

# CICLOS DE DEBATE SOBRE DINAMIZACIÓN DEMOGRÁFICA EN CASTILLA Y LEÓN



## VIVIENDA RURAL. COMO ELEMENTO CLAVE PARA LA FIJACIÓN Y ATRACCIÓN DE NUEVOS ACTIVOS POBLACIONALES

16 de octubre 2025. 10.00 horas. Sede GAL AIDESCOM Campiña Segoviana. C / Catalina de Lancaster, 24, 40440 Santa María la Real de Nieva, Segovia

En el contexto del despoblamiento, la disponibilidad de una oferta suficiente de vivienda adecuada y asequible es un requisito necesario para fijar y atraer nueva población.

El problema radica en la limitada oferta de vivienda rural digna de ser habitada, debido a un parque habitacional envejecido, caracterizado por inmuebles en mal estado, obsoletos o vacíos. La inseguridad jurídica es otro factor a tener en cuenta, especialmente en casos donde las propiedades carecen de títulos legales claros. Esto dificulta el acceso a créditos hipotecarios y a programas de rehabilitación, perpetuando las condiciones de precariedad habitacional. Todo ello determina que en el ámbito rural el desajuste entre oferta y demanda de vivienda se manifieste sobre todo en las viviendas vacías.

Sin embargo, la relación entre vivienda y despoblación en zonas rurales es compleja; por un lado, la dificultad de acceso a viviendas disponibles y habitables dificulta la repoblación y el asentamiento de nuevos habitantes, incluso existiendo muchas casas vacías pero inaccesibles. Por otro lado, la vivienda es una herramienta clave para revertir la despoblación, y se buscan soluciones como ayudas fiscales y otras medidas para movilizar el parque de viviendas ociosas, o programas de incentivos para atraer gente a pueblos con escasez de población, como ya ocurre en algunas localidades.

Efectivamente, el papel de la vivienda es esencial para la reactivación económica de municipios rurales en declive demográfico, pero no es un factor de desarrollo aislado; es necesario que existan otros elementos: de manera especial, el empleo y el emprendimiento rural; la digitalización; la conectividad; la promoción de la oferta cultural; la disponibilidad de los servicios públicos básicos y de calidad; el transporte, etc.

En resumen, la vivienda se presenta como un elemento fundamental para la lucha contra la despoblación, pero precisa un enfoque integral.

Se requieren, políticas de lugar para hacer frente a la despoblación centradas, entre otras, en acciones ambiciosas en el ámbito de la rehabilitación y el desarrollo del alquiler, a través de: la creación de entidades supramunicipales (financiación, gestión), simplificación administrativa, difusión de buenas prácticas, uso de incentivos, fomento del alquiler (colaboración público privada, uso tecnología), uso de fórmulas innovadoras para garantizar la habitabilidad de las viviendas, entre otras. En todo caso y como resumen, el debate que se propone se centra no en analizar la situación del sector, ni siquiera en reclamar un ejercicio de responsabilidades a las administraciones competentes, sino desde un punto de vista proactivo, de aportar fundamentos de cómo esta actividad puede generar soluciones al reto poblacional del medio rural de Castilla y León.



# OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL COLOQUIO

- Analizar y discutir sobre la importancia de la vivienda rural en el marco de la lucha contra el despoblamiento.
- Conocer experiencias concretas de proyectos locales y territoriales de viviendas rurales puestas a disposición de la población.
- Establecer posibles líneas de actuación que mejoren el acceso al parque de viviendas rurales para el mantenimiento de la población y la atracción de nuevos activos.

## PROGRAMA:

10.00 HORAS

Debate. Participantes:

- Fernando Castaño, Gerente GAL AGALSA (Burgos). Plan de Vivienda de la Sierra de la Demanda
- Pilar Ares de Blas. Alcaldesa de Santa María la Real de Nieva (Segovia)
- Juan Bautista Alonso. Gerente GAL ADRIS (Salamanca). Proyecto Casa de Pueblo y Revitalizar







## MESA PANEL

### **Fernando Castaño, Gerente GAL AGALSA (Burgos). Plan de Vivienda de la Sierra de la Demanda**

Fernando Castaño destacó que abordar la vivienda en la Sierra de la Demanda es un reto ambicioso para los Grupos de Acción Local (GAL), que actúan como laboratorios de experiencias. Desde 2022, AGALSA comenzó a trabajar en este ámbito, inicialmente como un proyecto exploratorio, detectando que, aunque existían más de 300 viviendas en venta o alquiler, muchas presentaban problemas de estado, precio elevado o limitaciones administrativas.

