

¿Es posible frenar la despoblación de la España rural?

Cómo aprovechar la vivienda disponible para convertir las comarcas despobladas en tierras de oportunidades



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



EY

Shape the future
with confidence

Este informe ha sido elaborado por **EY** gracias a la colaboración desinteresada de organizaciones sociales relacionadas con el desarrollo del mundo rural y de la vivienda social. Queremos agradecer especialmente su apoyo y visión a las organizaciones que han aportado información para la elaboración de los casos de éxito. Estos testimonios son especialmente relevantes para entender los retos de las áreas rurales, así como del potencial del buen uso de la vivienda como palanca para solventar problemas como la despoblación o la exclusión social.

Por ello, damos las gracias especialmente a:

- tuTECHÔ Rural.
- HONORSE tierra de Pinares.
- Proyecto HabitaRural.
- Proyecto re-viviendo.
- ADEFO - Vive en Cinco Villas.

Por parte de **EY**, han participado en la elaboración del informe Ignacio García López, director de EY Insights, Ignacio Niño Pérez, Senior Advisor Sector Público de EY y Adrián Ocaña, Senior Manager Real Estate & Hospitality.

Este informe ha sido elaborado gracias a la colaboración de **VIVACES**, Alianza de Empresas por el Impulso Rural¹, y de Pablo Maderuelo, Senior Advisor en HARMON², cuya colaboración en la aportación de datos e información sobre los casos de éxito ha sido fundamental.



En EY trabajamos para construir un mundo que funcione mejor, ayudando a crear valor a largo plazo para los clientes, las personas, la sociedad y generar confianza en los mercados de capital.

Gracias al conocimiento y la tecnología, los equipos de EY, en más de 150 países, generan confianza y ayudan a las compañías a crecer, transformarse y operar. EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, estrategia, asesoramiento en transacciones y servicios de consultoría. Nuestros profesionales hacen las mejores preguntas para encontrar nuevas respuestas a los desafíos a los que nos enfrentamos en el entorno actual.

www.ey.com/es_es

Enero 2026

© Ernst & Young, S.L.

Este material se ha preparado únicamente con fines informativos generales y no debe considerarse como asesoramiento contable, fiscal o profesional.

¹ VIVACES: www.vivaces.org

² HARMON: www.harmon.es

ÍNDICE

¿Es posible frenar
la despoblación de
la España rural?

Presentación	4
Resumen ejecutivo	6
1. ¿Es posible parar la despoblación de la España rural?	14
2. Reto demográfico y despoblación	18
3. La relevancia de los servicios públicos y de la dinamización económica en la lucha contra la despoblación	22
Ámbito socioeconómico	24
Dotación de servicios públicos e infraestructuras	26
4. La vivienda vacía en España: situación, tendencias y potencial	28
5. La vivienda en zonas rurales especialmente despobladas	38
Guadalajara: Señorío de Molina	40
Cuenca: Serranía Alta	42
Soria: Tierras Altas	44
Teruel: Gúdar-Javalambre	46
Lugo: Os Ancares	48
Zamora: Sanabria	50
Granada: Los Montes	52
6. Iniciativas públicas para impulsar la vivienda en la España rural	54
Plan Estatal de Vivienda (2026-2030)	55
Plan REVIVE - La Rioja (2024-2027)	55
Plan de Vivienda Joven Rural - Castilla y León (2024)	56
Plan Piloto de Alquiler Rural - Diputación de Burgos (2024)	57
Programa de Ayudas a la Rehabilitación Rural - Diputación de Álava (2025)	57
7. Iniciativas de la sociedad civil para impulsar la vivienda en la España rural	58
tuTECHÔ Rural	60
HONORSE Tierra de Pinares	58
Proyecto HabitaRural	74
Proyecto	80
ADEFO - Vive en Cinco Villas	84
Conclusiones	88

Presentación

Repoblar la España rural es difícil, pero no imposible

La España rural sufre un proceso de despoblación continuo desde hace décadas que alcanza cotas alarmantes en determinadas comarcas del interior de nuestro país. Se trata de una tendencia compleja, difícil de cambiar y que requiere esfuerzos por parte de todos y muy especialmente de los poderes públicos. La baja natalidad, las menores oportunidades de desarrollo profesional, el deterioro de los servicios públicos, el cambio en el modelo económico o las diferencias en el crecimiento de las distintas regiones hacen que los pueblos de España tiendan a vaciarse de modo irreversible.

Ante un problema tan relevante y complejo, es necesario aportar ideas, plantear soluciones y abrir debates que permitan abrir la mente y cambiar el curso de un proceso de declive demográfico que se puede evitar. Se requiere, además, tanto de un enfoque integral, holístico, como de la participación de múltiples actores en la búsqueda de soluciones.

Al formular la pregunta sobre si es posible frenar la despoblación en la España rural, encontraremos muchas respuestas y posturas y se podrán formular ideas y propuestas más o menos eficaces. Y es probable que encontremos una buena dosis de escepticismo. Pero creemos que merece la pena

explorar nuevos ángulos y analizar vías para mejorar como país y acabar con un círculo vicioso que se genera cuando la falta de población merma los servicios públicos y las oportunidades pero, al mismo tiempo, la falta de estos servicios y oportunidades hace que aumente la despoblación.

Nuestra postura es que **la vivienda juega un papel clave** para, si no solucionar completamente, sí paliar el problema de la despoblación en la España rural. Es evidente que para revitalizar zonas despobladas es necesario combinar muchos más factores: generar empleo, dinamismo económico, buenas comunicaciones y servicios públicos. Pero también es cierto que contar con una vivienda es un punto de partida para tener un proyecto de vida, crecer y desarrollarse como ciudadanos.

Es una evidencia que en la mayor parte de la llamada España despoblada o “vacía” hay cada vez menos vecinos pero el reverso de esta moneda es que hay viviendas disponibles a la espera de posibles nuevos pobladores. A través del estudio hemos constatado que el parque de viviendas útiles o susceptibles de ser recuperadas es considerable, se puede activar con relativa facilidad y, lo que es más importante, puede paliar el proceso de despoblación en zonas que sufren este problema de manera extrema.



Creemos que es posible activar la palanca de la vivienda en las localidades con poca población para convertirlas en “pueblos de oportunidades”

Creemos que es posible activar la palanca de la vivienda en las localidades con poca población para convertirlas en “pueblos de oportunidades”, tanto para nuevos vecinos llegados de zonas urbanas, como para el conjunto de la comarca. Para ello se necesita el compromiso, apoyo, recursos y acción coordinada de las instituciones y de la sociedad civil.

El objetivo de este trabajo es contribuir en la medida de lo posible a este objetivo, aportando una radiografía de la situación de la vivienda en la España rural, con foco en un grupo de comarcas que sufren especialmente el problema de la despoblación. Estas experiencias son muy interesantes por sus resultados y como punto de partida de una reflexión más amplia. A partir de este análisis, reflexionamos también sobre el impacto de otras variables, como el empleo y los servicios públicos, para contar con una idea más completa sobre el reto al que nos enfrentamos.

Nuestra conclusión es que sí es posible, al menos, frenar la despoblación y hacer de la España rural un lugar para vivir. Esto lo demuestran los resultados obtenidos por las cinco iniciativas analizadas sobre las que, a modo de ejemplo, hemos puesto el foco. A través de estos casos estudiados, observamos buenos ejemplos de ese enfoque integral, apoyado en múltiples palancas, como la vivienda, que antes se señalaba. Y de cómo ello debe apoyarse en la estrecha y leal colaboración entre administraciones públicas, organizaciones no gubernamentales y ciudadanos.

La experiencia demuestra que se puede cambiar el rumbo de un proceso complejo, pero no imparable. Poner la vivienda en el centro de la solución tampoco es fácil, pero funciona. Los casos reales que presentamos en este documento demuestran que queda mucho por hacer, pero que con buenas ideas y voluntad por parte de todos es posible avanzar por el buen camino.

Resumen ejecutivo

Repoblar la España rural es difícil, pero no imposible

La España rural sufre un proceso de despoblación continuo desde hace décadas que alcanza cotas alarmantes en determinadas comarcas del interior de nuestro país. Se trata de una tendencia compleja, difícil de cambiar y que requiere esfuerzos por parte de todos. Ante un problema tan relevante y complejo, es necesario aportar ideas, soluciones y debates que permitan abrir la mente y cambiar el curso de un proceso de declive demográfico que se puede evitar.

Nuestra postura es que la vivienda juega un papel clave para paliar el problema de la despoblación en la España rural. Creemos que es posible activar la palanca de la vivienda en las localidades con poca población y generar así oportunidades, tanto para nuevos vecinos llegados de zonas urbanas, como para las comarcas.

Punto de partida

La España rural ha experimentado un marcado despoblamiento desde la mitad del siglo XX. Este fenómeno ha llevado a una reducción significativa de la población de muchas áreas, dejando un alto número de viviendas vacías. La situación es especialmente preocupante en regiones de la España interior, como Castilla y León, Aragón, Castilla-La Mancha o zonas de Galicia y Andalucía interior, donde pueblos enteros han quedado casi deshabitados.

Esto tiene su reflejo en la vivienda, variable clave de análisis de este informe. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)³, se estima que hay aproximadamente 3,8 millones de viviendas vacías en España, un 14% del total. De estas, una gran proporción se encuentra en las zonas rurales de España. Hablar de la España vacía es lo mismo que hablar de vivienda vacía. De hecho, hay una correspondencia directa entre los inmuebles deshabitados en un área y su progresiva despoblación. Este dato, además de verse como un problema, debe atisbarse como una oportunidad. Esto es lo que pretendemos reflejar en estas páginas. Por ello, creemos que se trata de una realidad sobre la que merece la pena reflexionar.

³ Censo de población y vivienda, 2023. Instituto Nacional de Estadística, INE.



Es preciso actuar para cambiar la dinámica y generar un círculo virtuoso donde el mercado inmobiliario resulte atractivo para nuevos habitantes. Ello, a su vez, ayudará a revitalizar un parque de viviendas abandonado y obsoleto.

3,8M

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), se estima que hay aproximadamente 3,8 millones de viviendas vacías en España, un 14% del total.

Reto demográfico y despoblación

El proceso de despoblación al que estamos asistiendo es un desafío cada día más relevante que incide de manera especial en España y, muy especialmente en algunos territorios del interior. En las últimas décadas hemos experimentado un crecimiento de la población mínimo e insuficiente para alcanzar la tasa de reposición en el conjunto del país, gracias a la inmigración, pero incluso así seguimos por debajo de la tasa de reposición (2,1 hijos por mujer). En todo caso, todo apunta a que estamos asistiendo a un “vaciamiento” de grandes áreas geográficas a las que la escasez de población aboca al abandono.

La densidad de población media de España es de 93 habitantes por kilómetro cuadrado (la media europea se sitúa en los 120 hab./km²). A la hora de identificar las zonas especialmente despobladas que requieren una actuación urgente, tomamos como referencia la cifra de 12,5 habitantes/km² que la Unión Europea utiliza en sus directrices sobre ayudas estatales de finalidad regional 2014-2020 para definir las “zonas con muy baja densidad de población”. En nuestro país hay 3.926 municipios con una densidad por debajo de esta cifra, que se extiende por el 48% del territorio nacional.

Este proceso de despoblación correlaciona con el aumento de brechas entre territorios, grupos de población y desigualdades de toda índole que no paran de crecer. Ello hace urgente contar con políticas de Estado que afronten con determinación un reto tan relevante para el conjunto del país.

93 hab./km²

La densidad de población media de España es de 93 habitantes por kilómetro cuadrado (la media europea se sitúa en los 120 hab./km²).

La relevancia de los servicios públicos y de la dinamización económica en la lucha contra la despoblación

La vivienda es un factor clave ante el fenómeno de la despoblación. Sin embargo, este factor (y las soluciones que se puedan dar), no es un elemento que, por sí solo, pueda dar respuesta a este problema. Junto a la centralidad de la vivienda, encontramos otras cuestiones en el ámbito económico-empresarial o en el relativo a la indispensable dotación de servicios públicos e infraestructuras esenciales.

Cualquier esfuerzo de fijar población o revertir la tendencia al despoblamiento no funcionará si no se genera actividad económica, efectos de arrastre sobre el territorio y, con ello, creación de empleo. En este contexto, se hace esencial que los poderes públicos, junto con la sociedad civil, sean dinamizadores y acompañantes de posibles decisiones de inversión en estos territorios a través de herramientas como subvenciones, préstamos, bonificaciones fiscales, incentivos, coinversión, etc. A su vez, dado el pequeño tamaño de la mayoría de los municipios en zonas deshabitadas se hace necesario identificar aquellos pueblos de mayor tamaño o cabeceras de comarca donde las medidas para fomentar la población puedan tener mejores resultados y así animar esa posible llegada de inversión y empresas.

Además, cualquier posibilidad de generar desarrollo económico pasa, necesariamente, por asegurar una adecuada dotación de un factor sin el cual nada es posible: los servicios públicos e infraestructuras, indispensables para asegurar el bienestar de la población. Deben contemplarse servicios esenciales como la sanidad o la educación, pero también otros muy relevantes como el bienestar social (sobre todo en territorios muy envejecidos); los servicios o conexiones de transporte y movilidad; o las infraestructuras tecnológicas o digitales.

La vivienda vacía en España

La vivienda es el principal problema para los españoles, según el CIS. En el debate público de los últimos años, la escasez y el precio de la vivienda destacan como los grandes problemas para amplias capas de la sociedad. A pesar del déficit de nueva vivienda en comparación con el incremento de la demanda, el número total de viviendas vacías en España ha mostrado un incremento notable en las últimas dos décadas. En 2001, se registraron aproximadamente 3,1 millones de viviendas vacías, lo que representaba un 15% del parque total. Esta cifra aumentó hasta los 3,4 millones en 2011 a medida que nos aproximábamos al suelo del mercado inmobiliario tras el estallido de la burbuja en 2008, lo que supuso un incremento del 11% respecto a 2001.

En 2001, el número total de hogares en España era de 14,2 millones, pero en 2021 alcanzó los 18,5 millones, lo que representa un incremento del 31% en los últimos 20 años. Es importante destacar que la absorción de vivienda vacía es una cuestión extraordinaria en la mayoría de las regiones de España. De hecho, este proceso solo se produce en 9 de las 52 provincias y ciudades autónomas. En las 43 provincias restantes, el stock de vivienda vacía ha aumentado en más de un millón de viviendas en los últimos 20 años. Esta situación es una variable que también refleja el desafío demográfico al que se enfrenta España.

En el debate público de los últimos años, la escasez y el precio de la vivienda destacan como los grandes problemas para amplias capas de la sociedad.

La vivienda en zonas rurales especialmente despobladas

Del análisis a nivel nacional, destacan una serie de comarcas y zonas rurales que han sido históricamente zonas poco densas en términos de población y núcleos rurales, pero donde además se está sintiendo la despoblación en estas últimas décadas de forma más acusada. Es en estos entornos

donde las iniciativas públicas y privadas deberían enfocarse con el objetivo de rehabilitar y atraer a nuevas familias que quieran ayudar a dinamizar estas áreas y que no queden en el olvido de la realidad nacional.

No son pocos los ejemplos de municipios y comarcas que sufren de este problema a lo largo de nuestra geografía. A efectos de análisis y para centrar el foco, hemos identificado algunos casos significativos como los siguientes:

Guadalajara: Señorío de Molina



Soria: Tierras Altas



Cuenca: Serranía Alta



Teruel: Gúdar-Javalambre



Un dato interesante observado, a efectos de posible implementación de soluciones, es que, incluso en entornos con graves problemas de pérdida de población, las cabeceras de comarca o municipios de mayor tamaño, “resisten” y son capaces de atraer a nuevos pobladores o mantener servicios públicos. Ello contrasta con otros municipios con poblaciones tan disminuidas que resultaría muy difícil reactivar su actividad económica y social pero que pueden recibir un cierto “efecto de arrastre” positivo del dinamismo que se genere en esos municipios mayores.

Lugo: **Os Ancares**



Zamora: **Sanabria**



Granada: **Los Montes**



Incluso en entornos con graves problemas de pérdida de población, las cabeceras de comarca o municipios de mayor tamaño, “resisten” y son capaces de atraer a nuevos pobladores o mantener servicios públicos.

