Hasta 1.200 €/m² y el 80% de la inversión cuando concurran ambas circunstancias.
- Incremento adicional de hasta 8.000 € por vivienda adaptada para personas con gran dependencia o discapacidad severa mediante sistemas domóticos y tecnologías de apoyo.

Limitación del alquiler

- Alquiler máximo inicial de 8 €/m² útiles al mes.
- Los anexos (garaje, trastero, etc.) pueden repercutirse hasta un 60% adicional.
- El límite se actualiza anualmente conforme al índice oficial de actualización de alquileres.

Plazo de ejecución

- 36 meses para promociones ordinarias (40 meses si superan 50 viviendas).
- 30 meses para rehabilitaciones (36 meses si superan 50 viviendas).

Destinatarios finales

- Personas o unidades de convivencia con ingresos de hasta 5 veces el IPREM, con límites superiores para familias numerosas y personas con discapacidad.
- En las viviendas destinadas a la venta, los requisitos los fijará la comunidad autónoma según el régimen de protección.

Ayuda 1.3. Ayudas para la promoción de viviendas mediante colaboración público-privada destinadas al alquiler asequible

Esta línea está diseñada para impulsar la construcción de viviendas asequibles sobre suelo público mediante fórmulas de colaboración entre las administraciones y entidades privadas o sociales. El objetivo es movilizar suelo público sin que la administración tenga que asumir directamente toda la inversión de la promoción.

Actuaciones subvencionables

- Construcción de viviendas sobre suelo público destinadas al alquiler o cesión en uso asequible.
- Promociones desarrolladas mediante derecho de superficie, concesión demanial, cesión de uso u otras fórmulas equivalentes de colaboración público-privada.
- También se contempla que parte de las viviendas se entreguen al promotor como contraprestación, siempre que mantengan protección permanente.

Beneficiarios

- Administraciones públicas y organismos públicos.
- Empresas privadas, públicas o mixtas.
- Fundaciones.
- Cooperativas de vivienda o de cesión de uso.
- Entidades que participen en proyectos de colaboración público-privada sobre suelo público.

Condiciones principales

- El suelo debe ser público.
- Las viviendas deben mantenerse en alquiler o cesión en uso durante un mínimo de 50 años.
- Deben disponer de un régimen de protección permanente.
- Las viviendas de nueva construcción deben cumplir los requisitos energéticos y de calidad exigidos por el Plan.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 1.000 €/m² útil, con un máximo computable de 85 m² por vivienda y hasta el 70% de la inversión.
- Hasta 1.100 €/m² y el 75% de la inversión cuando se utilice construcción industrializada o se actúe en una zona tensionada.
- Hasta 1.200 €/m² y el 80% de la inversión cuando concurran ambas circunstancias.
- Hasta 8.000 € adicionales por vivienda adaptada para personas con gran dependencia o discapacidad severa.

Si el promotor recibe parte de las viviendas como compensación económica, las ayudas se reducen aproximadamente a la mitad.

Limitación del alquiler

- Alquiler máximo inicial de 9 €/m² útiles al mes, superior al previsto en las líneas 1 y 2.
- Los anexos (garajes, trasteros, etc.) pueden repercutirse adicionalmente.
- El límite se actualiza anualmente conforme al índice oficial de actualización de alquileres.

Plazo de ejecución

Lo determinará el pliego de licitación correspondiente al derecho de superficie, concesión o fórmula jurídica utilizada.

Destinatarios finales

Los límites de ingresos de los inquilinos no los fija directamente el Plan, sino que deberán establecerse en el pliego de licitación de cada actuación.

También podrán destinarse a programas sociales gestionados por entidades colaboradoras.

Ayuda 1.4. Ayudas para la gestión y explotación pública de viviendas destinadas al alquiler asequible mediante cesión a una administración pública

Esta línea no financia la construcción ni la adquisición de viviendas, sino su gestión y explotación posterior. Su objetivo es facilitar que viviendas promovidas mediante colaboración público-privada sean cedidas a una administración pública para que ésta las gestione como parque de alquiler asequible o social durante un largo periodo de tiempo.

Actuaciones subvencionables

- Gestión pública de viviendas destinadas al alquiler social o asequible.
- Viviendas situadas sobre suelo público o privado.
- Actuaciones desarrolladas mediante fórmulas de colaboración público-privada.
- Cesión de uso de las viviendas a una administración u organismo público para su gestión.

Beneficiarios

- Administraciones públicas.
- Organismos públicos y entidades de derecho público competentes en materia de vivienda.