El enfoque del grupo ha sido integral: inventariar la vivienda pública y privada, evaluar su estado, y analizar la demanda real, incluyendo jóvenes con arraigo, nuevos repobladores y nómadas digitales. Se contrató un técnico para recorrer los pueblos y clasificar las viviendas según necesidad de reforma y disponibilidad, con el objetivo de facilitar su puesta en el mercado. AGALSA también buscó colaboración con ayuntamientos, destacando que estos son protagonistas clave por su patrimonio y capacidad de gestión.

Se organizaron eventos y ferias para mostrar oportunidades, sensibilizar a los actores locales y conectar a propietarios, profesionales y futuros habitantes. Se abordaron problemáticas como herencias, multipropiedades, costes de construcción, falta de mano de obra, y miedo al alquiler, proponiendo soluciones como viviendas prefabricadas, coliving, coworking y seguros de alquiler. Asimismo, se desarrolló una red 360 de profesionales del sector y una calculadora de precios para mejorar la transparencia y dinamizar el mercado local.

Castaño subrayó que los GAL pueden actuar como facilitadores, pero la acción efectiva depende de las administraciones, como la Junta de Castilla y León y las diputaciones provinciales, que ya han iniciado programas como REHABITARE o planes de alquiler rural, inspirados en las propuestas de AGALSA.

Finalmente, insistió en la importancia de centrar las políticas en alquiler y rehabilitación de viviendas existentes, evitando nuevas urbanizaciones, y vincular ayudas a la repoblación y al arraigo, priorizando proyectos de emprendimiento con garantía de permanencia. La clave, según Castaño, es coordinar administraciones, ayuntamientos y actores locales para “airear” la vivienda disponible, facilitar su rehabilitación y garantizar su uso efectivo, consolidando el papel del GAL como laboratorio de ideas y soporte permanente en el territorio.





## MESA PANEL

### **Pilar Ares de Blas. Alcaldesa de Santa María la Real de Nieva (Segovia)**

Pilar Ares, alcaldesa de Santa María la Real de Nieva, abordó en su intervención los graves problemas de vivienda que afectan a su municipio. Destacó que gran parte del parque inmobiliario está desocupado y en malas condiciones, muchas veces en ruinas, con propietarios que desconocen sus derechos o no logran ponerse de acuerdo para vender o alquilar. Esto genera sobrecostos y dificulta la rehabilitación, lo que desincentiva la inversión y el uso de estas viviendas. Paralelamente, las viviendas disponibles en buen estado tienen precios elevados, alcanzando alquileres de hasta 800 €, lo que resulta poco atractivo para nuevos pobladores, pese a la cercanía de Segovia y la buena comunicación con la capital.

La alcaldesa subrayó la gran demanda de alquiler en el municipio, especialmente por funcionarios y profesores que llegan temporalmente, así como la existencia de numerosas segundas residencias que sus propietarios no ponen a disposición. Esto provoca que la disponibilidad real de viviendas sea mínima. Ares enfatizó que la lucha contra la despoblación debe comenzar por convencer a la gente de las ventajas de vivir en pueblos, abordando después los problemas de vivienda.

En cuanto a soluciones, destacó el programa REHABITARE de la Junta de Castilla y León, que permite rehabilitar viviendas municipales para destinarlas a alquiler social a precios asequibles, aunque limitado a familias desfavorecidas. En Santa María, el Ayuntamiento ha rehabilitado edificios antiguos, como las casas de los maestros, y busca retener a los jóvenes mediante viviendas de protección oficial (VPO) atractivas, con patios amplios y construcción unifamiliar, colaborando con promotores privados y organismos como SOMACYL.

Finalmente, Ares apuntó que, aunque la burocracia puede ser un reto, el verdadero problema radica en la desigualdad de servicios entre localidades y la necesidad de apoyo económico y fiscal a los pueblos. Señaló la importancia de valorar y proteger la propiedad privada, pero también de aprovechar las viviendas vacías en el centro del municipio para facilitar la permanencia y asentamiento de nuevos habitantes, evitando la construcción innecesaria de urbanizaciones nuevas.



# MESA PANEL

**Juan Bautista Alonso. Gerente GAL ADRISS (Salamanca). Proyecto Casa de Pueblo y Revitalizar**

El proyecto de ADRISS surge durante la pandemia con el objetivo de revitalizar el territorio mediante la creación de un banco de tierras, viviendas y negocios en relevo generacional. Inicialmente, se detectó una paradoja: existían unas 2.000 viviendas vacías, pero persistía un problema de acceso a la vivienda. Durante el proyecto, se buscó atraer personas interesadas en emprender en el territorio, aunque no siempre coincidían con el perfil ideal de inversores, lo que limitaba la captación de usuarios. Por ello, se abrió un enfoque más amplio y flexible, consolidando proyectos como “Casa de Pueblo”, centrado en la identificación de viviendas en venta o alquiler y en la intermediación entre propietarios y nuevos pobladores, generando confianza a nivel local. En un año, se lograron 54 viviendas vendidas y 15 alquiladas.