Casos de éxito que ya funcionan

tuTECHÔ Rural

A menudo se habla de la vivienda como palanca para frenar la despoblación en las áreas rurales, pero es menos frecuente pensar en el poder de un hogar para atraer nuevos vecinos y, sobre todo, para hacer posible que algunos de ellos empiecen una nueva vida. El potencial de la España rural para aportar un nuevo proyecto vital plagado de oportunidades es más grande de lo que pudiera parecer. Para descubrir este potencial es preciso comenzar por encontrar una casa, pero gracias a iniciativas como tuTECHÔ Rural se puede ir más allá.

Proyecto re-viviendo

El proyecto nace con proyectos piloto en la provincia de Teruel, para avanzar con el desarrollo de otros proyectos en Navarra, Cuenca, Soria, Zaragoza y Huesca. Más allá de este ámbito de actuación tras su nacimiento, en el momento actual, el alcance de la iniciativa es nacional. re-viviendo nació con el objetivo de facilitar que quienes deseen vivir en un pueblo puedan hacerlo, superando la barrera que representa la falta de vivienda en el medio rural y comprendiendo y respetando los factores humanos, sociales o familiares que impiden que muchas casas se abran.

HONORSE Tierra de Pinares

Impulsada por HONORSE, entidad sin ánimo de lucro que trabaja en la zona norte de la provincia de Segovia para impulsar el desarrollo económico y social, esta iniciativa tiene como meta recuperar inmuebles municipales para darles una nueva vida como vivienda o como espacios de trabajo. El fin último es fijar y atraer población a una comarca con gran potencial pero que desde hace años sufre un proceso de despoblación acusado.

Caso ADEFO - Vive en Cinco Villas

A pesar de que en los entornos rurales hay viviendas disponibles que pueden acoger a nuevos ciudadanos, no siempre es fácil encontrarlas. La iniciativa Vive en Cinco Villas es, fundamentalmente, un nexo entre los que quieren empezar una vida en el mundo rural y las viviendas necesarias. Identificar y gestionar la conexión entre oferta y demanda puede parecer algo sencillo en la ciudad, pero es más complejo en el campo e iniciativas como esta han venido a contrarrestar estas dificultades.

Proyecto HabitaRural

Aunque en algunas zonas rurales se dan las condiciones para atraer población, a veces ocurre que éstas no están bien articuladas. Con la puesta en marcha de una Agencia Supramunicipal de vivienda que actúa en tres provincias vecinas (Cuenca, Soria y Teruel) se ha conseguido activar medidas y políticas eficaces que están dando resultados tangibles a la hora de frenar el gran problema de despoblación que sufre esta zona.

Conclusiones

Se puede afirmar que el problema de despoblación que sufre gran parte de la España interior es grave, entre otras razones porque supone el abandono del territorio. Pero también podemos decir que se pueden encontrar ejemplos de proyectos que, con mucho trabajo, visión y convicción, han sido capaces de revertir la situación. Se puede tratar de construir sobre estas experiencias para encontrar posibles claves de mejora.

Un pilar común a todos estos ejemplos es la vivienda. De hecho, hay soluciones y propuestas de alto interés que pasan por reactivar viviendas y que están dando buenos resultados. Aunque los números no sean especialmente llamativos, el “impacto real y directo” en la vida de los nuevos vecinos y en la dinamización de comarcas enteras es mucho más relevante de lo que podría parecer.

A lo largo de este trabajo veremos cómo, partiendo de estos ejemplos y tomando la vivienda como elemento central sobre el que incentivar la atracción y el arraigo de nueva población, se pueden identificar cuatro tipos de medidas de mejora, siempre sobre la base de la colaboración entre las administraciones públicas y la implicación de la sociedad civil:

- ▶ **Incentivos para ampliar el parque de vivienda en la España despoblada;**
- ▶ **Impulso de la actividad económico-empresarial y;**
- ▶ **Fomento e implementación de iniciativas que integren vivienda y apoyo social.**





1

¿Es posible parar la despoblación de la España rural?



En los últimos años se habla mucho de despoblación, de la brecha entre el campo y la ciudad o del declive demográfico de gran parte del territorio español. Términos como “España vacía” o “España vaciada”, conceptos un tanto difusos e indeterminados que convendría utilizar con cautela, ya son de uso común y forman parte de la conversación nacional.

No cabe duda de que la España rural ha experimentado una marcada tendencia a la despoblación desde la mitad del siglo XX. Este fenómeno ha llevado a una reducción significativa de la población de muchas áreas, dejando un alto número de viviendas vacías. La situación es especialmente grave en regiones de la España interior, como Castilla y León, Aragón, Castilla-La Mancha o zonas de Galicia y Andalucía interior, donde pueblos enteros han quedado casi deshabitados.

En este debate se suele poner el foco en el “irremediable invierno demográfico”, en la falta de oportunidades laborales en muchos ámbitos (y a pesar de que falta mano de obra en otros) o en el abandono por parte de las administraciones a la hora de invertir o mantener los servicios públicos. También se suele relacionar este reto con el envejecimiento, la desigualdad territorial o el modelo de desarrollo sostenible al que aspiramos.

En todo caso, se trata de un debate complejo, polidrico y no exento de matices que provoca cierta “melancolía”, dada la profusión de “análisis”, opiniones y buenas intenciones que no se materializan en acciones concretas. Todo apunta a que hay datos, diagnósticos y conciencia de un problema que ya es antiguo, pero para el que cuesta encontrar propuestas y soluciones.

Según datos del INE, se estima que hay aproximadamente 3,8 millones de viviendas vacías en España, un 14% del total.

3,8

En este contexto y con el fin de aportar soluciones tangibles, hemos hecho un análisis en el que incorporamos una variable crucial para entender los desafíos relacionados con la España despoblada: la **vivienda**. Si hay una cuestión que preocupa y se aborda más que la despoblación y los desequilibrios territoriales es, sin duda, la vivienda y los problemas que se derivan de su escasez, su accesibilidad y su capacidad para condicionar la vida de los ciudadanos. De hecho, según el CIS, los españoles ya consideran que su principal problema es la vivienda (CIS, Barómetro junio 2025⁴).

Nuestro informe parte de la base de la relevancia de la vivienda para articular tanto la vida de las personas como la de los territorios. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)⁵, se estima que hay aproximadamente 3,8 millones de viviendas vacías en España, un 14% del total. De estas, una gran proporción se encuentra en las zonas rurales de España. Hablar de la España vacía es lo mismo que hablar de vivienda vacía. De hecho, hay una correspondencia directa entre los inmuebles deshabitados en un área y su progresiva despoblación. Creemos que se trata de una realidad sobre la que merece la pena poner el foco para saber si se trata de una mera correlación o si existe una relación causal más sólida.

Nuestro informe parte de la base de la relevancia de la vivienda para articular tanto la vida de las personas como la de los territorios.

⁴ CIS, Barómetro junio 2025.

⁵ Censo de población y vivienda, 203. Instituto Nacional de Estadística, INE.





Los datos que hemos consultado confirman que en la mayoría de las áreas con problemas de despoblación de la España rural hay un enorme parque de vivienda vacía y desaprovechada que se podría reactivar tanto para paliar los problemas de acceso a casas habitables en las zonas rurales como los de saturación de las ciudades. Pero, sobre todo, esta “redistribución” serviría para mejorar la vida de un gran número de ciudadanos, así como para reactivar áreas en declive demográfico que se pueden quedar descolgadas.

En segundo término, el análisis del parque de vivienda vacía en la España rural pone de manifiesto que, por su estado, precio y situación, un buen número de casas se podría reactivar y colocar en el mercado de manera relativamente sencilla. Existen las viviendas y es posible “rescatarlas” para ponerlas a disposición de nuevos vecinos que estarían dispuestos a vivir y crecer en el mundo rural, lo que frenaría el deterioro del parque de viviendas que, con el tiempo, se vuelven irre recuperables.

Se establece así un círculo vicioso en el que el declive demográfico contribuye al empeoramiento del parque de viviendas, que al mismo tiempo disuade a potenciales nuevos vecinos. Por ello, es preciso actuar para cambiar y establecer un círculo virtuoso donde el mercado inmobiliario resulte atractivo para nuevos habitantes de zonas con problemas de despoblación que, a su vez, ayudará a revitalizar el parque de viviendas y, por ende, mejoraría la economía y los servicios públicos.

Con este estudio, que incluye análisis, casos y propuestas, se trata de contribuir a que se genere una dinámica que permita atraer población a zonas deshabitadas y, al mismo tiempo, ofrecer a ciudadanos que ahora viven en áreas urbanas la posibilidad de comenzar de nuevo y edificar su proyecto de vida en un pueblo.

Por un lado, los datos revelan que hay un parque de vivienda en zonas rurales que puede ser aprovechado con cierta agilidad. Por otro, hay miles de ciudadanos que viven en ciudades, que no encuentran la vivienda que necesitan, que tendrían más oportunidades para mejorar su proyecto vital en zonas rurales. Desde jóvenes “urbanitas” que quieren vivir en zonas más tranquilas y asequibles, a familias que prefieren entornos menos saturados para criar a sus hijos o personas en riesgo de vulnerabilidad que precisan un entorno menos complejo, los perfiles para mudarse a zonas rurales son claramente diversos. De este modo, los pueblos poco poblados se revelan como espacios con potencial para acoger a nuevos vecinos y consolidarse como lugares donde empezar o recomenzar una vida con éxito.

Este informe parte del análisis del conjunto del parque de la vivienda en la España Rural y pone el foco en siete comarcas con especiales problemas de despoblación para entender mejor cómo se puede aprovechar un recurso clave a la hora de incentivar la llegada de nuevos habitantes. A partir de aquí, es preciso formular e identificar palancas para hacer de las zonas con poca población lugares atractivos para aquellos que quieran o necesiten empezar de nuevo o bien elijan quedarse y crecer en su lugar de origen, algo para lo que contar con una vivienda es un paso determinante.

Conscientes de la envergadura del reto ante el que nos enfrentamos, estamos convencidos de que las propuestas que aquí presentamos son un punto de partida especialmente útil para agitar un debate muy necesario. Además, creemos que las acciones propuestas, así como los casos y buenas prácticas que hemos reseñado, tienen un “gran impacto”, no solo a nivel general o del conjunto del país sino también para sus protagonistas y para los pueblos y comarcas en los que se actúa.



Reto demográfico y despoblación



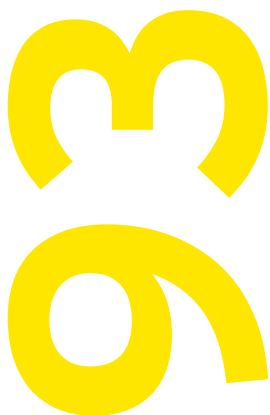
Al igual que la vivienda, un tema recurrente en la conversación pública española de los últimos años es el llamado “reto demográfico”, un sintagma que se ha popularizado tanto como otros más controvertidos o inexactos como “España vacía” o “España vaciada”. Es evidente que, en gran parte de Europa, especialmente en España, nos enfrentamos a un problema de grandes dimensiones en materia de ordenación del territorio. El hecho de que la población se concentre en áreas urbanas al tiempo que se acelera la despoblación de gran parte del país tiene graves consecuencias en materia de igualdad, medio ambiente, servicios públicos o preservación del patrimonio común. Se trata de una brecha que acentúa desequilibrios de toda índole que amenazan la vida y el bienestar de gran parte de la población, sobre todo de la más vulnerable.

El proceso de despoblación al que estamos asistiendo es un desafío cada día más relevante, que incide de manera especial en España. En las últimas décadas hemos experimentado un crecimiento de la población sostenido por la inmigración, que compensa el efecto de unas tasas de fertilidad por debajo de la tasa de reposición natural en el conjunto del país. Pero, sobre todo, hemos asistido a un “vaciamiento” de grandes áreas geográficas a las que la escasez de población aboca al abandono.

El desafío es de tal magnitud que el desequilibrio en materia de población se ha convertido en un problema de Estado. Hoy, el llamado “reto demográfico” ya es un asunto que forma parte de la agenda pública y que es abordado como desafío de grandes dimensiones que necesita una respuesta estatal. Así, el Ministerio para la Transición y el Reto Demográfico tiene como uno de sus grandes objetivos implementar una política de largo alcance y de ámbito nacional que frene la deriva a la que estamos asistiendo. El hecho de que el Ministerio ponga el foco en este problema denota la relevancia del desafío que tenemos por delante y de la necesidad de que se aborde desde una perspectiva integradora y de amplio alcance.



La densidad de población media de España es de 93 habitantes por kilómetro cuadrado (la media europea se sitúa en los 120 hab./km²).

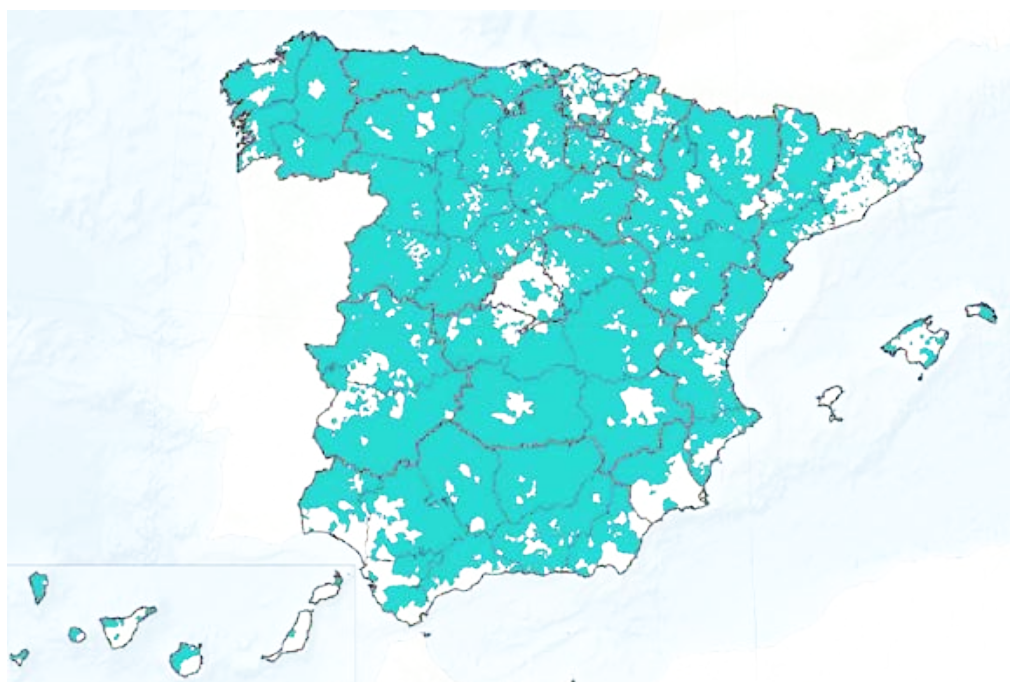


Cabe señalar que, en general, España es y ha sido un país poco poblado si se compara con los países de nuestro entorno europeo. Esta circunstancia no representa un problema mayor, o al menos tan grande, como el desequilibrio dentro de nuestras fronteras. En España se registran fuertes contrastes entre las zonas urbanas (Madrid y costas) y el resto de un país con muy baja densidad de población.

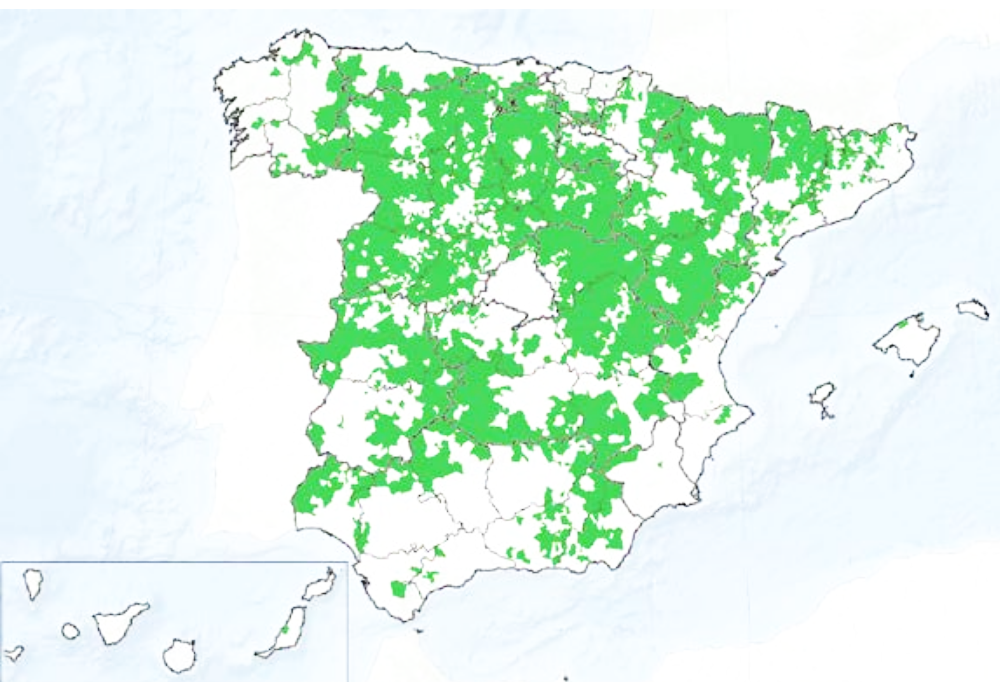
Donde se localiza el gran problema es en aquellas zonas que están experimentando un proceso de despoblación extremo. En ellas, van desapareciendo los habitantes, se produce un abandono del territorio y, con ello, de los servicios públicos, los negocios y el sentido de comunidad. Este fenómeno se acrecienta y se extiende como una mancha de aceite en la España interior, algo que obliga a tomar medidas urgentes si no queremos que sea algo irreversible.