Condiciones principales

- Las viviendas deben quedar destinadas al alquiler asequible durante un mínimo de 50 años.
- La administración beneficiaria debe asumir la gestión y explotación del parque de viviendas.
- La obligación de destino al alquiler debe constar en el Registro de la Propiedad.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 200 €/m² útil, con un máximo computable de 85 m² por vivienda.
- Hasta 300 €/m² útil en zonas de mercado residencial tensionado.

En la práctica, supone una ayuda máxima aproximada de 17.000 € por vivienda (o 25.500 € en zona tensionada).

Finalidad de la ayuda

La subvención no está destinada a construir viviendas, sino a garantizar la viabilidad económica de su gestión durante un máximo de 8 años, pudiendo emplearse para:

- Cubrir impagos de alquiler.
- Compensar periodos en los que algunas viviendas permanezcan vacías.
- Financiar costes de gestión y administración del parque público de vivienda.

Compatibilidad

- Compatible con otras ayudas destinadas a la gestión y explotación de viviendas.
- Incompatible con ayudas a la promoción, construcción o rehabilitación de esas mismas viviendas, incluidas las del propio Plan Estatal.

Pago de la ayuda

Solo puede abonarse una vez finalizadas las viviendas, inscritas las limitaciones registrales y formalizada la cesión de uso a la administración que las va a gestionar. El pago se realizará preferentemente de forma periódica durante un plazo máximo de 8 años.

Ayuda 1.5. Ayudas para la promoción de viviendas protegidas en suelo privado

Esta línea busca incentivar que particulares, cooperativas y promotores privados construyan o rehabiliten viviendas protegidas sobre suelo privado, manteniendo un régimen de protección pública permanente. A diferencia de las líneas anteriores, no exige que el suelo sea público ni que participe una administración en la promoción.

Actuaciones subvencionables

- Construcción de viviendas protegidas de nueva planta sobre suelo privado.
- Reanudación de promociones paralizadas.
- Rehabilitación de edificios existentes para destinarlos a vivienda protegida.
- Viviendas destinadas al alquiler protegido o a la venta protegida.

Beneficiarios

- Personas físicas.
- Empresas privadas.
- Cooperativas de vivienda o de cesión de uso.
- Entidades proveedoras sociales de vivienda.
- Sociedades mercantiles con mayoría de capital privado.

Condiciones principales

- Las viviendas deben disponer de protección pública permanente, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Pueden destinarse directamente a la venta o al alquiler.
- Si inicialmente se destinan al alquiler y posteriormente a la venta, deberán permanecer alquiladas al menos durante 20 años.
- Las viviendas nuevas deberán cumplir los requisitos energéticos y constructivos establecidos por el Plan.

Cuantía de la ayuda

Para viviendas destinadas al alquiler: Hasta 750 €/m² útil, con un máximo del 60% de la inversión.

Para viviendas destinadas a la venta: Hasta 600 €/m² útil, con un máximo del 55% de la inversión.

Si se emplea construcción industrializada o la actuación se sitúa en una zona tensionada:

- Hasta 850 €/m² (alquiler) o 700 €/m² (venta).

Si concurren ambas circunstancias:

- Hasta 950 €/m² (alquiler) o 800 €/m² (venta).

Máximo computable: 85 m² útiles por vivienda.

Incremento adicional de hasta 8.000 € por vivienda adaptada para personas con gran dependencia o discapacidad severa.

Precio máximo de venta o alquiler

- Lo determinará la comunidad autónoma en función del régimen de protección y de los módulos vigentes.

Plazo de ejecución

- 36 meses para obra nueva.
- 30 meses para rehabilitación.
- Posibilidad de ampliaciones justificadas en determinados supuestos.

Destinatarios finales

- Personas cuyos ingresos no superen los límites fijados por la comunidad autónoma para cada régimen de protección.
- También podrán destinarse a programas sociales para colectivos vulnerables.

Ayuda 1.6. Ayudas al fomento de viviendas cooperativas, alojamientos y soluciones residenciales colaborativas

Esta línea financia modelos residenciales alternativos a la vivienda convencional, orientados a la vida comunitaria, la cooperación, el apoyo mutuo y los cuidados. Incluye cooperativas en cesión de uso, viviendas intergeneracionales, cohousing, alojamientos colaborativos y otras fórmulas residenciales diseñadas para fomentar la convivencia y la inclusión social.