Paralelamente, se retomó la experiencia del proyecto de “negocios en relevo generacional”, promovido por la Diputación de Salamanca, que permitió el traspaso de 100 negocios en un año, desde talleres a bares o granjas, integrando la vivienda, el trabajo y los servicios como elementos fundamentales para repoblar y revitalizar el medio rural. La estrategia combina difusión en redes sociales, contacto directo con alcaldes y apoyo técnico para incentivar la ocupación y el uso de viviendas y suelo agrario, fomentando también actividades productivas como viñedos o pequeñas industrias alimentarias, contribuyendo a la prevención de incendios y al desarrollo territorial sostenible.

Juanba Alonso enfatizó la necesidad de cooperación institucional entre grupos de acción local, diputaciones, ayuntamientos y la Junta de Castilla y León, sugiriendo la creación de una oficina comarcal de vivienda para orientar sobre ayudas, rehabilitación y trámites, y asegurar un seguimiento personalizado. Además, planteó flexibilizar requisitos para empresas rurales, fomentar teletrabajo, y promover espacios multifuncionales o coliving para atraer jóvenes y familias. Su enfoque combina intervención directa, planificación estratégica y acción local, subrayando que la revitalización rural requiere una visión integral, coordinación institucional y adaptación a los distintos perfiles de pobladores, con resultados concretos y replicables en otras zonas.



## CONCLUSIONES

1. Sin duda, la escasez de vivienda en el medio rural es uno de los principales obstáculos para la fijación de población y para la atracción de nuevos activos poblacionales en el medio rural de Castilla y León.
2. El problema de la escasez de vivienda en el medio rural es un problema complejo y que está afectado por numerosos factores: normativas, regulaciones, falta de claridad en la propiedad de los inmuebles, etc.
3. La vivienda como elemento clave en las políticas demográficas debe entenderse como una parte fundamental de la demanda de los posibles activos poblacionales, pero además de la vivienda y valorando que las necesidades son de carácter integral, esta necesidad concreta tiene que venir acompañada de empleo, servicios, etc.
4. A la hora de fijar a la población en el medio rural, la disponibilidad de vivienda accesible es fundamental para fomentar la emancipación de los jóvenes.
5. La vivienda rural como instrumento para el desarrollo de políticas demográficas debe reunir las necesidades y acondicionamientos básicos.
6. Para fomentar el alquiler de vivienda en el medio rural, es necesario diseñar y articular mecanismos seguros que permitan garantizar a los propietarios poner en uso estos inmuebles.
7. Como en otros aspectos relacionados con las políticas demográficas, las administraciones locales deben jugar un papel fundamental, no solo en facilitar su construcción y rehabilitación, sino también en adecuar y poner a disposición viviendas propias. En este sentido, también es necesario que el resto de administraciones adecuen sus líneas de ayuda.
8. La experiencia de procesos de atracción de nuevos activos demuestra que estos demandan viviendas de carácter unifamiliar y no viviendas en bloque y altura.
9. Se debe contemplar la posibilidad de diseñar e implementar líneas de ayuda para la rehabilitación de vivienda rural con un objetivo de alquiler.
10. Es necesario profundizar en la fórmula de viviendas nodrizas que permitan a los nuevos activos poblacionales que lleguen a los territorios permanecer un tiempo inicial y así poder consolidar su asentamiento.
11. La modalidad de la construcción industrializada puede aportar a corto plazo soluciones habitacionales para la población local y los nuevos activos, tanto en cuanto es un sistema de construcción más rápido, más económico y no requiere una mano de obra local que es muy escasa o inexistente en la actualidad, en el medio rural.
12. Como en otros aspectos relacionados con las políticas demográficas, las normas aplicables a los pequeños ayuntamientos en materia de vivienda no pueden ser las mismas que en municipios de mayor tamaño, por lo que se considera necesario adecuar las normativas en planificación urbana, usos, requisitos, etc.
13. La solución a la vivienda rural, además de la necesaria colaboración entre las administraciones competentes, debe concebirse desde una perspectiva territorial y supralocal, por lo que se propone la implantación de oficinas de vivienda territoriales próximas a la realidad, y que puedan servir de punto de encuentro entre la oferta y la demanda, siempre sin vulnerar los aspectos competenciales de las propias agencias.

## PRINCAL

Avda. Madrid 9, Ofc 2.  
47140 Valladolid  
Teléf.: 609 888 011  
[princal@redestatal.eu](mailto:princal@redestatal.eu)  
[princal.es](http://princal.es)