La densidad de población media de España es de 93 habitantes por kilómetro cuadrado (la media europea se sitúa en los 120 hab./km²). A la hora de identificar las zonas especialmente despobladas que requieren una actuación urgente, tomamos como referencia la cifra de 12,5 habitantes/km² que la Unión Europea utiliza en sus directrices sobre ayudas estatales de finalidad regional 2014-2020 para definir las “zonas con muy baja densidad de población”. En nuestro país hay 3.926 municipios con una densidad por debajo de esta cifra que se extiende por el 48% del territorio nacional.

Municipios que pierden población en la última década (2010-2019)



Fuente: Mapas Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico
<https://sig.mapama.gob.es/geoportall/>



Municipios con densidad de población inferior a 12,5 habitantes / km² en 2019 (riesgo demográfico)

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico
<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>

Aunque España ha aumentado su población en el último siglo, (entre 2001 y 1 de julio de 2025 hemos pasado de 40,5 a 49 millones de habitantes, lo que supone un crecimiento cercano al 20%) en este mismo periodo se ha intensificado el proceso de despoblación de gran parte del territorio.

Según datos del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en la última década hasta nueve Comunidades Autónomas pierden población: Extremadura, Galicia, Castilla y León, Asturias, Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana y La Rioja. Este proceso se observa mejor si ponemos el foco en los municipios, ya que, de los 8.131 términos de España, hasta 6.232 pierden población en los últimos diez años.

Este proceso de despoblación se acentúa en la España rural, donde se ha acelerado hasta el punto de que en la última década han perdido población 8 de cada 10 municipios de menos de 5.000 habitantes y en los de menos de 1.000 habitantes la despoblación llega al 86% de los pueblos ⁶.

En suma, España es un país poco poblado, con la mitad de su territorio en riesgo de despoblación y con grandes diferencias entre las zonas urbanas y las rurales. Este proceso de despoblación correlaciona con el aumento de brechas entre territorios, grupos de población y desigualdades de toda índole que no paran de crecer, por lo que todo apunta a la necesidad de contar con políticas de Estado que afronten un reto tan relevante para el conjunto del país.

⁶ Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

El proceso de despoblación se acentúa en la España rural, donde se ha acelerado hasta el punto de que en la última década han perdido población 8 de cada 10 municipios de menos de 5.000 habitantes.



La relevancia de los servicios públicos y de la dinamización económica en la lucha contra la despoblación



La vivienda, variable de análisis central de este trabajo, es un factor clave ante el fenómeno de la despoblación. Sin embargo, este factor (y las soluciones que se puedan dar a su problemática) no es un elemento que, por sí solo, pueda dar respuesta a este problema.

Al contrario, como se ha visto en muchos de los casos de estudio y buenas prácticas analizadas, para encontrar posibles vías que palíen la dinámica que sufren estos territorios, es indispensable encontrar soluciones y remedios multifactoriales que combinen varias dimensiones en paralelo, sumando los efectos de unas sobre las otras. La vivienda debe ocupar un lugar central en estas soluciones pero, solo si se es capaz de activar una dinámica donde jueguen, sumen y se activen actuaciones de variada naturaleza, se podrá revertir un problema tan complejo.

Los casos de estudio que hemos analizado nos dan algunas pistas de cuáles deben ser estas actuaciones. Y algunos de los estudios existentes sobre la cuestión de la despoblación también aportan bastante luz al problema, a pesar de su complejidad. En efecto, junto a la centralidad de la vivienda, encontramos otras cuestiones que deben acompañar, siempre y en todo caso, a cualquier estrategia de dinamización de las zonas despobladas. Entre ellas encontramos actuaciones muy variadas en el ámbito económico-empresarial o en el relativo a la indispensable dotación de servicios públicos e infraestructuras esenciales. Solo desde una óptima e intensa activación de todos ellos, en paralelo y generando sinergias, se puede esperar la obtención de resultados.

La despoblación no es solo un fenómeno demográfico, sino una consecuencia de múltiples carencias estructurales. Por ello, vamos a detenernos en una consideración de estas variables, agrupadas en dos grandes bloques: los servicios públicos, por un lado, y el dinamismo y actividad económica, por otro.

Ambos están entrelazados en un círculo vicioso del que no es fácil salir: la despoblación acarrea falta de servicios públicos adecuados; ello, a su vez, acelera la despoblación; y, todo en su conjunto, es una combinación perniciosa que genera menor actividad económica y oportunidades laborales que se traduce en menores posibilidades para asentar población.

Menos población > Menos servicios > Menos atractivo para vivir o invertir

Ámbito socioeconómico

Cualquier esfuerzo para fijar población o revertir la tendencia al despoblamiento será baldío si no se genera actividad económica, efectos de arrastre sobre el territorio y, con ello, creación de empleo.

Sin embargo, la realidad es que el dinamismo se concentra en zonas urbanas o semiurbanas y las zonas rurales (en mayor medida cuanto mayor despoblación se sufre) se sitúan muy lejos de estas dinámicas de generación de actividad económica y empleo debido a múltiples factores, entre los que en ocasiones está la falta de determinada mano de obra necesaria o de relevo generacional.

En ello es causa y consecuencia la caracterización socioeconómica del territorio en todas y cada una de estas zonas: baja densidad de población (5,6 habitantes/km² en la comarca de Tierras sorianas del Cid, por citar un ejemplo); creciente riesgo de despoblamiento; elevada brecha de género y masculinización (con índices de masculinidad por encima del 110% en las zonas analizadas, algo que solo se revierte en las edades más avanzadas); envejecimiento poblacional (mayor porcentaje de población por encima de los 65 y de 80 años que las medias provinciales y que la nacional); alta dependencia de ayudas públicas (pensiones y subsidios); predominio de actividades relacionadas con el sector primario y la industria agroalimentaria; baja productividad; baja natalidad empresarial y dinámica emprendedora; etc.

En este contexto, se hace esencial que los poderes públicos sean dinamizadores y acompañantes de posibles decisiones de inversión en estos territorios a través de herramientas como subvenciones, préstamos, bonificaciones fiscales, incentivos, coinversión, etc., así como del impulso de políticas públicas ambiciosas que incentiven un crecimiento sostenible en términos financieros.

A su vez, dado el pequeño tamaño de la mayoría de los municipios en zonas despobladas se hace necesario identificar aquellos pueblos de mayor tamaño o cabeceras de comarca sobre los que tenga mayor sentido incentivar esa posible llegada de inversión y de fomento de la natalidad empresarial y para que sea desde ellos desde donde se genere un cierto efecto de arrastre hacia los municipios de su entorno. Esto solo es posible si existe una fuerte determinación política, un esfuerzo de planificación territorial inteligente, liderazgo y mucho consenso dentro del territorio para fijar objetivos



compartidos.

La actividad económica es esencial e indispensable, tanto para revertir la pérdida de población como, más aún, para cualquier esfuerzo de atracción de nuevos habitantes. Es importante en ello el papel que juegan actividades ligadas al territorio como la artesanía; las casas y alojamientos rurales; los negocios de actividades de naturaleza; la producción primaria y agroalimentaria local; los restaurantes y bares, etc. Pero se debe dar un paso más y tratar de fomentar la implantación de actividad productiva e industrial, en la escala posible, esto es, empresas y emprendedores que generen empleo.

Solo desde la actividad económica llegará el elemento clave de fijación y atracción de población, el empleo, que es el verdadero catalizador de la fijación y llegada de población. En realidad, existe mucha confusión sobre el empleo en las zonas despobladas. En ellas no siempre se sufre de desempleo. De hecho, estas tasas de paro son sensiblemente inferiores en muchas de las provincias más representativas de la España vaciada que la media nacional. El caso más significativo es el de Soria, que con una tasa de desempleo EPA del 6,2% en el segundo trimestre de 2025, se sitúa prácticamente en niveles de pleno empleo, muy por debajo de la media nacional, con un 10,28%. El problema no es el nivel de paro sino el de la falta de empleos y de dinamismo en la creación de oportunidades laborales, en número y en calidad, de oportunidades adecuadas, ya que no hay actividad ni dinamismo que los genere.

El poco empleo existente en estas zonas sufre de unas características subóptimas: alta estacionalidad y temporalidad (lo que impide fijar población); precariedad; dependencia del sector primario; masculinización; escaso nivel retributivo, etc. Por ello, una verdadera política para revertir estas dinámicas poblacionales requiere voluntad de acometer procesos de dinamización económica y, con ello, de generación de empleo apoyados tanto en un decidido esfuerzo presupuestario, como en una firme voluntad política.

Es importante el papel que juegan actividades ligadas al territorio como la artesanía; las casas o alojamientos rurales; los negocios de actividades de naturaleza.

En estas zonas hay un mayor porcentaje de población por encima de los 65 y de 80 años que las medias provincial y nacional.

65-80

34,6

En pensamiento creativo, los jóvenes castellanoleoneses superan (con una puntuación de 34,6) la media de España (32,8), la de la UE (32,1) y la de la OCDE (32,7).

Dotación de servicios públicos e infraestructuras

Ligado con lo señalado anteriormente, cualquier posibilidad de generar desarrollo económico pasa, necesariamente, por asegurar una adecuada dotación de un factor sin el cual nada es posible: los servicios públicos e infraestructuras necesarias para asegurar el bienestar de la población.

La falta de ellos o su inadecuada dotación no solo es un factor de desigualdad, sino que, además, limita la capacidad de atracción de población y actividad económica. Estamos, sin duda, ante un nudo gordiano para las zonas despobladas. Dada la dispersión de la población, servicios como educación, sanidad, transporte o bienestar social son mucho más costosos que en zonas donde existen “economías de aglomeración”. Pero sin estos servicios, la población no permanece y busca otros territorios donde estos servicios se garanticen.

Por ello, no es posible diseñar o aplicar políticas o actuaciones de dinamización de estas zonas y de su población sin un esfuerzo inversor que asegure estos servicios en zonas rurales. Además, esto debe asegurarse a un nivel y calidad equivalente al de otras áreas, para garantizar igualdad de oportunidades, cohesión social y calidad de vida.

Por esta razón la lucha contra la despoblación es una de las decisiones de política pública más relevantes tanto a nivel nacional como regional y local. Cualquier discurso de lucha contra el reto demográfico y la despoblación exige, para ser creíble, el uso de un gran volumen de recursos públicos.

En el caso de algunos servicios esenciales como la educación, existen ejemplos esperanzadores, como el de Castilla y León, que ocupa de forma continuada los primeros niveles en calidad de la enseñanza apoyada en un modelo de apuesta por la permanencia de escuelas en el ámbito rural, a pesar de su extensión geográfica y baja densidad de población. Según los datos del Informe PISA de la OCDE del año 2022, los resultados de Castilla y León colocan a esta región en cabeza en España y con resultados superiores a la media de la UE y de la OCDE. Por ejemplo, en pensamiento creativo, los jóvenes castellanoleoneses superan significativamente (con una puntuación de 34,6) la media de España (32,8), la de la UE (32,1) y la de la OCDE (32,7).





De la misma forma, deben contemplarse otros servicios como el bienestar social (sobre todo en territorios muy envejecidos); los servicios o conexiones de transporte y movilidad, o las infraestructuras tecnológicas o digitales. Estas últimas son esenciales para cualquier apuesta para atraer población joven (por ejemplo, los “nómadas digitales” y autónomos) o, en general, empresas, ya que todos ellos requieren de un nivel elevado de conectividad y de calidad de la prestación de servicios digitales. En este último punto, sigue comprobándose una sensible “brecha tecnológica”. La tasa de cobertura de las zonas rurales y la calidad de esta sigue siendo inferior a la de las zonas urbanas, a pesar de los esfuerzos hechos en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En definitiva, elevar el nivel y calidad de los servicios públicos en las zonas despobladas es clave de bóveda para cualquier esfuerzo de lucha contra la despoblación. Pero ello requeriría un esfuerzo presupuestario sin precedentes, que las Comunidades Autónomas no pueden afrontar salvo que la dispersión territorial, el envejecimiento y la baja densidad de población (como factores de encarecimiento de los servicios públicos) sean considerados como elementos centrales dentro de cualquier modelo de financiación autonómica que se diseñe.

Por todas estas razones, nos encontramos, de nuevo, con la necesidad de fijar prioridades políticas y presupuestarias si verdaderamente hay voluntad de hacer frente a la complejidad de este problema.

Deben contemplarse otros servicios como el bienestar social (sobre todo en territorios muy envejecidos); los servicios o conexiones de transporte y movilidad; o las infraestructuras tecnológicas o digitales.



La vivienda vacía en España: situación, tendencias y potencial



3,8M

En 2021 existía un parque de viviendas vacías que alcanzaba los 3,8 millones, lo que supone un 14% del parque total de viviendas.

La vivienda es el principal problema para los españoles, según el CIS. En el debate público de los últimos años, la escasez y el precio de la vivienda destacan como los grandes problemas para amplias capas de la sociedad. No obstante y a pesar del déficit de nueva vivienda en comparación con el incremento de la demanda, lo cual está tensionando los precios del mercado residencial, el número total de viviendas vacías en España ha mostrado un incremento notable en las últimas dos décadas. En 2001, se registraron aproximadamente 3,1 millones de viviendas vacías, lo que representaba un 15% del parque total. Esta cifra aumentó hasta los 3,4 millones en 2011 a medida que nos aproximábamos al suelo del mercado inmobiliario tras el estallido de la burbuja en 2008, lo que supuso un incremento del 11% respecto a 2001.

A pesar de la recuperación general del mercado inmobiliario, que actualmente está registrando precios máximos históricos debido al desequilibrio entre la escasa oferta y la creciente demanda, en 2021 (último censo disponible) existía un parque de viviendas vacías que alcanzaba los 3,8 millones, lo que supone un 14% del parque total de viviendas y equivale a un 21% de la cifra estimada de hogares. Esta cifra representa un incremento del 11% comparado con el peor momento del mercado inmobiliario en 2012. Manteniendo la tendencia actual, se prevé que en 2025 ya estaríamos en los 4 millones de viviendas vacías en toda España, pero con una distribución desigual en términos geográficos, tipologías y densidad de población.

Viviendas vacías en España —miles—



Viviendas vacías vs vivienda total en España —miles—



Fuente: INE; Censo de Población y Viviendas.

A pesar del reto demográfico, otro problema que acapara protagonismo entre la opinión pública fue que durante este mismo periodo las cifras de la población española han mantenido una tendencia ascendente, con un incremento exponencial en los últimos años, principalmente debido al saldo migratorio positivo. No cabe duda del proceso de envejecimiento del conjunto de la población española y de la pérdida de población en gran parte del territorio nacional, lo que crea una falsa sensación de reducción de habitantes. Lo cierto es que el número de españoles aumenta cada año y esta nueva demanda es muy relevante en términos de vivienda, tanto al hablar de unidades como de precios.

En 2001, el número total de hogares en España era de 14,2 millones, pero en 2021 alcanzó los 18,5 millones, lo que representa un incremento del 31% en los últimos 20 años. Se trata de un aumento significativo en dos décadas, pero es preciso tener en cuenta que estamos a punto de llegar a los 50 millones de habitantes, una cifra igualmente relevante que exige un aumento sostenido del parque de vivienda para dar respuesta a una demanda creciente que no puede esperar.