Actuaciones subvencionables

- Viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso.
- Viviendas intergeneracionales.
- Cohousing y otras fórmulas residenciales colaborativas.
- Alojamientos destinados a colectivos específicos.
- Rehabilitación de edificios para estos usos.
- Actuaciones sobre suelo público o privado.

Beneficiarios

- Personas físicas.
- Administraciones públicas.
- Cooperativas.
- Fundaciones.
- Entidades de economía social.
- ONG y asociaciones.
- Empresas públicas o privadas.
- Entidades proveedoras sociales de vivienda.

Condiciones principales

- Las viviendas o alojamientos deben destinarse al alquiler o cesión de uso durante un mínimo de 20 años.
- Deben contar con un régimen de protección permanente.
- Se permite solicitar ayuda para toda la promoción o solo para una parte de las viviendas.
- Se valoran especialmente los proyectos que incorporen espacios comunes, convivencia, apoyo mutuo o servicios de cuidados.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 750 €/m² útil (incluyendo parte proporcional de espacios comunes), con un máximo del 55% de la inversión.
- Hasta 850 €/m² y el 60% de la inversión si se utiliza construcción industrializada o se actúa en una zona tensionada.
- Hasta 950 €/m² y el 65% de la inversión si concurren ambas circunstancias.
- Máximo absoluto de 85.000 € por vivienda o alojamiento.
- Incremento adicional de hasta 8.000 € para vivien-

das adaptadas a personas con gran dependencia o discapacidad severa.

Limitación del alquiler o cesión de uso

- Máximo inicial de 9 €/m² al mes.
- A diferencia de otras líneas, para calcular la renta se computa también la parte proporcional de los espacios comunes de convivencia y relación.
- Los costes reales de servicios pueden repercutirse a los usuarios.

Destinatarios finales

- Personas con ingresos de hasta 6 veces el IPREM, un umbral superior al de otras líneas del Plan.
- También pueden destinarse a proyectos sociales o asistenciales.

Plazo de ejecución

- 36 meses para obra nueva.
- 30 meses para rehabilitación.
- Posibilidad de ampliación en determinados supuestos.

Ayuda 1.7. Ayudas para la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible o social

Esta línea está específicamente diseñada para incorporar viviendas vacías al mercado de alquiler asequible mediante su cesión temporal a administraciones públicas o entidades sociales. Es una de las novedades más interesantes del Plan porque busca aumentar rápidamente la oferta de vivienda sin necesidad de construir ni rehabilitar grandes promociones. Se dirige a propietarios particulares, empresas o entidades que cedan sus viviendas para que sean gestionadas dentro de programas públicos de alquiler asequible.

Actuaciones subvencionables

- Cesión de viviendas vacías a comunidades autónomas, ayuntamientos o entidades vinculadas.
- Incorporación de viviendas a programas públicos de movilización de vivienda vacía.
- Gestión de las viviendas como alquiler asequible o social durante el periodo de cesión.

Beneficiarios

- Propietarios particulares.
- Empresas.
- Entidades y fundaciones.
- Cualquier titular de viviendas que las ceda para programas públicos de alquiler asequible.

Condiciones principales

- La cesión debe realizarse por un plazo mínimo de 7 años.
- La cesión debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Las viviendas se destinarán a alquiler asequible o social gestionado por la administración o por entidades colaboradoras.

Precio máximo del alquiler

- No podrá superar el precio fijado por la comunidad autónoma.
- En ningún caso podrá superar el precio del Sistema Estatal de Referencia del Alquiler ni 600 €/mes por vivienda.
- Este límite se actualizará anualmente.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 600 €/mes por vivienda cedida, que percibirá el propietario además de la renta que genere la vivienda.
- Hasta 12.000 € por vivienda para obras previas de habitabilidad, accesibilidad o adecuación, cubriendo hasta el 100% del coste.
- Hasta 18.000 € por vivienda al finalizar la cesión para devolverla al propietario en las mismas condiciones en que fue entregada, cubriendo también hasta el 100% de los costes.

Destinatarios finales

- Personas inscritas en registros de demandantes de vivienda.
- Personas usuarias de programas sociales.
- Hogares con ingresos inferiores a 5 veces el IPREM.
- Entidades sociales que gestionen alojamiento para colectivos vulnerables.

Ayuda 1.8. Ayudas al desarrollo y urbanización de suelo para vivienda protegida

Esta línea no financia la construcción de viviendas, sino la fase previa: la transformación de suelo urbanizable en parcelas listas para edificar. Su objetivo es acelerar la disponibilidad de suelo urbanizado destinado a viviendas con algún régimen de protección pública.

