



**POBLACIONES EN PELIGRO:  
ACCESO A LA VIVIENDA Y  
PÉRDIDA DE DOTACIONES**

Junio 2026

**OBSERVATORIO**  
DEL ALQUILER

**España atraviesa un proceso de transformación territorial** que ha terminado por configurar dos realidades demográficas contrapuestas: de un lado, un conjunto reducido de áreas metropolitanas que concentran población, empleo y servicios en proporciones crecientes; de otro, una extensa superficie de municipios pequeños y medianos que pierden habitantes de forma sostenida desde hace décadas. Esta polarización, conocida popularmente como la dialéctica entre la "España vaciada" y la "España apretada", no constituye un fenómeno coyuntural ni aislado, sino el **resultado acumulado de dinámicas demográficas, económicas y territoriales que se refuerzan mutuamente** y que, lejos de atenuarse, muestran signos de intensificación en los últimos años.

El presente informe parte de una premisa central: **la despoblación y la crisis de acceso a la vivienda no son problemas independientes**, sino dos manifestaciones de un mismo desequilibrio territorial. Donde la población se concentra, la vivienda escasea y los precios se disparan; donde la población desaparece, la vivienda pierde valor, uso y mercado. Esta paradoja —la coexistencia de un parque de 3,8 millones de viviendas vacías con una crisis aguda de acceso residencial en las grandes ciudades— constituye el hilo conductor de todo el análisis que sigue.

A esta dinámica poblacional se suma un segundo proceso, estrechamente vinculado al primero: la progresiva pérdida de dotaciones y servicios públicos básicos —educación, sanidad, transporte, banca, administración— en los municipios de menor tamaño. **La reducción del número de usuarios por debajo de los umbrales de viabilidad económica obliga a las administraciones a elegir** entre subvencionar servicios deficitarios o concentrarlos en cabeceras de comarca, lo que a su vez deteriora la calidad de vida local y alimenta nuevas salidas de población.

El resultado **es un círculo vicioso que se autoalimenta**: menos población, menos servicios; menos servicios, menos atractivo residencial; menos atractivo residencial, más despoblación.

El objetivo de este informe es ofrecer una panorámica integral de este fenómeno en el contexto español, combinando el análisis cuantitativo de los principales indicadores demográficos, territoriales y de vivienda con una revisión cualitativa de sus causas estructurales y sus consecuencias socioeconómicas.

Para ello, el documento se estructura en varios bloques: en primer lugar, se analiza el alcance y las causas de la despoblación en España, distinguiendo entre factores demográficos de largo plazo, económicos y migratorios, y territoriales; a continuación, se examinan las dinámicas de pérdida de población y su efecto sobre la estructura demográfica resultante, así como el impacto directo sobre las dotaciones públicas; en tercer lugar, se profundiza en las consecuencias específicas sobre el mercado de la vivienda, tanto en los territorios que pierden población como en aquellos que la reciben; finalmente, se presenta un análisis exploratorio de la fragmentación socioterritorial española y se recoge, a modo de estudio de caso, un modelo de intervención —tuTECHÔ Rural— que ilustra una de las vías posibles para abordar este desequilibrio desde la colaboración entre el sector público, el privado y el tercer sector.

En conjunto, **el informe pretende poner de relieve que la despoblación rural y la crisis de vivienda urbana no admiten respuestas sectoriales aisladas**: solo una mirada conjunta sobre el territorio, capaz de vincular vivienda, empleo, servicios y dinámica demográfica, permite entender la magnitud del problema y explorar soluciones con capacidad real de revertirlo.

## 2. Fenómeno y alcance en España



La situación actual de la despoblación es el resultado de múltiples factores que han actuado – y continúan haciéndolo – de forma simultánea, generando dinámicas que se refuerzan mutuamente.

No es posible hablar de una sola causa, pues **se trata de la combinación de dinámicas de distinta índole:** demográficas, económicas, migratorias y territoriales.

La interacción de todos estos factores ha favorecido la pérdida de población en numerosos municipios. España se enfrenta a un acusado desequilibrio territorial entre las zonas urbanas y las rurales.

La llamada “España vaciada” hace referencia a extensas áreas del interior y diversos entornos rurales que pierden población, concentrando muy poca población en gran parte del territorio.

En cifras, según los datos del censo 2020, cerca del 84% del territorio español alberga solo un 15,9% de la población, que se corresponde con 7,5 millones de personas aproximadamente. Esta disparidad se ha acentuado de forma continuada durante el último siglo: en 1950 casi la mitad de los españoles vivía en entornos rurales, hoy en día es un 19%, pero las proyecciones indican que en 2050 la proporción caerá al 12%.