Sin embargo, esta tendencia general oculta realidades diversas en diferentes regiones de España, que se desarrollan a varias velocidades distintas y responden a causas dispares:

- **Principales ciudades metropolitanas:** áreas como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga están atrayendo demanda tanto a nivel internacional como de otras localidades cercanas, gracias a las mejores oportunidades de vida, laborales y educativas que ofrecen. Se trata de auténticos polos de atracción que crecen de manera sostenida a pesar de la crisis demográfica o de altibajos en la economía.
- **Capitales de provincia:** las capitales de provincia de toda España, pese a que la provincia puede tender a decrecer, están captando población del resto de municipios del territorio, principalmente por las oportunidades laborales y por concentrar el grueso de los servicios públicos (hospital general, universidad, centros administrativos, etc.). Tan solo tres capitales de provincia (Cuenca, Cádiz y Córdoba), perdieron población en 2024, pero se podría considerar que son la excepción que confirma la regla ya que esto suele deberse a un trasvase de población a municipios cercanos que forman parte del área metropolitana de la capital.
- **Provincias en decrecimiento:** al contrario de lo que ocurre en las capitales y las grandes zonas metropolitanas, muchas provincias españolas se enfrentan a un gran reto demográfico caracterizado por la pérdida de población, así como por un proceso imparable de envejecimiento. Estos territorios muestran un proceso irreversible en el que disminuye la población y, por ello, desaparecen servicios públicos (colegios, centros de salud o estaciones que existían), empresas o instalaciones de ocio (bares, tiendas, instalaciones deportivas, etc.), lo que, a su vez, hace que sean zonas menos atractivas para nuevos vecinos con capacidad para fijar e incrementar la población.

18,5M

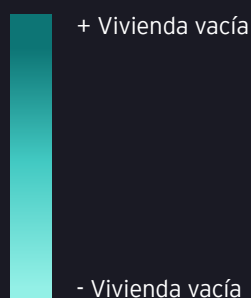
En 2021, el número total de hogares alcanzó los 18,5 millones, lo que representa un incremento del 31% en los últimos 20 años.



Ranking de viviendas vacías por provincia 2021

Ranking	Provincia	Viviendas vacías 2021	Total viviendas 2021	% Total viviendas 2021	Var. total viviendas vacías 2001 vs 2021
1	Barcelona	213.002	2.597.046	8,2%	94.857*
2	Alicante	209.487	1.350.006	15,5%	34.774
3	Madrid	187.586	2.956.941	6,3%	118.970*
4	Valencia	172.546	1.488.908	11,6%	35.518*
5	A Coruña	163.194	686.961	23,8%	70.724
6	Málaga	152.843	996.557	15,3%	44.561
7	Pontevedra	123.390	528.828	23,3%	56.452
8	Ourense	119.280	272.883	43,7%	84.677
9	Santa Cruz de Tenerife	110.966	537.463	20,6%	38.458
10	Islas Baleares	105.632	652.123	16,2%	20.097
Total		3.828.307	26.623.708	14,4%	721.885

* Ciudades donde el stock de vivienda vacía ha disminuido porcentualmente en el periodo 2001-2021



Las principales provincias donde se concentra el stock de viviendas vacías son Barcelona, Alicante, Madrid, Valencia y A Coruña. En estas cinco provincias, se estima que hay alrededor de 950.000 viviendas vacías. A pesar de este elevado número, la mayoría de estos mercados han mostrado una tendencia decreciente en el stock de vivienda vacía, con una reducción del 30% en comparación con 2001.

En Barcelona, Alicante, Madrid, Valencia
y A Coruña se estima que hay alrededor
de 950.000 viviendas vacías.

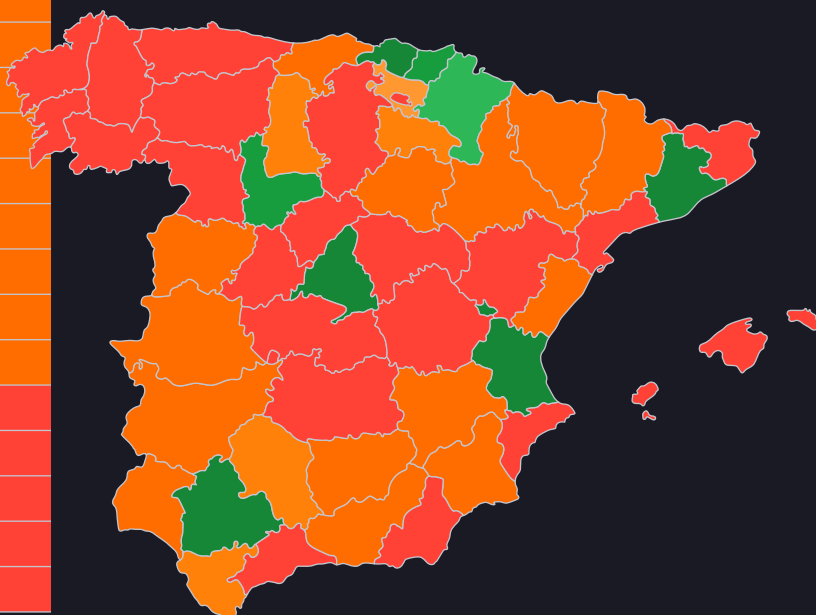
950.000



Ranking de viviendas vacías por provincia 2021

Ranking	Provincia	Viviendas vacías absorbidas 2001 vs 2021
1	Madrid	(118.970)
2	Barcelona	(94.857)
3	Valencia	(35.518)
4	Sevilla	(15.951)
5	Bizkaia	(15.206)
6	Gipuzkoa	(9.827)
7	Valladolid	(8.075)
8	Navarra	(2.246)
9	Melilla	(741)
10	Álava	438
11	Ceuta	1.272
12	Córdoba	2.110
13	La Rioja	2.446
14	Palencia	3.656
15	Cádiz	3.818
16	Jaén	7.222
17	Badajoz	7.522
18	Murcia	7.522
19	Huelva	9.266
20	Albacete	9.888
21	Soria	10.037
22	Huesca	10.741
23	Zaragoza	10.779
24	Lleida	10.874
25	Cáceres	11.972
26	Salamanca	12.747
27	Cantabria	12.854
28	Granada	13.560
29	Castellón	15.686
30	Ávila	19.063
31	Islas Baleares	20.097
32	Segovia	20.851
33	Burgos	21.871
34	Teruel	22.030

Ranking	Provincia	Viviendas vacías absorbidas 2001 vs 2021
35	Girona	23.620
36	Zamora	24.153
37	Cuenca	24.448
38	Tarragona	25.094
39	Asturias	28.074
40	Almería	28.317
41	Guadalajara	29.921
42	Las Palmas	34.102
43	Alicante	34.774
44	Santa Cruz de Tenerife	38.458
45	León	41.372
46	Málaga	44.561
47	Toledo	46.611
48	Ciudad Real	54.458
49	Pontevedra	56.452
50	Lugo	65.138
51	A Coruña	70.724
52	Ourense	84.677
Total neto de nuevas viviendas vacías -2001 vs 2021-		721.885





La absorción de vivienda vacía es una cuestión extraordinaria en la mayoría de las regiones de España. Este proceso solo se produce en 9 de las 52 provincias y ciudades autónomas.

9 de 52

Entre las zonas más afectadas por la despoblación están Asturias, Extremadura, la Andalucía interior, Castilla-La Mancha y Castilla y León. En muchos de estos territorios, el stock de vivienda vacía sobre el total de viviendas supera el 30%.

No obstante, a la hora de analizar estos datos, es importante tener en cuenta que estamos hablando de números absolutos, por lo que el foco debería ponerse no solo en la cantidad total de viviendas vacías o en las absorbidas, sino en su proporción sobre el total de la provincia y en la velocidad a la que son integradas en el mercado. Es evidente que las provincias más pobladas cuentan con los mayores parques de vivienda, pero es clave analizar el proceso y la evolución del número de casas nuevas, vacías o absorbidas para poder actuar de manera eficiente.

También es importante destacar que la absorción de vivienda vacía es una cuestión extraordinaria en la mayoría de las regiones de España. De hecho, este proceso solo se produce en 9 de las 52 provincias y ciudades autónomas. En las 43 provincias restantes, el stock de vivienda vacía ha aumentado en más de un millón de viviendas en los últimos 20 años. Esta situación es una variable que también refleja el desafío demográfico al que se enfrenta España. A la falta de crecimiento poblacional propio de todo Occidente, se suma el “éxodo” de la población joven y en edad de formar familias, que optan por buscar oportunidades laborales en zonas urbanas.

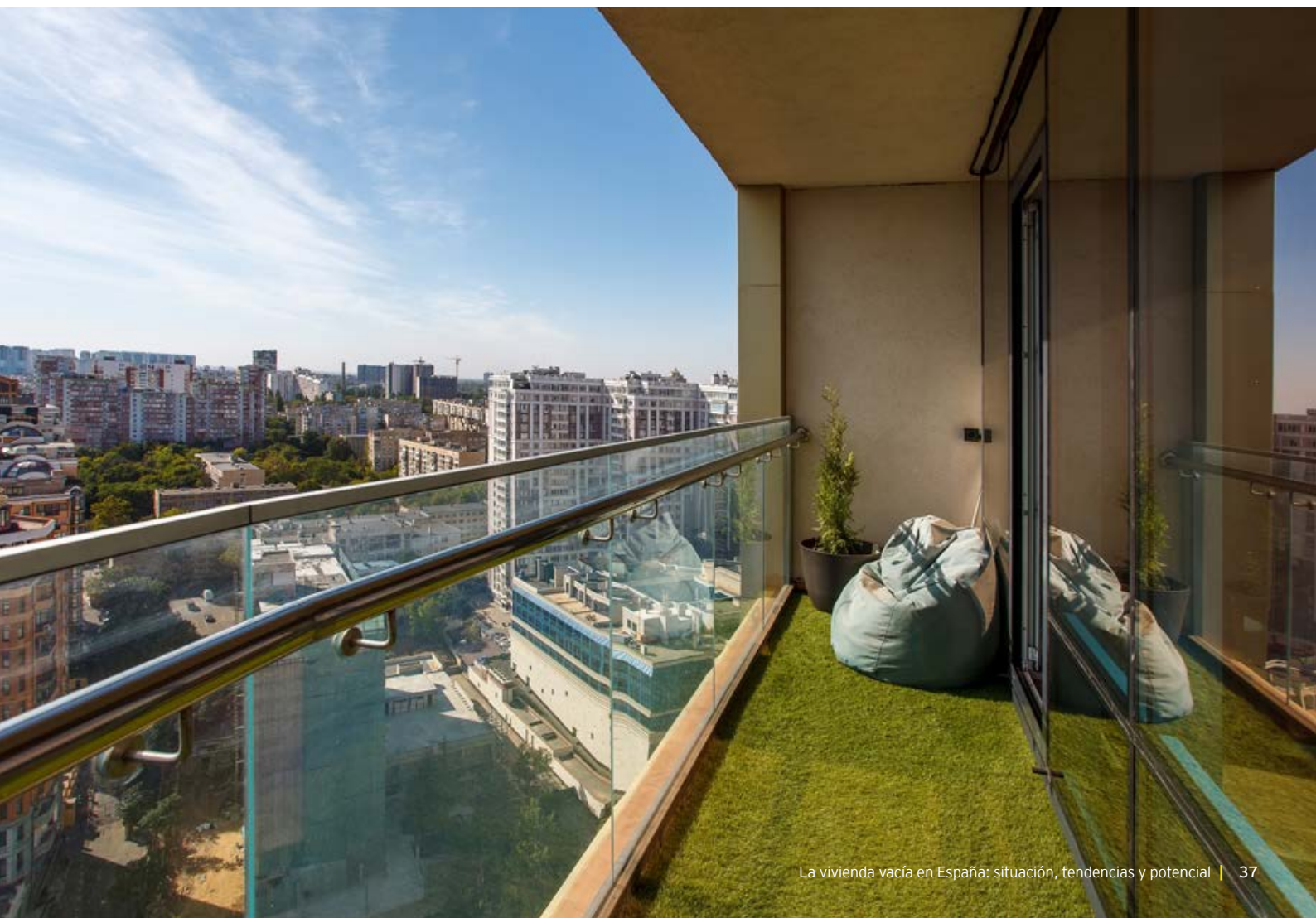
Cabe señalar que entre las zonas más afectadas por la despoblación están Asturias, Extremadura, la Andalucía interior, Castilla-La Mancha y Castilla y León. En muchos de estos territorios, el stock de vivienda vacía sobre el total de viviendas supera el 30% en algunos casos y en algunos municipios se ha llegado a triplicar el stock de vivienda vacía en comparación con hace 20 años. Es decir, el proceso de “vaciamiento” del parque de vivienda avanza en paralelo al poblacional, lo que genera unas dinámicas que se retroalimentan y aceleran el camino hacia un posible “desierto demográfico” muy difícil de revertir y que, entre todos, habría que evitar.

La situación de las distintas regiones es diversa y compleja, pero existen variables que trabajadas de manera conjunta con las administraciones y con nuevas políticas de empleo pueden contribuir a que se invierta la tendencia a la despoblación o, al menos, a paliar o ralentizar el proceso.

Mientras las grandes ciudades están sufriendo por un exceso de demanda con una oferta limitada que tiene un impacto directo en el precio, otras zonas se enfrentan a un exceso de oferta para una reducida demanda. Se produce así un doble problema generado por un desequilibrio evidente entre el número de viviendas disponibles y la población. En las áreas urbanas faltan casas y sus precios están disparados, lo que genera problemas de gran calado a gran parte de la población, mientras que en las zonas rurales hay viviendas (disponibles o fácilmente activables) pero no siempre hay demanda, lo que a su vez genera deterioro, abandono y, en último término, declive de localidades que ya no pueden mantener servicios públicos o negocios que han estado activos desde tiempo inmemorial.

El aumento de las viviendas vacías es un síntoma claro de despoblación y todo lo que ello supone, pero también es un problema en términos físicos, estéticos e incluso fiscales. De hecho, está comprobado que la proliferación de viviendas deshabitadas genera un agujero en la recaudación del IBI al ser abandonadas por los propietarios o incorporadas al patrimonio de las autoridades tributarias.

Mientras las grandes ciudades están sufriendo por un exceso de demanda con una oferta limitada que tiene un impacto directo en precio, otras zonas se enfrentan a un exceso de oferta para una reducida demanda.





La vivienda en zonas rurales especialmente despobladas



El desafío de la despoblación se entiende mejor cuando se pone el foco en una serie de comarcas y zonas rurales que nos pueden servir de referente y ejemplo ya que han sido históricamente zonas poco densas en términos de población y, además, están sintiendo el descenso de habitantes de manera acusada en las últimas décadas. Es en estos entornos donde las iniciativas públicas y privadas deberían enfocarse con el objetivo de rehabilitar y atraer a nuevas familias que quieran ayudar a dinamizar estas áreas y que no queden en el olvido de la realidad nacional.

A modo de ejemplo y para ver la dimensión del problema con un simple vistazo a unos datos básicos, hemos seleccionado siete comarcas especialmente despobladas. No disponemos de un "ranking oficial" porque es preciso tener en cuenta distintas variables y escalas, pero sí podemos poner el foco en una serie de casos cuyos datos hablan por sí mismos y evidencian que, en algunos territorios, estamos ante un problema de despoblación extremo que es difícil encontrar en el resto de Europa.

Guadalajara: Señorío de Molina



El Señorío de Molina es una de las comarcas con menos población de nuestro país, hasta el punto de ser considerada como la “Zona Cero de la Despoblación de España”. Según la Asociación Instituto de Investigación y Desarrollo Rural Serranía Celtibérica, esta parte de la provincia de Guadalajara tenía en 2011 unos 7.900 habitantes en un área de 3.466 km², lo que supone una densidad de 2,3 habitantes por km².

Población

Aproximadamente
20.000 habitantes.

Viviendas totales

Alrededor de
10.000 viviendas.

Viviendas vacías

Aproximadamente
2.500 viviendas vacías
(25% del total).



2.500

Viviendas vacías | 25% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en la provincia de Guadalajara es del 10%, con un predominio de empleos en el sector servicios y en la agricultura.

Densidad de población

Muy baja, con algunos municipios que tienen menos de 100 habitantes.

Tendencia

La despoblación ha sido notable, especialmente en localidades pequeñas, debido a la migración hacia áreas urbanas.