Actuaciones subvencionables:

- Redacción y ejecución de proyectos de urbanización.
- Obras de urbanización de sectores o unidades de actuación.
- Procesos de gestión urbanística y equidistribución.
- Obtención de parcelas edificables destinadas a vivienda protegida.

Beneficiarios:

- Administraciones públicas.
- Juntas de compensación.
- Empresas urbanizadoras.
- Promotores públicos o privados responsables del desarrollo urbanístico.

Condiciones principales:

- Debe existir una reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- La ayuda solo se aplica a ámbitos cuya urbanización aún no esté terminada.
- Las parcelas resultantes deben ser aptas para la construcción de viviendas protegidas.

Cuantía de la ayuda:

- Hasta 8.000 € por cada vivienda protegida prevista en la reserva correspondiente.
- Si el planeamiento fija edificabilidad pero no un número exacto de viviendas, el cálculo se realiza considerando una vivienda por cada 86 m² construidos edificables.

Compatibilidad:

- Compatible con otras ayudas públicas para la misma actuación, siempre que no se supere el coste total subvencionable.

Pago de la ayuda:

- Puede abonarse mediante pagos a cuenta.
- El último 20% se retiene hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Plazo de ejecución:

- Las obras de urbanización deben estar finalizadas antes del 30 de junio de 2030.

Línea 2. Rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural

Ayuda 2.1. Ayudas a la regeneración y renovación urbana y rural

Esta línea financia actuaciones integrales de transformación de barrios, cascos urbanos o áreas rurales previamente delimitadas como Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural (ARRUR). Es una de las líneas más ambiciosas del Plan, ya que permite combinar rehabilitación de viviendas, renovación urbana, urbanización, adquisición de inmuebles, demoliciones, realojos y actuaciones sociales dentro de una estrategia única.

Objeto:

Impulsar la recuperación integral de áreas urbanas o rurales deterioradas, obsoletas, envejecidas o en declive, mejorando simultáneamente las viviendas, el espacio público y las condiciones sociales y ambientales del entorno.

Ámbito de actuación:

- Casco histórico.
- Barrios degradados.
- Áreas rurales en declive.
- Zonas con infravivienda o viviendas en mal estado.
- Ámbitos identificados en Agendas Urbanas Locales o estrategias municipales de regeneración.

Beneficiarios:

- Ayuntamientos.
- Comunidades de propietarios.
- Entidades públicas.
- Propietarios individuales.
- Cualquier entidad que asuma la ejecución integral de las actuaciones previstas dentro del área delimitada.

Actuaciones subvencionables

La línea permite combinar numerosas actuaciones dentro de un mismo proyecto:

- Rehabilitación integral de edificios residenciales.
- Rehabilitación de viviendas individuales.
- Construcción de nuevas viviendas en sustitución de otras irrecuperables.
- Construcción de nuevas viviendas dentro del área.
- Urbanización y reurbanización de calles, plazas y espacios públicos.
- Renovación de redes de abastecimiento, saneamiento, alumbrado y energía.
- Mejora de la accesibilidad urbana.
- Demoliciones.
- Eliminación de infravivienda.
- Realojos temporales.
- Adquisición de viviendas para realojos.
- Eliminación de amianto y radón.
- Programas de acompañamiento social.

Cuantía de las ayudas

La ayuda depende del tipo de actuación:

- Rehabilitación de edificios y viviendas
  - Según los importes específicos previstos en las líneas de rehabilitación del propio Plan.

  - Posibilidad de incremento adicional de hasta el 10%.
- Nueva construcción o sustitución de viviendas
  - Hasta 1.000 €/m² útil.
  - Máximo 85 m² computables por vivienda.
  - Hasta el 80% del coste de construcción.
- Urbanización y reurbanización
  - Hasta el 80% del coste.
  - Con un límite de 18.000 € por vivienda incluida en el área.
- Realojos
  - Hasta 18.000 €/año por unidad familiar.
  - Durante un máximo de cinco años.
- Demoliciones
  - Hasta el 80% del coste.
- Adquisición de viviendas
  - Hasta 800 €/m² útil.
  - Máximo 85 m² computables.
  - Hasta el 80% del coste de adquisición.
- Eliminación de radón o amianto
  - Hasta el 80% del coste.
- Proyectos, dirección de obra y gestión
  - Hasta el 80% del coste de redacción, asistencia técnica, oficinas de rehabilitación y gestión del programa.