Más de 4.900 municipios, más de la mitad del total nacional, cuentan con menos de 1.000 habitantes. Una parte significativa de ellos se encuentra en riesgo de despoblación severa o de desaparición demográfica.

La despoblación rural es un fenómeno extendido a nivel europeo. En la Unión Europea. Aproximadamente el 28% de la población vive en regiones rurales, pero la tendencia general es la concentración urbana. A escala europea se prevé que para el 2050 las zonas rurales sumen +24 millones de habitantes, mientras que las rurales perderán 8 millones.

La mitad de los municipios europeos tienen actualmente menos residentes que hace 60 años, pese al crecimiento demográfico global europeo. El grado de despoblación varía según países: en algunos países del Este (Lituania, Bulgaria, Letonia, entre otros), más del 80% de las áreas rurales han perdido habitantes en las últimas décadas. Incluso en Europa occidental, países como España, Portugal, Finlandia o Suecia figuran entre los que presentan una alta proporción de regiones rurales en declive demográfico.



Esta tendencia plantea desafíos de cohesión territorial comunes en la Unión Europea, ya que el vaciamiento de zonas periféricas contrasta con la expansión de polos urbanos. Por ello, la política de cohesión europea se ha centrado en reducir estas disparidades, financiando infraestructuras y proyectos que revitalicen regiones rezagadas.

Comprender este fenómeno y su alcance requiere analizar tanto los factores estructurales como los elementos que contribuyen a que sea este el escenario actual. En esta línea, se pueden distinguir tres grupos causales: factores demográficos de largo plazo, económicos y migratorios y, por último, factores territoriales y de servicios.

A continuación, se analiza el papel de cada uno de estos elementos en su relación con las dinámicas de despoblación:

## Factores demográficos de largo plazo

Los distintos factores demográficos constituyen uno de los pilares explicativos de las dinámicas de despoblación observadas a nivel nacional. España se caracteriza por registrar una baja natalidad crónica, una tendencia demográfica sostenida desde hace décadas. Esta situación provoca que el número de nacimientos sea insuficiente para garantizar el reemplazo generacional.



Son múltiples los factores que influyen en el fenómeno de la despoblación:



Según los indicadores de natalidad el INE, al comparar el periodo 2002 - 2024 se observa una tendencia descendente en la tasa de natalidad a nivel nacional:

Tasa de Natalidad por comunidad autónoma, según nacionalidad (española/extranjera) de la madre

Unidades: Nacidos por mil habitantes



Tabla Gráfico Mapa

Seleccionar valores...

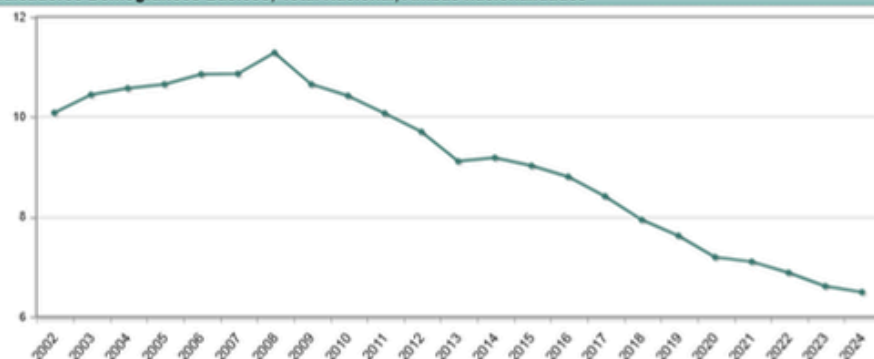
Comunidades y Ciudades Autónomas

- 07 Castilla y León
- 08 Castilla - La Mancha
- 09 Cataluña
- 10 Comunitat Valenciana
- 11 Extremadura
- 12 Galicia
- 13 Madrid, Comunidad de
- 14 Murcia, Región de
- 15 Navarra, Comunidad Foral de
- 16 País Vasco
- 17 Rioja, La
- 18 Ceuta
- 19 Melilla