Cuenca: Serranía Alta



La Serranía Alta está compuesta por 19 municipios y es la comarca más pequeña en cuanto a superficie y población de la provincia de Cuenca. También situada en la conocida como “Laponia Ibérica” por su baja densidad de población, se trata de una de las zonas más despobladas de España y de Europa, ya que su población en 2018 era de 2.380 habitantes para un territorio de 1.104 km², lo que significa una densidad de población de 2,16 habitantes por km² (Fuente INE).

Población

Alrededor de 10.000 habitantes.

Viviendas totales

Aproximadamente 5.000 viviendas.

Viviendas vacías

Cerca de 1.500 viviendas vacías (30% del total).



1.500

Viviendas vacías | 30% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en Cuenca es del 12%, con una economía basada en la agricultura, la ganadería y el turismo rural.

Densidad de población

Extremadamente baja, con muchos municipios que tienen menos de 50 habitantes.

Tendencia

La despoblación ha sido significativa, con una reducción de la población en un 30% en las últimas décadas.

Soria: Tierras Altas



Tierras Altas, comarca situada al norte de la provincia de Soria, tiene una extensión de 695 km² para una población de poco más de 1.300 habitantes, lo que supone una densidad de población de 1,88 hab/km². La comarca se compone de 14 municipios y se trata de uno de los territorios más despoblados de España. Su situación geográfica, unida a las condiciones climáticas y distancia a los centros urbanos han hecho que esta zona sufra durante décadas un acentuado proceso de despoblación.

Población

Aproximadamente
1.300 habitantes.

Viviendas totales

Alrededor de
2.500 viviendas.

Viviendas vacías

Aproximadamente 1.000
viviendas vacías (40% del total).



1.000

Viviendas vacías | 40% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en Soria es del 11%, con una economía centrada en la agricultura y la ganadería, además de un sector servicios limitado.

Densidad de población

Muy baja, con varios municipios con menos de 100 habitantes.

Tendencia

La despoblación es alarmante, con una disminución de más del 25% en los últimos 20 años.

Teruel: Gúdar-Javalambre



La comarca Gúdar-Javalambre está situada en la provincia de Teruel y limita con la provincia de Castellón, ocupando una zona clave en el corredor Zaragoza-Valencia. Este territorio está compuesto por 24 municipios, entre los que destaca como el más poblado Mora de Rubielos. El turismo es una de sus principales fuentes de riqueza, gracias a su riqueza paisajística y patrimonio natural. Además, cuenta con dos estaciones de esquí, Valdelinares y Jabalambre, que dinamizan la comarca y atraen a numerosos turistas.

Población

Alrededor de 15.000 habitantes.

Viviendas totales

Aproximadamente 7.500 viviendas.

Viviendas vacías

Cerca de 2.000 viviendas vacías (27% del total).



2.000

Viviendas vacías | 27% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en Teruel es del 13%, con una economía basada en la agricultura, la ganadería y el turismo.

Densidad de población

Muy baja, con varios municipios con menos de 100 habitantes.

Tendencia

La despoblación es alarmante, con una disminución de más del 25% en los últimos 20 años.

Lugo: Os Ancares



La comarca lucense de Os Ancares, limítrofe con Asturias, agrupa a seis municipios en los que viven unos 8.000 habitantes. Os Ancares es la puerta de entrada a Galicia por el Camino de Santiago, lo que genera actividad turística en la zona. A pesar de su atractivo turístico y de estar situada en un punto clave para acceder a la Comunidad Autónoma, la despoblación está siendo muy acusada en los últimos años, registrándose un descenso de habitantes de hasta el 20% en las dos últimas décadas.

Población

Aproximadamente
8.000 habitantes.

Viviendas totales

Alrededor de
4.000 viviendas.

Viviendas vacías

Aproximadamente 1.200
viviendas vacías (30% del total).



1.200

Viviendas vacías | 30% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en Lugo es del 12%, con un enfoque en la agricultura, la ganadería y el turismo rural.

Densidad de población

Muy baja, con varios municipios que tienen menos de 100 habitantes.

Tendencia

La despoblación ha sido notable, con una disminución de la población en un 15% en los últimos 20 años.

Zamora: Sanabria



La comarca zamorana de Sanabria alcanza los 10.000 habitantes, pero en los últimos 20 años ha perdido el 15% de su población. A pesar de su potencial turístico y de que en los meses de verano atrae a numerosos visitantes, la zona sigue perdiendo población y ve cómo su tejido productivo se aleja progresivamente de la actividad agrícola y ganadera. Además, los graves incendios sufridos en el verano de 2025 agravan los problemas de despoblación y generación de riqueza económica.

Población

Alrededor de 10.000 habitantes.

Viviendas totales

Aproximadamente 5.000 viviendas.

Viviendas vacías

Cerca de 1.500 viviendas vacías (30% del total).



1.500

Viviendas vacías | 30% del total.

Empleo

La tasa de desempleo en Zamora es del 11%, con una economía centrada en la agricultura, la ganadería y el turismo.

Densidad de población

Muy baja, con varios municipios que tienen menos de 100 habitantes.

Tendencia

La despoblación ha sido notable, con una disminución de la población en un 15% en los últimos 20 años.

Granada: Los Montes



La comarca granadina de Los Montes está formada por 19 municipios, siendo el más poblado Iznalloz. Esta zona de sierra situada al norte de la provincia tiene unos 12.000 habitantes y sufre problemas de despoblación desde hace años. Solo en las dos últimas décadas ha perdido al 15% de sus habitantes, lo que rebaja todavía más su baja densidad de población.

Población

Aproximadamente 12.000 habitantes.

Viviendas totales

Alrededor de 6.000 viviendas.

Empleo

La tasa de desempleo en Granada es del 14%, con una economía diversificada que incluye agricultura, turismo y servicios.

Densidad de población

Muy baja, con varios municipios que tienen menos de 100 habitantes.



00.1

Viviendas vacías
30% del total.

Viviendas vacías

Aproximadamente
1.800 viviendas vacías
(30% del total).

Tendencia

La despoblación ha sido notable,
con una disminución de la población
en un 15% en los últimos 20 años.

Las diferencias de precio entre los municipios cabecera de comarca y los núcleos menos poblados de esos mismos entornos son muy significativas. Esta brecha pone de manifiesto que, incluso dentro de las comarcas despobladas, hay notables diferencias en cuanto a precios, viviendas o procesos de despoblación.

Así, incluso en entornos con graves problemas de pérdida de población, las cabeceras de comarca “resisten” y son capaces de atraer a nuevos pobladores o mantener servicios públicos, en contraste con otros municipios con poblaciones tan disminuidas que resulta muy difícil reactivar su actividad económica y social.

Región	Precio Cabecera (€/m²)	Precio Otros Núcleos (€/m²)	Diferencia (%)
Guadalajara: Señorío de Molina	1.000	650	54%
Cuenca: Serranía Alta	1.400	800	75%
Soria: Tierras Altas	1.200	550	118%
Teruel: Gúdar- Javalambre	1.100	650	69%
Lugo: Os Ancares	1.150	500	130%
Zamora: Sanabria	1.100	600	83%
Granada: Los Montes	1.750	800	119%



Iniciativas públicas para impulsar la vivienda en la España rural

Teniendo en cuenta el escenario actual y la complejidad del reto demográfico en la España rural, todo apunta a que es preciso, incluso urgente, poner en marcha medidas que reactiven el mercado de la vivienda en zonas especialmente despobladas. En este sentido, cabe señalar que ya hay varios proyectos e iniciativas que están funcionando con éxito y que, aunque van en la buena dirección, necesitan ser completados.

A modo de ejemplo y con el fin de poder ser imitados o replicados en distintas zonas de España, presentamos a continuación algunos de estos proyectos. Se trata de iniciativas en marcha, que ya están dando resultados y que, con ajustes relativamente viables, podrían implementarse en un número mayor de comarcas con problemas graves de despoblación.

Plan Estatal de Vivienda (2026-2030)

Este plan nacional contempla una inversión de 7.000 millones de euros, de los cuales el 30% se destinará a programas de rehabilitación de viviendas en barrios y zonas rurales. Se prioriza la eficiencia energética, accesibilidad y habitabilidad. El Estado asume el 60% del coste y las comunidades autónomas el 40%.

Plan REVIVE - La Rioja (2024-2027)

La Comunidad de La Rioja ha puesto en marcha el *Plan REVIVE*, un programa pionero que incentiva la recuperación de vivienda rural mediante ayudas directas a jóvenes. El objetivo es facilitar que menores de 45 años se establezcan en municipios de menos de 5.000 habitantes en La Rioja, que abarcan prácticamente toda la zona rural de la comunidad. En pueblos de menos de 500 personas la ayuda cubre hasta el 40% (max. 40.000€) del coste de la vivienda adquirida o rehabilitada. En su primer año, el Plan REVIVE tuvo un éxito sobresaliente, superando previsiones. 611 solicitudes fueron aprobadas en 2024-2025, movilizando 13,4 millones de euros en ayudas para vivienda rural. Estas subvenciones han permitido que casas vacías en 99 municipios riojanos encuentren nuevos dueños u ocupantes jóvenes.



El objetivo es facilitar que menores de 45 años se establezcan en municipios de menos de 5.000 habitantes en La Rioja, que abarcan prácticamente toda la zona rural de la comunidad.

Plan de Vivienda Joven Rural - Castilla y León (2024)

En Castilla y León, comunidad especialmente afectada por la despoblación, se acordó en 2024 una iniciativa pública para ampliar las oportunidades de vivienda en el medio rural. Se prevé que haya un impacto de mil viviendas rurales habitadas por jóvenes debido a esta iniciativa.

Este plan –un esfuerzo conjunto de la Junta autonómica y las nueve diputaciones provinciales– combina obra nueva y rehabilitación. El acuerdo prevé construir 1.000 viviendas públicas en pueblos (vendidas a jóvenes con un 20% de descuento sobre el precio, subvencionado a partes iguales por la Junta y las diputaciones).

Adicionalmente, incorpora la creación de 88 viviendas de alquiler social mediante rehabilitación de inmuebles municipales, integradas en el programa existente *Rehabitare*. Estas 88 viviendas rehabilitadas se destinarán a alquiler con rentas bajas, aumentando el parque público en los pueblos. Los gobiernos provinciales son los que identifican solares o casas vacías, mientras la Junta centraliza las ayudas y la construcción. Empresas constructoras locales participarán en la edificación y rehabilitación, estimulando también la economía rural.

88

El Plan incorpora adicionalmente la creación de 88 viviendas de alquiler social mediante rehabilitación de inmuebles municipales.



Plan Piloto de Alquiler Rural - Diputación de Burgos (2024)

La Diputación Provincial de Burgos ha emprendido un proyecto piloto para dinamizar el mercado de vivienda en sus municipios rurales. Aprovechando la colaboración con agentes profesionales, este plan busca rehabilitar viviendas vacías y ponerlas en alquiler para nuevos pobladores.

A comienzos de 2025 la campaña VAR ya había logrado identificar más de 70 viviendas ofrecidas por sus propietarios para ser rehabilitadas y alquiladas en los pueblos. Ya se están ejecutando las primeras obras de acondicionamiento. El éxito del piloto podría llevar a consolidar un programa permanente, ampliando el presupuesto y sirviendo de modelo a otras provincias castellanas.

Además, en la provincia, confluyen iniciativas de repoblación como Proyecto Arraigo con una bolsa de alquiler rural que facilita vivienda, donde la administración provincial actúa como mediadora y garante entre propietarios particulares y potenciales inquilinos rurales.

Programa de Ayudas a la Rehabilitación Rural - Diputación de Álava (2025)

En el País Vasco también se han desarrollado medidas recientes para impulsar la vivienda rural. La Diputación Foral de Álava lanzó en 2025 una convocatoria de subvenciones específicamente orientada a rehabilitar viviendas en pequeños municipios alaveses. Las subvenciones cubren hasta el 25% del coste de la obra de rehabilitación, con un máximo de 20.000 € por vivienda. En casos que combinen zona despoblada y mejora energética ambiciosa, la ayuda puede llegar al 30% (máx. 26.000 €).

Los solicitantes deben ser propietarios (o arrendatarios con autorización) de la vivienda a reformar y comprometerse a residir en ella tras la obra, lo que garantiza que la vivienda rehabilitada cumpla su fin de habitabilidad permanente.

70

A comienzos de 2025 la campaña VAR ya había logrado identificar más de 70 viviendas ofrecidas por sus propietarios para ser rehabilitadas y alquiladas en los pueblos.

25%

Las subvenciones cubren hasta el 25% del coste de la obra de rehabilitación, con un máximo de 20.000 € por vivienda.



Iniciativas de la sociedad civil para impulsar la vivienda en la España rural



La lucha contra la despoblación para lograr que las comarcas despobladas vuelvan a ser lugares atractivos y con actividad económica pasa por el apoyo institucional pero también por el apoyo de la sociedad civil. En paralelo al apoyo de la Administración, se están desarrollando iniciativas impulsadas por ciudadanos, asociaciones y ONG que ya están logrando resultados.

Presentamos a continuación cinco casos de éxito que están alcanzando algunos resultados significativos. Se trata de cinco iniciativas impulsadas o capitaneadas por la sociedad civil que, de manera autónoma o junto con la Administración, están logrando que zonas especialmente despobladas vuelvan a ofrecer oportunidades. Estas experiencias ponen de manifiesto que es posible avanzar, ofrecer alternativas e impactar de manera determinante en las vidas de un buen número de ciudadanos y en el futuro de muchos pueblos que no se resignan a desaparecer. Pero también nos muestran que hace falta determinación, creatividad, compromiso, visión integral y una gran concienciación pública y privada para acotar este problema.

tuTECHÔ Rural

A menudo se habla de la vivienda como palanca para frenar la despoblación en las áreas rurales, pero es menos frecuente pensar en el poder de un hogar para atraer nuevos vecinos y, sobre todo, para hacer posible que algunos de ellos empiecen una nueva vida. El potencial de la España rural para aportar un nuevo proyecto vital plagado de oportunidades es más grande de lo que pudiera parecer. Para descubrir este potencial es preciso comenzar por encontrar una casa pero, gracias a iniciativas como tuTECHÔ Rural se puede ir más allá.

Ámbito de actuación

La iniciativa nace con vocación de actuar en cualquier punto de la España rural, pero ha echado a andar en la localidad de Paredes de Nava (Palencia). En este pueblo se ha desarrollado un primer proyecto piloto que ya está dando sus primeros frutos. También en Palencia, se ha empezado a trabajar en pueblos como Torquemada, Baltanás y Antigüedad, y se han abierto nuevas oportunidades en otras localidades de Castilla y León, en concreto en Ágreda (Soria) y Fermoselle (Zamora).

En total, tuTECHÔ Rural está presente en una veintena de municipios, que incluyen tanto pueblos en torno a los 1.000 habitantes como otros núcleos de mayor tamaño que están dentro del umbral de los 30.000 habitantes establecido por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para definir el entorno rural.

¿Quién impulsa la iniciativa?

El proyecto está impulsado y desarrollado por tuTECHÔ⁷ pero su fortaleza radica en la cooperación entre una red diversa de actores públicos, privados y sociales que hacen posible su despliegue y sostenibilidad.

Las administraciones públicas –ayuntamientos, diputaciones y gobiernos autonómicos– son clave en este modelo. Cabe destacar la figura de los alcaldes y oficinas de repoblación que apuestan por ampliar su parque de vivienda para nuevos repobladores. Su implicación es determinante para identificar y poner a disposición viviendas vacías u otros inmuebles públicos que puedan transformarse en hogares. Además, aportan apoyo institucional y logístico en el territorio, impulsan la promoción del proyecto entre la ciudadanía y otras administraciones, y colaboran activamente en la simplificación de trámites urbanísticos o en la conexión con servicios básicos. Allí donde los gobiernos locales se implican, el modelo de tuTECHÔ Rural se acelera, demostrando que la revitalización demográfica solo es posible con la participación activa del sector público local.

Las entidades sociales y repobladoras desempeñan un papel esencial en la selección, acompañamiento y apoyo de las familias participantes, diseñando itinerarios de integración, empleo y dinamización comunitaria que garantizan el arraigo y la cohesión vecinal.

⁷ www.tutecho.es

Por su parte, las empresas con propósito contribuyen con conocimiento, servicios, recursos y generación de empleo local, además de fortalecer alianzas territoriales y proyectos de emprendimiento.