Plazo de ejecución

- Hasta 8 años desde la aprobación del área.
- Posibilidad de ampliación hasta un máximo de 10 años.

Ayuda 2.2. Ayudas a la rehabilitación integral de edificios de viviendas

Esta línea es la principal herramienta del Plan Estatal para financiar la rehabilitación de edificios residenciales y viviendas unifamiliares, tanto en entornos urbanos como rurales. Su objetivo es promover actuaciones integrales que mejoren simultáneamente la seguridad estructural, la accesibilidad, la habitabilidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética, con especial atención a la mejora de la envolvente térmica.

Actuaciones subvencionables

La ayuda se estructura en tres grandes bloques que pueden combinarse entre sí:

- 1. Seguridad
  - Refuerzo de estructuras.
  - Reparación de elementos constructivos con problemas de estabilidad.
  - Adecuación a normativa de protección contra incendios.
- 2. Accesibilidad
  - Instalación de ascensores.
  - Rampas y salvaescaleras.
  - Automatización de accesos.
  - Videoporteros y sistemas de comunicación accesibles.
  - Domótica para personas mayores o con discapacidad.
  - Eliminación de barreras arquitectónicas.
- 3. Habitabilidad y sostenibilidad
  - Aislamiento de fachadas, cubiertas y suelos.
  - Sustitución de carpinterías.
  - Eliminación de amianto.
  - Eliminación de radón.
  - Mejora energética integral.
  - Adecuación de las condiciones de habitabilidad.

No son subvencionables las inversiones en equipos térmicos que utilicen combustibles fósiles.

Beneficiarios

- Propietarios de viviendas unifamiliares.
- Comunidades de propietarios.
- Agrupaciones de propietarios.
- Cooperativas.
- Administraciones públicas.
- Empresas concesionarias o arrendatarias autorizadas para ejecutar las obras.

Requisitos principales

- Edificios finalizados antes de 2006 (salvo excepciones que admita la comunidad autónoma).
- Proyecto o memoria técnica.
- Libro del Edificio Existente.
- Gestión sostenible de residuos.
- Retirada obligatoria del amianto cuando exista.
- En edificios colectivos, las ayudas se distribuyen únicamente entre las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente.

Cuantía de las ayudas

- Seguridad
  - Hasta 8.000 € por vivienda.
  - Hasta el 40% del coste.
  - Si se combina con otras actuaciones puede llegar a 12.000 € por vivienda y al 60% del coste.
- Accesibilidad
  - Hasta 13.000 € por vivienda.
  - Hasta 18.000 € por vivienda si reside una persona con discapacidad ≥33% o mayor de 65 años.
  - Hasta 20.500 € por vivienda si existe discapacidad ≥65%.
  - Hasta 22.000 € por vivienda cuando se logre accesibilidad universal completa.
  - Entre el 70% y el 80% del coste de la actuación.
- Habitabilidad y sostenibilidad

La cuantía depende del ahorro energético conseguido y de los porcentajes recogidos en el Anexo II del Plan, pero puede alcanzar importes muy elevados.

Además, cuando se actúe simultáneamente en seguridad (o no sea necesaria según el Libro del Edificio), y Accesibilidad, y Habitabilidad y sostenibilidad, las ayudas de eficiencia energética pueden llegar a 20.500 € por vivienda, con un límite del 80% del coste de la actuación.

- Vulnerabilidad económica

Las comunidades autónomas podrán conceder ayudas adicionales que alcancen hasta el 100% del coste imputable a propietarios vulnerables.

Plazo de ejecución

- 36 meses desde la concesión.
- Posibles ampliaciones por retrasos administrativos o causas justificadas.

Ayuda 2.3. Ayudas a la rehabilitación de viviendas

Esta línea está pensada para actuaciones realizadas dentro de viviendas individuales situadas en edificios residenciales colectivos, a diferencia de la línea anterior, que se centraba en la rehabilitación integral de edificios completos. Su objetivo principal es mejorar la accesibilidad, la habitabilidad y la eficiencia energética de viviendas que constituyen residencia habitual.