Los inversores de impacto hacen posible la adquisición de viviendas al aportar el capital necesario, mientras que los filántropos complementan esta inversión, con los recursos necesarios para garantizar que el traslado y la integración de los nuevos repobladores se desarrolle en las mejores condiciones para su arraigo.

En conjunto, esta estructura colaborativa permite que tuTECHÔ Rural funcione como un auténtico ecosistema de impacto, donde cada actor cumple un rol complementario para transformar viviendas vacías en hogares vivos y comunidades sostenibles.

El proyecto está impulsado y desarrollado por tuTECHÔ pero su fortaleza radica en la cooperación entre una red diversa de actores públicos, privados y sociales que hacen posible su despliegue y sostenibilidad.



tuTECHÔ Rural nace como un proyecto destinado a conectar a familias en riesgo de exclusión, procedentes de la red de más de 80 entidades del ecosistema de tuTECHÔ, con parte del más de un millón de viviendas vacías que se estima existen en la España rural.

Objetivos

tuTECHÔ Rural nace como un proyecto destinado a conectar a familias en riesgo de exclusión, procedentes de la red de más de 80 entidades del ecosistema de tuTECHÔ, con parte del más de un millón de viviendas vacías que se estima existen en la España rural. La meta es poner en contacto ambas realidades para transformar viviendas vacías en hogares accesibles y sostenibles que puedan ser utilizados por familias que necesitan volver a empezar una nueva vida, algo que también sirve para revitalizar los pueblos desde un ángulo económico y social.

Bajo este marco, tuTECHÔ Rural tiene los siguientes objetivos concretos:

- ▶ Ofrecer vivienda digna y asequible en entornos rurales.
- ▶ Reducir el riesgo de sinhogarismo y facilitar que las personas que han completado su itinerario de inclusión puedan vivir de forma autónoma.
- ▶ Generar arraigo y oportunidades de empleo o emprendimiento que garanticen relevo generacional.
- ▶ Revitalizar pueblos en riesgo de despoblación.
- ▶ Desarrollar modelos replicables y sostenibles financieramente.

¿En qué consiste la iniciativa?

Hablamos de reequilibrio territorial. Mientras que en algunos territorios la presión demográfica y del mercado impide acceder a una vivienda asequible –los precios se disparan y la precariedad deriva en exclusión–, en otros lugares de España sobran viviendas y falta gente. Paradójicamente, allí también hay trabajo, pero no hay acceso a una vivienda digna que permita asentarse.

Para generar nuevas oportunidades entre aquellos que necesitan volver a empezar y, al mismo tiempo, contribuir a la dinamización económica y social de zonas con problemas de despoblación, tuTECHÔ Rural tiene las siguientes características:

- ▶ **Conexión de vacíos estructurales.** El proyecto une la necesidad de repoblar el medio rural con la necesidad de vivienda asequible para familias en situación de vulnerabilidad.
- ▶ **Modelo de inversión social autosostenible.** En el marco de la iniciativa, tuTECHÔ compra viviendas que se alquilan a precios accesibles con un retorno financiero suficiente que permite escalar el modelo sin depender solo de subvenciones.
- ▶ **Nuevo modelo de alianza entre el sector público y entidades sociales.** tuTECHÔ Rural articula un esquema colaborativo entre ayuntamientos, repobladores, entidades sociales, inversores de impacto, filántropos y empresas, donde cada actor cumple un rol complementario.
- ▶ **Transformación territorial con enfoque social.** No solo se repuebla, sino que se reviven pueblos con familias con alto potencial de integración y compromiso, reforzando escuelas, servicios y comunidades.
- ▶ **Criterios de asignación éticos y estratégicos.** Se prioriza a familias ya independientes tras haber superado un proceso de recuperación o familias en riesgo de caer en situación de exclusión ya acompañadas por ONG, asegurando así estabilidad y viabilidad.
- ▶ **Flexibilidad territorial sin perder foco social.** El proyecto adapta el modelo a distintos pueblos y socios locales, manteniendo su propósito de tuTECHÔ que es aportar vivienda digna con acompañamiento.
- ▶ **Activación económica local.** tuTECHÔ Rural integra la variable laboral desde el principio, conectando cada familia con oportunidades de empleo reales en el entorno rural.
- ▶ **Desburocratización del acceso a vivienda.** El modelo simplifica el proceso para las familias y los municipios, superando barreras administrativas tradicionales y permitiendo una gestión más ágil y rápida.
- ▶ **Visión de escalado con evidencia y vocación de ampliar en distintos territorios con problemas de despoblación.** Se parte de un proyecto piloto validado (Paredes de Nava) que ha aportado datos, impacto medible y replicabilidad clara para poder implementar en otros municipios.

Reequilibrio territorial

Mientras que en algunos territorios la presión demográfica y del mercado impide acceder a una vivienda asequible, en otros lugares de España sobran viviendas y falta gente.



Existe la dificultad de encontrar vivienda adecuada. En estos entornos es complicado identificar casas que puedan ser utilizadas, así como localizar a sus propietarios.

Principales retos

En cuanto a los principales desafíos a los que tuTECHÔ Rural se ha enfrentado hasta ahora, cabe destacar uno común a otras iniciativas similares, que es la dificultad para encontrar vivienda adecuada. En estos entornos es complicado identificar casas que puedan ser utilizadas, así como localizar a sus propietarios. Es aquí donde la administración local adquiere un rol fundamental con esa identificación.

Ligado a lo anterior, otro reto relevante es la implicación de las administraciones locales dado que es clave contar con el apoyo de ediles e iniciativas públicas que quieran sumarse activamente a este proyecto, ya sea aportando información, identificando oportunidades de empleo y recursos o bien facilitando las gestiones.

En tercer lugar, una de las claves complejas a tener en cuenta es la necesidad de asegurar el arraigo de los nuevos pobladores. Una vez establecidos en el pueblo de acogida, es fundamental el acompañamiento para lograr la integración. El proceso de adaptación tiene que completarse con elementos como el apoyo a la movilidad que no había sido identificado como relevante pero que se ha revelado como una variable muy importante. Es aquí donde el papel de la Fundación tuTECHÔ es clave.

¿Qué papel juega la vivienda en este proyecto?

La vivienda es la palanca fundamental del proyecto, pero también ponemos el acento en el acompañamiento y las alianzas. La idea de partida es que no basta con “proporcionar” una casa a una persona o familia que la necesita; también es preciso apoyo activo para lograr una verdadera integración y arraigo.

Vivienda, palanca fundamental

¿En qué punto se encuentra la iniciativa?

El proyecto está en pleno desarrollo y cuenta con una fase en formato piloto desarrollada en Paredes de Nava (Palencia) que ha sido un éxito. La iniciativa se articula en las siguientes fases: Diseño, Despliegue, Escalado y Consolidación.

En estos momentos ya se ha ejecutado la fase de Diseño, que consiste en el desarrollo del modelo, elaboración del perfil territorial e identificación de aliados estratégicos. También está ejecutada la fase de Despliegue, que se centra fundamentalmente en la ejecución del proyecto piloto en Paredes de Nava y en la elaboración de un primer informe de resultados que sirva también para impulsar la difusión de la iniciativa.

Se encuentran en ejecución la fase de Escalado, que consiste en la extensión del proyecto a nuevos pueblos, así como la de Consolidación y Expansión, que servirá para mantener las alianzas y garantizar un acompañamiento sostenido a los nuevos vecinos de las zonas rurales.

Recientemente, tras la inversión en tuTECHÔ del FIS gestionada por Impact Bridge y COFIDES, el proyecto ha recibido un impulso adicional gracias a una asistencia técnica proporcionada por COFIDES destinada a fortalecer y seguir escalando la iniciativa.

19

Solo en Paredes de Nava, el programa ha posibilitado que hoy haya 49 nuevos vecinos empadronados y 19 nuevos niños escolarizados, duplicando el tamaño del colegio en un año.

Resultados

A pesar de que el proyecto se encuentra en una fase inicial y de que fundamentalmente hasta ahora se ha centrado en la provincia de Palencia, los resultados son esperanzadores. Por ejemplo, solo en Paredes de Nava, el programa ha posibilitado que hoy haya 49 nuevos vecinos empadronados y 19 nuevos niños escolarizados, duplicando el tamaño del colegio en un año. Esto ha sido posible gracias al impulso del Ayuntamiento de Paredes de Nava –con su alcalde, Luis Calderón, y la Oficina de Repoblación, liderada por Yolanda Díaz–, así como al acompañamiento de Talento 58 como aliado estratégico y entidad repobladora.

Este modelo garantiza la sostenibilidad financiera de tuTECHÔ dado que los ingresos por alquiler cubren los gastos básicos de mantenimiento, acompañamiento y administración. Al mismo tiempo, se asegura que los nuevos pobladores tienen una vivienda adecuada para empezar un nuevo proyecto de vida, así como la revitalización de los pueblos que reciben a las nuevas familias.

Las primeras experiencias han demostrado que el modelo es sostenible desde el punto de vista financiero, que tiene capacidad para atraer población a zonas rurales y que es posible aportar nuevas oportunidades a ciudadanos que necesitan volver a empezar a partir de una combinación equilibrada de capital privado, fondos públicos y alianzas estratégicas.



tuTECHÔ

tuTECHÔ es una solución viva, innovadora y sostenible frente al sinhogarismo en España. Combina vivienda y acompañamiento, porque la verdadera integración se logra cuando las entidades sociales pueden desarrollar sus procesos de inserción desde la estabilidad y dignidad de un hogar.

tuTECHÔ se compone de dos iniciativas complementarias que articulan inversión y filantropía para un impacto sostenible:

- ▶ **tuTECHÔ Hogar**, una **SOCIMI SBIC social**, pionera en España, que canaliza inversión de impacto para recuperar viviendas y ponerlas al servicio de entidades sociales que acompañan a personas en situación de vulnerabilidad.
- ▶ **Fundación tuTECHÔ**, que **multiplica el impacto social de la SOCIMI**, canalizando donaciones y recursos de empresas, filántropos y ciudadanía para reforzar el acompañamiento, la empleabilidad y los programas de integración.

Este modelo se sostiene gracias a una gran alianza multisectorial entre administraciones públicas, entidades sociales, empresas con propósito, inversores de impacto y filántropos.

En conjunto, ambas entidades conforman un ecosistema colaborativo que demuestra que, ante los grandes retos de la sociedad, hacen falta alianzas.



HONORSE Tierra de Pinares

Valorización de inmuebles de propiedad municipal de la comarca segoviana Tierra de Pinares para la creación de vivienda social y espacios de trabajo.

Impulsada por HONORSE, entidad sin ánimo de lucro que trabaja en la zona norte de la provincia de Segovia para impulsar el desarrollo económico y social, esta iniciativa tiene como meta recuperar inmuebles municipales para darles una nueva vida como vivienda o como espacios de trabajo. El fin último es fijar y atraer población a una comarca con gran potencial pero que desde hace años sufre un proceso de despoblación acusado.

Ámbito de actuación

El proyecto se desarrolla en la comarca Tierra de Pinares, área del noroeste de la provincia de Segovia que limita al norte con la provincia de Valladolid y al oeste con la provincia de Ávila. La comarca incluye 72 núcleos de población organizados en 49 municipios cuya principal riqueza es su masa forestal, su industria agroalimentaria y un patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental con gran potencial desde el punto de vista turístico.

¿Quién impulsa la iniciativa?

Esta iniciativa está impulsada y desarrollada por Honorse Tierra de Pinares, entidad sin ánimo de lucro formada por 63 socios, entidades públicas y privadas, que representan a los distintos sectores económicos y sociales de la comarca. Desde hace casi treinta años, Honorse tiene como objetivo contribuir al desarrollo socioeconómico de la zona y convertirse en un motor que impulse a los municipios mediante la sensibilización de las instituciones sobre el potencial de los recursos disponibles, la dinamización de los agentes locales y la participación en programas de desarrollo impulsados por las administraciones.

De la mano de Honorse, el proyecto se desarrolla en cumplimiento de la Estrategia de Desarrollo Local en el marco del programa LEADER 14-23 y ha sido ejecutado por el estudio de arquitectura AIRE, liderado por Rubén Esteban, David Muñoz y José Antonio Herce, economista experto en despoblación y socio de la consultora SIR. Esta iniciativa ha sido posible gracias al apoyo de los socios de Honorse y de los 25 municipios cuyos inmuebles se han inventariado. Así, el proyecto se ha llevado a cabo en el marco del programa LEADER incluido en el PDR 14-22, cofinanciado con fondos de los programas FEADER, MAPMA y de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León.

Objetivos

El fin último del proyecto es la conservación, mejora, fomento y divulgación del patrimonio de la comarca Tierra de Pinares mediante la valorización de sus recursos, así como el fomento de la rehabilitación para uso social, económico, cultural o turístico.

Para ello, el proyecto se centra en identificar bienes inmuebles de propiedad municipal que puedan ser reactivados y ser utilizados de nuevo con un fin económico o social. Se trata de fomentar la intervención en el patrimonio disponible para evitar su deterioro y darle una nueva vida, lo que se traducirá en reactivación económica, refuerzo del asociacionismo y, en último término, freno al proceso de despoblación.

La iniciativa está impulsada y desarrollada por Honorse Tierra de Pinares, entidad sin ánimo de lucro formada por 63 socios, entidades públicas y privadas, que representan a los distintos sectores económicos y sociales de la comarca.



¿En qué consiste la iniciativa?

El proyecto consiste fundamentalmente en realizar un inventario de bienes inmuebles propiedad de los municipios que están en desuso o infrautilizados pero que son susceptibles de ser reactivados y puestos a disposición de los ciudadanos. Este inventario es un catálogo para conocer cuáles son los recursos, pero también supone un estudio de la situación y el potencial de uso de cada uno de los inmuebles.

La iniciativa se ha ejecutado en varias fases que han permitido contar con información especialmente valiosa y, sobre todo, han posibilitado una reactivación ordenada de patrimonio municipal que no estaba siendo aprovechado y generaba costes de mantenimiento.

Estas etapas parten de la elaboración del inventario de inmuebles con potencial que a continuación son visitados para toma de datos y comprobación de su estado real. El segundo paso es la realización de un estudio del uso potencial de cada uno de los inmuebles en función de la tipología del edificio y el municipio en donde está ubicado. Así, cabe la posibilidad de reactivar estos bienes para uso como vivienda social, industrial, turístico, espacio comunitario de emprendimiento-coworking o para otros usos de interés para los municipios que puedan identificarse en el análisis.

El tercer paso se centra en identificar las líneas estratégicas de intervención para cada uno de los inmuebles inventariados teniendo en cuenta las necesidades concretas de cada municipio y los del conjunto del territorio. A continuación, y en cuarto lugar, se lleva a cabo un estudio de impacto socioeconómico en la comarca de las acciones incluidas en las líneas estratégicas seleccionadas. Por último y como quinta fase, se activa una estrategia de comunicación y difusión tanto del inventario como de las acciones previstas para informar a los beneficiarios y a las administraciones involucradas.

El proyecto consiste en realizar un inventario de bienes inmuebles propiedad de los municipios que están en desuso o infrautilizados pero que son susceptibles de ser reactivados y puestos a disposición de los ciudadanos.

Principales retos

Entre los principales desafíos a la hora de poner en marcha un proyecto de estas características destaca la dificultad para recopilar información en un territorio que abarca 72 núcleos de población. Se trata de poblaciones muy pequeñas, que no están bien conectadas entre sí y cuyos ayuntamientos carecen de personal especializado para recoger y tratar datos de este tipo.

En segundo término, también ha sido complicado establecer líneas estratégicas y planes para cada uno de los inmuebles identificados y susceptibles de ser recuperados. En el caso de edificios mal conservados o deteriorados, es complejo determinar el mejor uso posible, así como establecer las concesiones necesarias para que la recuperación sea posible. Pero, entre los retos más relevantes según los responsables de la iniciativa, está el de establecer las líneas estratégicas que generen el mayor impacto socioeconómico posible en el conjunto de la comarca y en los próximos años.

¿Qué papel juega la vivienda en este proyecto?

Para atajar los problemas de despoblación es clave contar con un parque de viviendas adecuado y suficiente, algo que resulta complicado en entornos rurales cada vez más desconectados de las áreas urbanas y con una progresiva pérdida de servicios y actividad empresarial. En este contexto, la falta de disponibilidad de vivienda se revela como uno de los principales obstáculos para atraer y fijar población.

En el caso de la comarca Tierra de Pinares, como en tantas otras zonas rurales, sucede que sí hay viviendas, pero no están disponibles o listas para ser habitadas al encontrarse en desuso o en estado semirruinoso. Igualmente, los ayuntamientos cuentan con antiguos edificios públicos que ya no se utilizan, pero podrían ser aprovechados como viviendas u otro tipo de instalaciones que generen valor. Además, estos inmuebles infrautilizados generan gastos de mantenimiento recurrentes o costes por acabar en estado ruinoso.

Al mismo tiempo y a pesar de la creciente despoblación, en la comarca hay demanda de vivienda en régimen de alquiler que no siempre se ajusta a la oferta. Este problema se pone de manifiesto sobre todo cuando algunas empresas necesitan alojar a trabajadores temporales o indefinidos, algo que frena en gran medida el desarrollo económico de la zona.

En todo caso, la vivienda se configura como un elemento clave para solucionar el reto demográfico y fijar población estable. La paradoja es que existe demanda que no siempre se cubre y al mismo tiempo hay viviendas que no se utilizan porque no están preparadas, pero que podrían incorporarse al mercado con una actuación relativamente sencilla.

Población estable

¿En qué punto se encuentra la iniciativa?

Una vez concluido el inventario y estudio de los inmuebles, este se entregó a los 25 ayuntamientos involucrados y a los 63 socios de Honorse. Además, se ha difundido a través de los medios de comunicación y, en junio de 2025, se presentó en un acto público que convocó a ayuntamientos e instituciones de ámbito provincial, autonómico y nacional con competencias en el mundo rural.

A día de hoy, está en marcha el plan de comunicación para difundir y sensibilizar tanto a ciudadanos como a administraciones en la necesidad de participar en la rehabilitación de los edificios inventariados que tengan potencial como vivienda u otro uso (industrial, turístico, emprendimiento, coworking, etc.). Al mismo tiempo, se está potenciando la divulgación entre posibles inversores o interesados en el uso de los inmuebles rehabilitados.



Resultados

En septiembre de 2025 se habían llevado a cabo las primeras fases del proyecto con éxito. Tras contactar con los 49 ayuntamientos de la comarca, se ha logrado la participación de 25. En estos municipios se han identificado y visitado todos los inmuebles previamente señalados por los ayuntamientos, se han tomado datos y se han elaborado las fichas con la información detallada de cada edificio.

El resultado ha sido un inventario de 60 inmuebles de distinto tipo, entre los que hay antiguas escuelas, casas de médicos, maestros y religiosos, solares, naves, lavaderos, centros médicos e instalaciones municipales que tuvieron distintos usos. Los responsables del estudio consideran que, de estos 60 inmuebles, hasta 19 podrían tener uso residencial y generar un total de 22 nuevas viviendas con capacidad para 88 personas. Para este nuevo uso se estima que se necesitarían 1,8 millones de euros.

Además, se han identificado 13 inmuebles con potencial para crear redes de espacios de trabajo, fundamentalmente en antiguas escuelas y centros culturales. Estos espacios, especialmente interesantes para generar empleo y actividad empresarial, podrían albergar hasta 3.000 metros cuadrados de uso administrativo o terciario y requerirían una inversión de 3,4 millones de euros.

En cuanto al impacto socioeconómico, los responsables del proyecto estiman un crecimiento acumulado del 2% del PIB de la comarca en un plazo de diez años. Este crecimiento se generaría tanto una primera fase dedicada a la rehabilitación de los inmuebles, como en una segunda etapa de explotación de viviendas y locales.

En todo caso y más allá de los resultados cuantitativos, el proyecto tiene un claro impacto en términos de concienciación sobre la necesidad de preservar el medio rural y de su puesta en valor. Además, y teniendo en cuenta los resultados conseguidos hasta el momento, la iniciativa se ha revelado como un elemento catalizador de la colaboración entre ciudadanos y distintas administraciones para impulsar el desarrollo económico y social de una comarca con alto riesgo de despoblación.

19

Los responsables del estudio consideran que hasta 19 inmuebles podrían tener uso residencial y generar un total de 22 nuevas viviendas con capacidad para 88 personas.

13

Se han identificado 13 inmuebles con potencial para crear redes de espacios de trabajo, fundamentalmente en antiguas escuelas y centros culturales.

Proyecto HabitaRural

Aunque en algunas zonas rurales se dan las condiciones para atraer población, a veces ocurre que éstas no están bien articuladas. Con la puesta en marcha de una Agencia Supramunicipal de vivienda que actúa en tres provincias limítrofes (Cuenca, Soria y Teruel) se ha conseguido activar medidas y políticas eficaces que están dando resultados tangibles a la hora de frenar el gran problema de despoblación que sufre esta zona.

Ámbito de actuación

El ámbito del proyecto HabitaRural son las áreas rurales de las provincias de Cuenca, Soria y Teruel que corresponden a los ámbitos de trabajo de los Grupos de Desarrollo Rural/ Grupos de Acción Local AGUJAMA (Gúdar-Javalambre y Maestrazgo, en Teruel); PRODESE (Serranía de Cuenca) y Tierras Sorianas del Cid (Oeste de la provincia de Soria). En los tres casos, los territorios se caracterizan por un contexto sociodemográfico marcado por la muy baja densidad poblacional y el envejecimiento. Podemos tomar como referencia el caso de la comarca Tierras Sorianas del Cid, dado que el mismo se ha estudiado de forma muy exhaustiva a través del Informe *La vivienda en el medio rural. Estudio de caso en un espacio rural con muy baja densidad de población. Análisis de la situación y propuestas de actuación en el ámbito de la asociación Tierras Sorianas del Cid*. Los resultados de este son extrapolables, en lo esencial, a las otras dos comarcas, en especial en cuanto al análisis del caso de la vivienda.

El territorio de Tierras Sorianas del Cid está compuesto por 32 municipios, ubicados en el sector oeste de la provincia de Soria. Cubre un espacio de 2.448 km², con apenas 13.000 habitantes y muy baja densidad de poblacional (5,6 habitantes/km²), lo que los sitúa en la categoría de “desierto demográfico”. La dinámica poblacional es negativa, año a año, sobre todo a partir de 2010, y se observa un grave envejecimiento y “masculinización” de la población.

¿Quién impulsa la iniciativa?

El proyecto HabitaRural ha sido impulsado por los Grupos de Desarrollo Rural AGUJAMA (Teruel), PRODESE (Cuenca) y TIERRAS DEL CID (Soria) y ha contado con la financiación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO).

Objetivos del estudio

La iniciativa HabitaRural es una alianza territorial de las tres áreas rurales señaladas, que busca promover la actuación conjunta para impulsar la dinamización de la vivienda como palanca clave para fijar y atraer población e impulsar la economía y el empleo. Para ello se ha partido de la necesidad de conocer y caracterizar con detalle los condicionantes sociodemográficos y de la vivienda de las áreas de intervención.

La iniciativa HabitaRural busca promover la actuación conjunta para fomentar la dinamización de la vivienda como palanca clave para fijar y atraer población e impulsar la economía y el empleo.



Agencia Supranacional
de Vivienda

Bolsa de alquiler social
de viviendas

Iniciativas de
revitalización para
vivienda y otros usos

Difusión, proyección
territorial y cooperación

¿En qué consiste la iniciativa?

El proyecto propone una serie de intervenciones que surgen tras el diagnóstico realizado, es decir que se trata de actuaciones que responden a las características y necesidades específicas de este territorio. En concreto se señalan cuatro líneas de acción:

► **Línea de acción 1. Puesta en marcha de la Agencia Supramunicipal de Vivienda y oficinas comarcales.**

Se aporta apoyo técnico para la puesta en marcha de esta agencia y del diseño de los servicios de la misma, entre los que se encuentran: un inventario actualizado de las viviendas municipales destinadas al alquiler; la valoración de su estado de conservación; la identificación de viviendas o locales susceptibles de rehabilitación y su acondicionamiento como viviendas de alquiler; la redacción de certificados energéticos de viviendas municipales destinadas al alquiler; o la elaboración de un borrador de ordenanza municipal tipo de seguridad, salubridad y ornato público para ruinas y solares.

► **Línea de acción 2. Creación y desarrollo de la bolsa de alquiler social de viviendas.**

En este caso, se trata de la elaboración de un estudio del mercado del alquiler y compraventa de vivienda en las tres áreas de trabajo para conocer los factores que condicionan el alquiler y la compraventa y la conexión o elementos de desequilibrio entre oferta y demanda.

► **Línea de acción 3. Catálogo e iniciativas de revitalización para vivienda y otros usos.**

Se corresponde, entre otras medidas, con las siguientes: mapeo del parque inmobiliario de varias localidades de referencia para identificar y catalogar las viviendas existentes por tipologías en función de su uso, estado de conservación, condiciones de habitabilidad, propiedad, etc.; elaboración de un manual de intervención con los distintos pasos a dar para actuar sobre las viviendas; inventario y catalogación de viviendas con respuestas y soluciones para actuar; guía práctica para actuar en ruinas y solares (*Ruinastro*); guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento; procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible; plan de fomento del alquiler asequible; programa de incentivos fiscales locales en materia de vivienda; etc.

► **Línea de acción 4. Actuaciones de difusión, proyección territorial y cooperación.**

Se ha puesto en marcha un portal web (www.habitarural.es), como herramienta de difusión, como vehículo para canalizar la oferta de vivienda comarcal, como plataforma para visibilizar el proyecto y, sobre todo, para organizar los recursos disponibles en materia de vivienda. También se ha realizado trabajo de mediación comunitaria con la población local para sensibilizar y concienciar sobre la problemática de la vivienda. Junto a ello, los resultados del proyecto se han presentado en una Jornada celebrada el 20 de marzo de 2025 en San Esteban de Gormaz.

Principales retos a los que da respuesta el proyecto

Desde su propio diseño y lanzamiento, el proyecto se encaminó a actuar en el ámbito de la vivienda como vector para actuar sobre el reto poblacional. Por ello, el desafío principal se sitúa en la situación de la vivienda en los tres territorios de actuación, que esta caracterizada por algunos elementos clave:

- Predominio de la vivienda secundaria para segunda residencia.
- Parque inmobiliario en condiciones de habitabilidad deficiente.
- Altos porcentajes de vivienda vacía y en ruina.
- Escasez de oferta de vivienda de alquiler que se reduce en los pequeños pueblos.
- Precios elevados, y en ascenso, para alquiler y compra.
- Falta de mano de obra y problemas de relevo generacional dentro del sector de la construcción.
- Dificultad de encontrar vivienda privada para alquiler, por el miedo generalizado a los impagos y por la necesidad de inversiones importantes para ponerlas en el mercado.
- Limitado margen de maniobra de los ayuntamientos y la complejidad administrativa (y social) de aplicar medidas con impacto positivo en la vivienda (actuar sobre las ruinas y solares en mal estado; establecer incentivos y penalizaciones en materia fiscal, etc.).

¿Qué papel juega la vivienda en este proyecto?

En el contexto del estudio señalado sobre Tierras Sorianas del Cid ya se señalaba que “la vivienda se constituye como un vector de repoblación”. En este proyecto se le ha identificado, además, como “palanca quebrada de repoblación”, al haberse visto que no hay vivienda disponible, ni asequible, ni habitable.

En todo caso, es clave tener presente que, a pesar de que la vivienda es una de las condiciones clave que determinan la decisión personal y familiar de vivir en un determinado lugar, esta no se puede mirar de una forma aislada, ya que está íntimamente unida a otros aspectos que influyen en esta decisión (el trabajo, los servicios básicos, las comunicaciones digitales y terrestres, las relaciones personales, la oferta cultural y de ocio, etc.). La conclusión es que la vivienda juega un papel clave pero que las intervenciones deben ser más amplias y omnicomprensivas, actuando, en su conjunto, sobre todos los factores que explican la despoblación.



¿En qué punto se encuentra la iniciativa?

El proyecto se desarrolló durante los años 2023 y 2024 y se justificó en la primavera de 2025, en el plazo establecido dentro de la convocatoria de ayudas del MITECO. En el momento actual se trabaja en dos líneas: la primera, dar continuidad al trabajo iniciado, con la dificultad de contar con personal específico para ello. Se está tratando de solucionar esta limitación a través de la contratación de personal con las ayudas del Servicio Público de Empleo y del Programa Campus Rural; y, la segunda, poner en marcha una oficina comarcal de vivienda con un servicio itinerante a la demanda en el territorio de Tierras Sorianas del Cid.

Resultados obtenidos

Se ha actuado en muchos ámbitos con el objetivo de generar una visión completa del tema de la vivienda y estos pueden ser algunos de los resultados obtenidos:

- ▶ Toma de conciencia de la población local sobre la dificultad de acceso a la vivienda.
- ▶ Implicación de todos los agentes vinculados al ámbito de la vivienda dentro del territorio, tanto públicos como privados.
- ▶ Trascender la escala local y trabajar en una lógica de cooperación supramunicipal, a escala comarcal, ámbito mínimo y básico de planificación territorial.
- ▶ Aportar una visión de la vivienda rural 360°, ya que la vivienda es un tema en el que intervienen muchos actores y que exige abordarse desde muchos ángulos.
- ▶ Enfocar la vivienda desde lo rural, con sus especificidades, dado que esta problemática siempre se encara con una mirada urbana, centrada en las grandes ciudades.

También el estudio antes señalado, elaborado por “Tierras Sorianas del Cid” aportó recomendaciones muy interesantes para que la vivienda sea un factor de cambio efectivo para paliar la despoblación: la creación de “Comarcas inteligentes”, que pudiesen actuar en forma de “áreas funcionales estratégicas”; el desarrollo de “Empresas supramunicipales de vivienda”; puesta en marcha de programas de promoción de vivienda en el mundo rural; la utilización de edificaciones en desuso para su conversión en vivienda (viviendas temporales para colectivos como nuevos pobladores, trabajadores o estudiantes, etc.); la dinamización y garantías para el alquiler; etc.



Visión de la vivienda rural 360°, ya que la vivienda es un tema en el que intervienen muchos actores y que exige abordarse desde muchos ángulos.



Proyecto re-viviendo

Impulsar la vivienda en el medio rural requiere un parque en buenas condiciones, pero también tener en cuenta los aspectos emocionales y humanos que han llevado al cierre de muchas casas en nuestros pueblos, así como disponer de información clara sobre oportunidades, alternativas y opciones. Desde una perspectiva innovadora, en la que la concienciación y la divulgación son elementos clave, re-viviendo trabaja para reabrir viviendas cerradas y que vuelvan a ser hogares.

Ámbito de actuación

La iniciativa nace con proyectos piloto en la provincia de Teruel, para avanzar con el desarrollo de otros proyectos en Navarra, Cuenca, Soria, Zaragoza y Huesca. Más allá de este ámbito de actuación tras su nacimiento, en el momento actual, el alcance de la iniciativa es nacional.

¿Quién impulsa la iniciativa?

La iniciativa re-viviendo nace impulsada por particulares, pero cuenta con una red de apoyo con entidades como La Replazeta; Persona co-creación; ADN cooperativo, etc., que comparten los valores y objetivos de las fundadoras. Además, colabora con ayuntamientos, entidades de desarrollo rural y grupos LEADER.

Objetivos del proyecto

re-viviendo nació con el objetivo de facilitar que quienes deseen vivir en un pueblo puedan hacerlo, superando la barrera que representa la falta de vivienda en el medio rural y comprendiendo y respetando los factores humanos, sociales o familiares que impiden que muchas casas se abran.

Los objetivos principales del proyecto se centran en la búsqueda de la solución más sostenible, que es la de reutilizar viviendas; generar núcleos de pueblo con vida y no vacíos o con infravivienda; la preservación del patrimonio y el paisaje rural y, hacer más fácil que, quien quiera vivir en un pueblo, pueda hacerlo.

Para ello, se mira el problema de la vivienda desde un punto de vista innovador, teniendo presente el componente social y emocional que hay detrás de cada puerta cerrada.

¿En qué consiste la iniciativa?

Para alcanzar los objetivos señalados, se actúa en cuatro direcciones:

- **Divulgación y concienciación** sobre temas relacionados con la vivienda en el medio rural, para identificar y visibilizar buenas prácticas sobre otras fórmulas de habitar que palíen la falta de vivienda más allá de la compraventa; analizar las consecuencias medioambientales, sociales y patrimoniales de las casas cerradas e impulsar la rehabilitación frente a la nueva construcción contribuyendo a la economía circular.
- **Colaboración e impulso de proyectos de innovación** en materia de economía circular y medio rural.
- **Asesoramiento** para establecer estrategias y actuaciones con ayuntamientos o entidades rurales para paliar la falta de vivienda.