Actuaciones subvencionables

La ayuda se divide en dos bloques:

- 1. Accesibilidad dentro de la vivienda

  Incluye actuaciones destinadas a mejorar la autonomía de personas mayores o con discapacidad:

  - Rampas y salvaescaleras interiores.
  - Automatización de puertas.
  - Grúas y ayudas técnicas.
  - Sistemas de guiado para personas con discapacidad.
  - Señalización visual, sonora o táctil.
  - Bucles magnéticos.
  - Domótica y tecnologías de apoyo.
  - Adaptación de baños, accesos y espacios interiores para cumplir los criterios de accesibilidad.
- 2. Habitabilidad y sostenibilidad

  Incluye actuaciones sobre elementos de la vivienda que forman parte de la envolvente del edificio:

  - Sustitución de ventanas y carpinterías.
  - Aislamiento interior de fachadas.
  - Actuaciones sobre cerramientos en contacto con el exterior.
  - Eliminación de amianto.
  - Medición y eliminación de gas radón.

Beneficiarios

- Propietarios.
- Usufructuarios.
- Arrendatarios o cesionarios que cuenten con autorización para realizar las obras.

Requisitos principales

- Vivienda terminada antes de 2006 (salvo excepciones justificadas).
- Debe constituir la residencia habitual y permanente de quien solicita la ayuda.
- Proyecto o memoria técnica cuando proceda.

Cuantía de las ayudas

- Accesibilidad
  - Hasta el 80% del coste de la actuación.
  - Máximo de 15.000 € por vivienda cuando resida una persona con discapacidad igual o superior al 33%.
  - Máximo de 18.000 € por vivienda cuando la discapacidad sea igual o superior al 65%.
- Habitabilidad y sostenibilidad
  - Hasta el 40% del coste de la actuación.
  - Máximo de 7.500 € por vivienda.
- Vulnerabilidad económica

Las comunidades autónomas podrán conceder ayudas complementarias que alcancen hasta el 100% del coste de la actuación para hogares en situación de vulnerabilidad económica.

Gastos incluidos

Además de las obras, pueden subvencionarse:

- Honorarios técnicos.
- Proyectos y memorias.
- Certificados.
- Tasas y tributos.
- Gestión administrativa.
- Oficinas de rehabilitación.
- Agentes y gestores de rehabilitación.

Plazo de ejecución

- 12 meses desde la concesión de la ayuda.
- Posibilidad de ampliación si existen retrasos en licencias o autorizaciones.

Ayuda 2.4. Ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías destinadas al alquiler social o asequible

Esta línea está claramente diseñada para movilizar viviendas desocupadas mediante la financiación de las obras necesarias para ponerlas de nuevo en uso. Constituye, junto con la Ayuda 1.7, una de las herramientas más directamente orientadas a incrementar la oferta de alquiler asequible en municipios con abundancia de viviendas vacías.

Objeto

Financiar la rehabilitación de viviendas que hayan permanecido vacías y que, una vez rehabilitadas, se destinen al alquiler social o asequible. La ayuda se concede individualmente para cada vivienda.

Beneficiarios

Pueden solicitarla los mismos beneficiarios previstos para las ayudas de rehabilitación de edificios y de rehabilitación de viviendas:

- Propietarios particulares.
- Comunidades de propietarios.
- Administraciones públicas.
- Cooperativas.
- Empresas públicas o privadas.
- Usufructuarios y otros titulares habilitados.

Requisitos principales

- La vivienda debe haber permanecido vacía durante al menos dos años antes de la concesión de la ayuda.
- La condición de vivienda vacía podrá acreditarse mediante los criterios autonómicos o, en su defecto, mediante consumos de suministros (agua, electricidad, etc.).
- Tras la rehabilitación deberá destinarse al alquiler social o asequible durante un mínimo de cinco años.
- El compromiso de alquiler deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- La renta deberá situarse dentro de los límites del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler.

Actuaciones subvencionables

Pueden acogerse:

- Viviendas vacías integradas en edificios que hayan sido rehabilitados mediante la Ayuda 2.2.
- Viviendas vacías rehabilitadas individualmente conforme a los requisitos técnicos de la Ayuda 2.3.
- Obras de accesibilidad.
- Obras de habitabilidad.
- Obras de mejora energética.
- Adecuación para volver a poner la vivienda en uso.

Cuantía de la ayuda

- Hasta 30.000 € por vivienda con carácter general.
- Hasta 35.000 € por vivienda en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o menos.

Compatibilidad

- Compatible con otras ayudas públicas para el mismo objeto.
- Incompatible con las ayudas de rehabilitación reguladas en este mismo capítulo (para evitar doble financiación de las mismas actuaciones).
- En ningún caso podrá superarse el coste real de la rehabilitación.

Ayuda 2.5. Ayuda a la rehabilitación de viviendas en edificios con distintos niveles de protección patrimonial

Este programa no constituye una línea de ayudas independiente, sino un complemento económico a las ayudas para la rehabilitación integral de edificios de viviendas (ayuda 2.2) y para la rehabilitación individual de viviendas (ayuda 2.3). Su finalidad es compensar el mayor coste que suele conllevar la rehabilitación de inmuebles con valores patrimoniales, en los que las actuaciones deben respetar las características arquitectónicas y culturales del edificio.

Podrán acogerse a esta ayuda las viviendas situadas en edificios que cuenten con algún régimen de protección patrimonial reconocido por la normativa de patrimonio cultural, por el planeamiento urbanístico o por un catálogo municipal. También serán elegibles las viviendas ubicadas en edificios incluidos dentro de un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC) o en otros ámbitos patrimoniales protegidos, así como aquellas integradas en inventarios patrimoniales o etnológicos aprobados por las administraciones públicas.

La ayuda tiene carácter adicional y compatible con las subvenciones ordinarias de rehabilitación, pudiendo alcanzar hasta 30.000 euros por vivienda, siempre sin superar el coste total de la actuación subvencionable.

Aunque actualmente San Esteban del Valle no dispone de un Conjunto Histórico declarado, el elevado valor arquitectónico y etnográfico de buena parte del casco tradicional hace recomendable estudiar la protección patrimonial de determinados inmuebles o ámbitos urbanos. De este modo, futuras actuaciones de rehabilitación podrían beneficiarse de este incremento de financiación, favoreciendo la conservación del patrimonio construido y reduciendo el coste que asumirían los propietarios.

Línea 3. Acceso a la vivienda y emancipación de la población joven

3.1. Ayuda al alquiler de vivienda

Programa destinado a reducir el esfuerzo económico que supone el pago del alquiler para hogares con ingresos limitados. La ayuda se concede directamente a las personas arrendatarias que cumplan los requisitos de renta establecidos por el Plan y puede cubrir una parte significativa del alquiler durante el periodo fijado por la convocatoria. Para municipios como San Esteban del Valle puede facilitar el acceso y permanencia en viviendas de alquiler asequible.

3.2. Ayuda a personas especialmente vulnerables

Dirigida a víctimas de violencia de género, personas afectadas por desahucios, personas sin hogar y otros colectivos en situación de especial vulnerabilidad definidos por las comunidades autónomas. La ayuda puede financiar hasta el 100% del alquiler y de determinados gastos asociados a la vivienda durante un periodo máximo de cinco años, constituyendo un instrumento de protección residencial para situaciones de emergencia social.

3.3. Ayuda al alquiler para la emancipación de las personas jóvenes

Programa específico para menores de 35 años destinado a facilitar su acceso a una vivienda en alquiler o al arrendamiento de una habitación. La ayuda consiste en una aportación mensual durante un periodo inicial de dos años, prorrogable, siempre que se cumplan los requisitos de edad e ingresos. En municipios rurales puede contribuir a atraer y fijar población joven.

3.4. Ayuda a la compra o autopromoción de vivienda en municipios de hasta 10.000 habitantes

Esta ayuda resulta especialmente interesante para San Esteban del Valle, al tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes. Está dirigida a personas jóvenes menores de 35 años que adquieran o autopromuevan su vivienda habitual y permanente, pudiendo alcanzar hasta 15.000 euros, con el límite del 20% del coste de adquisición o construcción. Constituye una herramienta relevante para favorecer el asentamiento de población joven en el medio rural.

3.5. Ayuda al alquiler con opción o derecho de compra de viviendas protegidas

Programa destinado a facilitar el acceso progresivo a la propiedad mediante viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción o derecho de compra. Permite que las personas jóvenes puedan acceder inicialmente a una vivienda en alquiler y, transcurrido el plazo previsto, ejercer la opción de compra en las condiciones establecidas por la normativa de vivienda protegida. Aunque su aplicación práctica dependerá de la existencia de este tipo de promociones, amplía las posibilidades de acceso a la vivienda para la población joven.

Valoración de las líneas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 para San Esteban del Valle

El diagnóstico realizado muestra que el principal problema de vivienda del municipio no es la falta de suelo ni la ausencia de capacidad constructiva, sino la escasa disponibilidad de viviendas para residencia habitual. La existencia de un parque residencial muy amplio en relación con la población, el elevado número de viviendas vacías o infrautilizadas, la abundancia de segundas residencias y la reducida oferta de alquiler permanente sugieren que las actuaciones más eficaces serán aquellas orientadas a movilizar y rehabilitar viviendas ya existentes.