- **Establecer un espacio en el que conectar viviendas** de una forma diferente a la actual, que entienda las necesidades reales y diferentes del medio rural.

Todo ello se concreta en acciones de mediación; asesoramiento sobre fórmulas jurídicas adaptadas a cada caso o apoyo al arraigo e integración de los nuevos habitantes del pueblo, con respeto a la idiosincrasia rural; etc.

El proyecto mide de forma continuada los resultados con el objetivo de potenciar el impacto social y medioambiental de reutilizar las viviendas.

re-viviendo nació con el objetivo de facilitar que quienes deseen vivir en un pueblo puedan hacerlo, superando la barrera que representa la falta de vivienda en el medio rural.





El reto está en ser capaz de impulsar los cambios sociales y humanos necesarios, ya que esto requiere de tiempo. Este hecho supone un gran desafío ante las exigencias de inmediatez de nuestra sociedad.

Principales retos a los que da respuesta el proyecto

Uno de los principales retos o barreras del proyecto está en la raíz de su especificidad y particularidad, esto es, el enfoque al trabajo con barreras emocionales (arraigos, recuerdos, vínculos, herencias...) para poder “sembrar” nuevas posibilidades y realidades.

En concreto, el reto está en ser capaz de impulsar los cambios sociales y humanos necesarios, ya que esto requiere de tiempo. Este hecho supone un gran desafío ante las exigencias de inmediatez de nuestra sociedad.

Otro de los retos es el de ser capaces de transmitir la necesidad de participar en este proyecto sin que se encasille el mismo en la mera rehabilitación o en la pura gestión inmobiliaria.

¿Qué papel juega la vivienda en este proyecto?

La vivienda se constituye en el eje central sobre el que pivota el esfuerzo de innovación, de realización de acciones y de divulgación. El propio nombre de la iniciativa, “re-viviendo”, usa un juego de palabras que une “re-vivir”, “vivienda” y “viviendo”, creando un verbo en presente y en gerundio, como síntoma de actuación. El proyecto se basa en la vivienda como factor determinante para los proyectos de vida, aunque no sea el factor de decisión definitiva.

La vivienda es un factor de no-repoblación, pero también de despoblación, tanto por la pérdida de servicios, por las personas que huyen de la soledad no deseada o cuando la especulación, a veces ligada al turismo, expulsa a las personas que quieren vivir de forma estable en el municipio.



¿En qué punto se encuentra la iniciativa?

La entidad promotora del proyecto inició su actividad en 2022, empezando con proyectos piloto en varias provincias y colaborando con diversas entidades (Coceder, Grupos Leader, Pueblos Vivos, HabitaRural, Centro de Innovación Territorial de Teruel, etc.). Desde ese momento, han continuado su actividad y sus proyectos e investigación sobre el reto de la vivienda en el medio rural e impartido formación.

En el momento actual, se encuentran en una “fase de transformación”, de cara a mejorar el impacto y sostenibilidad, poniendo un foco mucho más potente en la innovación, divulgación y acción directa con particulares, sin perder de vista la idiosincrasia y los valores rurales.

Resultados obtenidos

Uno de los objetivos de la entidad es el de generar resultados y “sembrar” a largo plazo, asesorando, acompañando, mediando, etc., lo que resulta muy difícil de medir.

En todo caso, en cuanto a actuaciones y resultados concretos, sí se registran muchas actividades que ayudan al logro de esos objetivos buscados:

- ▶ Trabajo colaborativo junto con otras entidades (Abrir Casas, Repoblar Teruel, AEDPT, Re-bizi, ReavivaAguaviva, Tierras Sorianas del Cid, Ceder Prodesa, Pueblos Globales, La Replazeta, etc.).
- ▶ Atención a personas particulares con vivienda en el medio rural y personas que quieren vivir en los pueblos.
- ▶ Formación para los grupos de acción local.
- ▶ Participación y organización de eventos, trabajos conjuntos y otros, sobre vivienda o ruralidad.

'sembrar'

Uno de los objetivos de la entidad es el de generar resultados y “sembrar” a largo plazo, asesorando, acompañando, mediando, etc.

ADEFO - Vive en Cinco Villas

A pesar de que en los entornos rurales hay viviendas disponibles que pueden acoger a nuevos ciudadanos, no siempre es fácil encontrarlas. La iniciativa Vive en Cinco Villas es, fundamentalmente, un nexo entre los que quieren empezar una vida en el mundo rural y las viviendas necesarias. Identificar y gestionar la conexión entre oferta y demanda puede parecer algo sencillo en la ciudad, pero es más complejo en el campo e iniciativas como esta han venido a contrarrestar estas dificultades.

adefo.com

<https://adefo.com/>

Ámbito de actuación

La iniciativa se está desarrollando en la comarca aragonesa de las Cinco Villas, provincia de Zaragoza, y se centra fundamentalmente en los municipios de menos de 5.000 habitantes, que son los que sufren de manera más acusada la despoblación y que, al mismo tiempo, son los que tienen más viviendas vacías disponibles. La comarca, situada entre el valle del Ebro y el Pirineo, tiene un problema de despoblación acusado y más de la mitad de sus municipios ya tienen menos de 100 habitantes.

¿Quién impulsa la iniciativa?

El proyecto lo ha puesto en marcha ADEFO Cinco Villas. (Asociación para el Desarrollo y Fomento de las Cinco Villas) y cuenta con la financiación el respaldo de la Comarca de las Cinco Villas. Además, la iniciativa también cuenta con la colaboración de los ayuntamientos adheridos.

Objetivos

Vive en Cinco Villas tiene como fin último fijar y atraer población a los pueblos de la comarca. Para ello, se han puesto en marcha distintas iniciativas para recuperar vivienda vacía como recurso habitacional, fomentando sobre todo el alquiler. Así, se pretende dinamizar la economía local y revalorizar el patrimonio de la comarca.

¿En qué consiste la iniciativa?

El proyecto Vive en Cinco Villas es fundamentalmente un nexo entre ciudadanos que quieren vivir en un pueblo y propietarios que tienen vivienda disponible. Se trata de hacer posible el “encuentro” entre los que por motivos personales o laborales quieren echar raíces en la comarca y aquellos que disponen de casas que pueden volver a ser útiles.

Para que la puesta en contacto de buscadores y propietarios sea lo más eficiente y satisfactoria posible, se ha diseñado una plataforma de búsqueda activa de vivienda. Así, tal y como señala la web de la iniciativa, “más que un simple catálogo de casas, el portal combina distintas utilidades: permite buscar inmuebles disponibles para compra o arrendamiento, acceder a oportunidades laborales, encontrar información para emprender y conocer los servicios que ofrece cada localidad”.

El proyecto Vive en Cinco Villas es fundamentalmente un nexo entre ciudadanos que quieren vivir en un pueblo y propietarios que tienen vivienda disponible.



Es posible aflorar viviendas que pueden ser incorporadas al mercado con cierta facilidad, al tiempo que se da respuesta a la búsqueda de nuevos vecinos que quieren apostar por una nueva vida en el entorno rural.

De este modo, es posible aflorar viviendas que pueden ser incorporadas al mercado con cierta facilidad, al tiempo que se da respuesta a la búsqueda de nuevos vecinos que quieren apostar por una nueva vida en el entorno rural. Los servicios y ventajas que incluye el uso del portal son especialmente interesantes para inquilinos y propietarios e incluyen aspectos clave como:

- ▶ Redacción de contratos de alquiler.
- ▶ Ayuda en la gestión de trámites, como los certificados de eficiencia energética o el depósito de fianza en el Gobierno de Aragón.
- ▶ Asesoramiento en la contratación de seguros.
- ▶ Apoyo jurídico y arquitectónico.
- ▶ Publicación de ofertas en el portal inmobiliario y gestión de respuestas a interesados.
- ▶ Recepción y gestión de solicitudes de posibles inquilinos.
- ▶ Preselección de inquilinos y visitas a viviendas para conectar con propietarios.
- ▶ Visitas a viviendas si el propietario no está disponible.
- ▶ Información sobre ayudas y subvenciones.
- ▶ Seguimiento personalizado, acompañamiento y resolución de dudas a lo largo de todo el proceso.

Todos estos servicios y ventajas configuran una oferta completa que permite conectar oferta y demanda y, además, hace la vida más fácil a las dos partes para que logren sus objetivos al tiempo que benefician al conjunto de la comarca. En paralelo, el proyecto lleva a cabo acciones para dar a conocer sus servicios, pero también para sensibilizar y reforzar una mentalidad que impulse la incorporación de vivienda al mercado y, por ende, la atracción de población.

102 pro

Principales retos

Entre los principales obstáculos para impulsar este proyecto podemos destacar las dificultades para localizar a los propietarios de las viviendas vacías, así como lo complicado que resulta incorporarlas al mercado por falta de información, inseguridad jurídica o desconfianza por parte de los dueños.

También ha resultado complicado el hecho de que muchas viviendas se encontrasen en mal estado, que se suma a la falta de empleos o servicios en algunas zonas de la comarca, lo que dificulta todavía más la rehabilitación.

Cabe señalar también uno de los principales obstáculos que ha sido necesario sortear la falta de coordinación entre agentes implicados (propietarios, ayuntamientos, técnicos, etc.), un aspecto clave en el que se ha avanzado en gran medida. De hecho, los responsables de la iniciativa señalan el extraordinario valor del apoyo de la Comarca de Cinco Villas, algo que sería deseable ampliar, así como la implicación directa de los ayuntamientos.

¿Qué papel juega la vivienda en este proyecto?

Se puede afirmar que la vivienda es la palanca fundamental del programa. Desde su planteamiento, los responsables de la iniciativa han tenido claro el papel central de la vivienda para lograr atraer y fijar población. El eje central de Vive en Cinco Villas gira en torno a la idea de que para tener un proyecto de vida es preciso tener una casa. Por ello, se pone el acento en la incorporación de viviendas al mercado, así como en conectar oferta y demanda de la manera más ventajosa posible para ambas partes.

¿En qué punto se encuentra la iniciativa?

En estos momentos, el programa sigue activo en todos sus ámbitos, que van desde las visitas de campo a los municipios a la captación de nuevas viviendas para ofrecerlas en la plataforma pública. Todo ello al tiempo que se incide en la difusión y generación de mensajes para potenciar los objetivos de la iniciativa.

Resultados

En agosto de 2025 ya se habían identificado 497 viviendas, de las cuales hasta 224 estaban en buen estado y 269 en ruinas o situación muy mejorable. También se han identificado 101 solares o locales que podrán aprovecharse y ser ofrecidos a través de la plataforma pública.

Gracias a la colaboración de los ayuntamientos, el programa ya ha localizado a 102 propietarios dispuestos a colaborar, de los cuales 25 se han mostrado dispuestos a alquilar y 18 a vender. Hasta el momento, se han registrado 32 solicitudes de interesados en instalarse en la comarca, 14 de las cuales siguen activas (<https://adefo.com/vive-en-cinco-villas-estrena-web/>).

En todo caso, el programa sigue activo, tanto en la identificación y búsqueda de inmuebles como en las acciones previstas para conectar a interesados en vivir en la comarca con los propietarios. En paralelo, siguen en marcha acciones de difusión de la propia iniciativa y de sus objetivos, al tiempo que profundiza en la colaboración entre todos los agentes involucrados, desde dueños de inmuebles a administraciones y asociaciones de las Cinco Villas.

propietarios

El programa ya ha localizado a 102 propietarios dispuestos a colaborar, de los cuales 25 se han mostrado dispuestos a alquilar y 18 a vender.

Conclusiones

A la luz de los datos y de la información analizada a lo largo de este informe, se puede afirmar que el problema de despoblación que sufre gran parte de la España interior es grave, en parte motivado por la situación de la vivienda. Pero también podemos decir que hay buenos ejemplos e iniciativas que aportan soluciones y propuestas de alto interés que pasan por reactivar viviendas y que están dando buenos resultados.

Es evidente que el reto demográfico es de grandes dimensiones y que para afrontarlo es preciso contar con toda la sociedad y con el conjunto de las administraciones públicas. Pero esta dimensión no debe ocultar el hecho del gran impacto que tienen medidas concretas que pivotan sobre la vivienda y que se están implementando con éxito en zonas con graves problemas de despoblación. Aunque los números no sean especialmente llamativos, el **"impacto real y directo"** en la vida de los nuevos vecinos y en la dinamización de comarcas enteras es mucho más relevante de lo que podría parecer.

Teniendo en cuenta un escenario tan complejo en donde la población es cada día más escasa, la concentración en torno a grandes ciudades aumenta y el modelo económico prima a las áreas urbanas, es preciso tomar conciencia de la posibilidad de repoblar con éxito la España despoblada.

Si tomamos la vivienda como elemento clave para incentivar la atracción y el arraigo de nueva población, podemos afirmar que se puede avanzar a partir de tres tipos de medidas que involucran tanto a las administraciones públicas como a la sociedad civil:

► Incentivos para ampliar el parque de vivienda en la España despoblada

Desde la Administración se pueden implementar medidas eficaces para recuperar viviendas e incorporarlas en buenas condiciones al mercado. Para ello es posible incorporar incentivos fiscales, ayudas a la rehabilitación, apoyo a propietarios o mejoras en términos de seguridad jurídica para los propietarios de inmuebles que decidan alquilar. Estas medidas tendrían que incidir en mejorar la oferta de vivienda, ya sea para compra o para alquiler, un aspecto muy relevante que demandan los nuevos vecinos y que no siempre está bien resuelto.





► **Impulso de la actividad económico-empresarial**

La vivienda por sí sola no es capaz de atraer población ya que los nuevos vecinos necesitan empleo, servicios públicos y espacios con oportunidades de ocio, redes de transporte o compras. En este ámbito, también es clave el apoyo institucional para fomentar el desarrollo de un tejido empresarial sostenible y capaz de generar empleo de calidad, no solo actividad centrada en turismo rural o agricultura.

► **Fomento e implementación de iniciativas que integren vivienda y apoyo social**

La puesta en marcha de proyectos público-privados o de la sociedad civil que impulsan el uso de vivienda desde una perspectiva integrada se revela como una solución de éxito capaz de atraer y fijar población a largo plazo. Más allá de “colocar” viviendas en el mercado, numerosos proyectos demuestran que combinar la incorporación de viviendas con planes de apoyo social, acompañamiento, concienciación o cambio de hábitos por parte de propietarios aportan resultados tangibles y con efecto tractor para el conjunto de las comarcas.

Contactos

Ignacio García López

Director EY Insights

ignacio.garcia.lopez@es.ey.com

Ignacio Niño Pérez

Senior Advisor Sector Público de EY

ignacio.niño.perez@es.ey.com

Adrián Ocaña

Senior Manager Real Estate & Hospitality de EY



El papel y los procesos utilizados en la producción de este informe cuentan con las certificaciones de la Cadena de Custodia FSC® y PEFC™, que garantizan que los productos certificados proceden de bosques gestionados de forma responsable, de acuerdo a criterios de sostenibilidad. Constituye la etapa posterior a la certificación de los bosques y es un procedimiento necesario para poder asegurar el uso de materias primas legales y sostenibles.

EY | Building a better working world

En EY trabajamos para construir un mundo que funcione mejor, ayudando a crear valor a largo plazo para los clientes, las personas, la sociedad y generar confianza en los mercados de capital.

Gracias al conocimiento y la tecnología, los equipos de EY, en más de 150 países, generan confianza y ayudan a las compañías a crecer, transformarse y operar.

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, estrategia, asesoramiento en transacciones y servicios de consultoría. Nuestros profesionales hacen las mejores preguntas para encontrar nuevas respuestas a los desafíos a los que nos enfrentamos en el entorno actual.

All in to shape the future with confidence.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. La información sobre cómo EY recopila y utiliza datos personales y su correspondiente descripción sobre los derechos de las personas en virtud de la legislación vigente en materia de protección de datos, están disponibles en ey.com/es_es/legal-and-privacy. Las firmas miembros de EY no ejercen la abogacía donde lo prohíban las leyes locales. Para obtener más información sobre nuestra organización, visite ey.com/en_gl.

© 2026 Ernst & Young, S.L.

Todos los derechos reservados.

Este material se ha preparado únicamente con fines informativos generales y no debe considerarse como asesoramiento contable, fiscal o profesional. Consulte a sus asesores para obtener consejos específicos.

ey.com/es_es



Shape the future
with confidence