En este contexto, las líneas del Plan Estatal pueden agruparse en tres niveles de interés para el municipio.

Prioridad alta: movilización y rehabilitación de viviendas existentes

Las actuaciones con mayor potencial son las orientadas a recuperar viviendas vacías para incorporarlas al mercado de alquiler permanente.

La Ayuda 2.4 (rehabilitación de viviendas vacías destinadas al alquiler asequible) destaca como la medida más alineada con la realidad local. Permite financiar la rehabilitación de viviendas desocupadas durante al menos dos años, con ayudas que pueden alcanzar los 35.000 euros por vivienda en municipios de menos de 10.000 habitantes, como San Esteban del Valle.

Complementariamente, la Ayuda 1.7 (movilización de viviendas vacías) facilita la incorporación de viviendas a programas públicos de alquiler asequible mediante incentivos económicos a los propietarios, financiación de obras de adecuación y garantías para la devolución de los inmuebles en buen estado.

También presenta un elevado interés la Ayuda 2.2 (rehabilitación integral de edificios y viviendas unifamiliares), especialmente por la antigüedad del parque residencial municipal, donde casi la mitad de las viviendas con fecha de construcción conocida se construyó hasta 1980, y los certificados energéticos analizados muestran un predominio de calificaciones medias y bajas.

Prioridad media: intervención pública y regeneración urbana

La Ayuda 2.1 (regeneración y renovación urbana y rural) ofrece una oportunidad especialmente interesante para actuaciones integrales sobre el casco urbano, combinando rehabilitación de viviendas, mejora de espacios públicos, accesibilidad, eficiencia energética y recuperación de inmuebles degradados. Además, encaja bien con el trabajo ya realizado en el diagnóstico municipal de vivienda y con los objetivos de revitalización del casco tradicional.

La Ayuda 1.1 (adquisición de viviendas para alquiler asequible) podría permitir la creación progresiva de un pequeño parque municipal de vivienda, especialmente mediante la compra de inmuebles estratégicos que posteriormente se destinen al alquiler permanente.

La Ayuda 1.5 (promoción y rehabilitación de vivienda protegida en suelo privado) puede resultar útil para propietarios particulares o pequeños promotores interesados en rehabilitar o construir vivienda protegida, aunque previsiblemente tendrá un alcance más limitado que las anteriores.

Prioridad baja: nuevas promociones y desarrollo de suelo

Las líneas destinadas a la construcción de nuevas viviendas o al desarrollo urbanístico presentan un interés más reducido para la realidad actual del municipio.

La promoción pública y la colaboración público-privada podrían atender necesidades concretas que no encuentren respuesta en el parque disponible. Su conveniencia deberá valorarse a partir de la demanda contrastada, las posibilidades reales de movilizar viviendas existentes y la viabilidad económica de cada actuación. La prioridad otorgada a la rehabilitación no excluye pequeñas promociones justificadas.

La Ayuda 1.8 (urbanización de suelo) tiene una aplicación limitada, ya que la escasez de vivienda no parece estar relacionada con la falta de suelo urbanizado.

Actuaciones específicas para colectivos concretos

La Ayuda 2.3 (rehabilitación individual de viviendas) y la Ayuda 1.6 (vivienda colaborativa y cohousing) presentan interés para actuaciones puntuales relacionadas con el envejecimiento de la población, la accesibilidad o nuevos modelos residenciales, aunque no constituyen herramientas prioritarias para resolver el problema general de acceso a la vivienda.

Conclusión

La estrategia más adecuada para San Esteban del Valle parece consistir en actuar sobre el parque residencial existente antes que promover nuevos desarrollos urbanísticos. En particular, la combinación de las líneas de movilización de viviendas vacías (Ayuda 1.7), rehabilitación de viviendas vacías para alquiler asequible (Ayuda 2.4), rehabilitación integral (Ayuda 2.2) y regeneración urbana (Ayuda 2.1) ofrece una oportunidad especialmente interesante para aumentar la oferta de vivienda habitual, mejorar la eficiencia energética del parque residencial y revitalizar el casco urbano dando prioridad al aprovechamiento del parque construido, sin excluir actuaciones puntuales de nueva vivienda cuando respondan a necesidades contrastadas y resulten viables.

DIAGNÓSTICO DE LA **VIVIENDA**

en San Esteban del Valle

Noviembre de 2026