Periodo

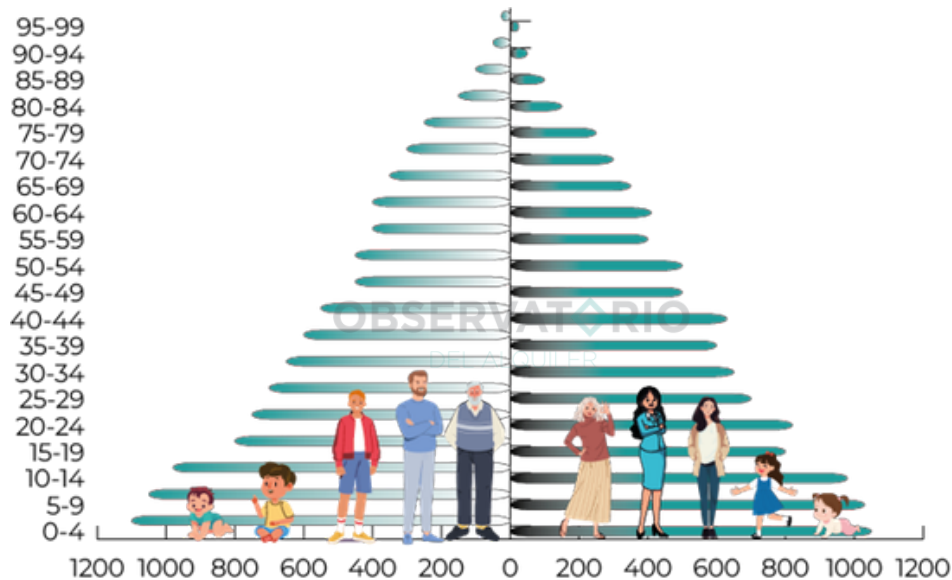
Formato del gráfico

Indicadores Demográficos Básicos, Total Nacional, Ambas nacionalidades

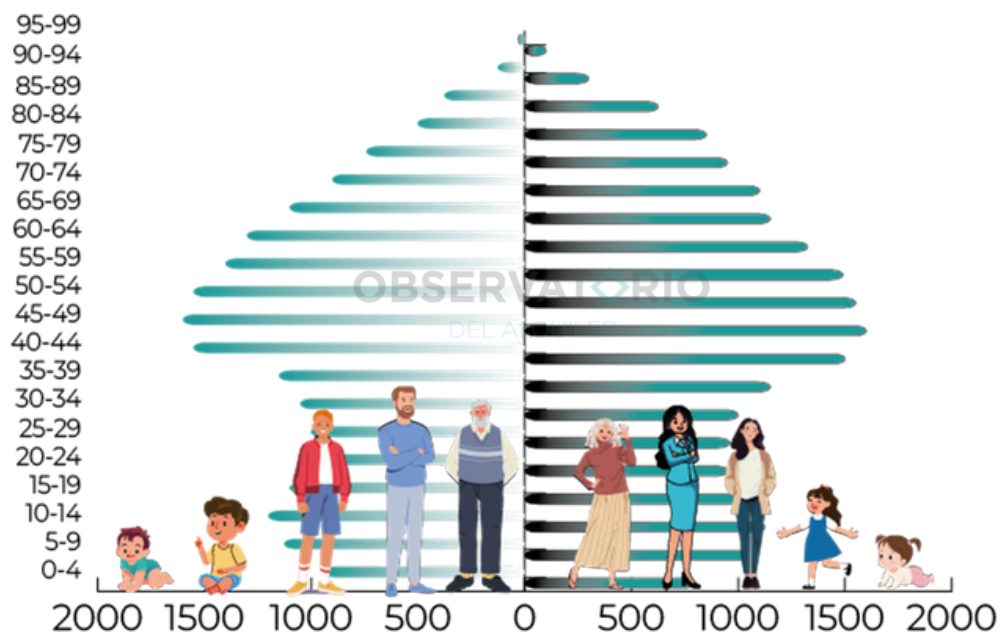


Fuente: INE

Además, la situación demográfica española se encuentra marcada por un **progresivo proceso de envejecimiento poblacional**, estrechamente vinculado a la persistencia de bajos niveles de natalidad. El aumento de la esperanza de vida sumado a la reducción de la natalidad ha provocado una transformación gradual de la estructura por edades de la población española:



Fuente: INE



Fuente: INE

En este sentido, se puede observar esta dinámica al analizar los índices de juventud y envejecimiento entre 2000 y 2022. Tal y como refleja el siguiente gráfico, **el índice de juventud presenta una tendencia descendente**. De forma paralela y contraria, **el índice de envejecimiento muestra una tendencia creciente**, especialmente a partir de 2010.

Como consecuencia de esta evolución en los índices de juventud y envejecimiento, la estructura demográfica española presenta **un incremento de la población envejecida**, configurando así un escenario condicionado por una **menor capacidad de reemplazo generacional**.

Este proceso constituye un factor determinante en las dinámicas de despoblación, principalmente en áreas rurales y municipios de menor tamaño, donde la pérdida de población joven y la baja tasa de natalidad dificultan que se produzca la renovación demográfica mientras que, por otro lado, favorece la disminución de efectivos poblacionales.

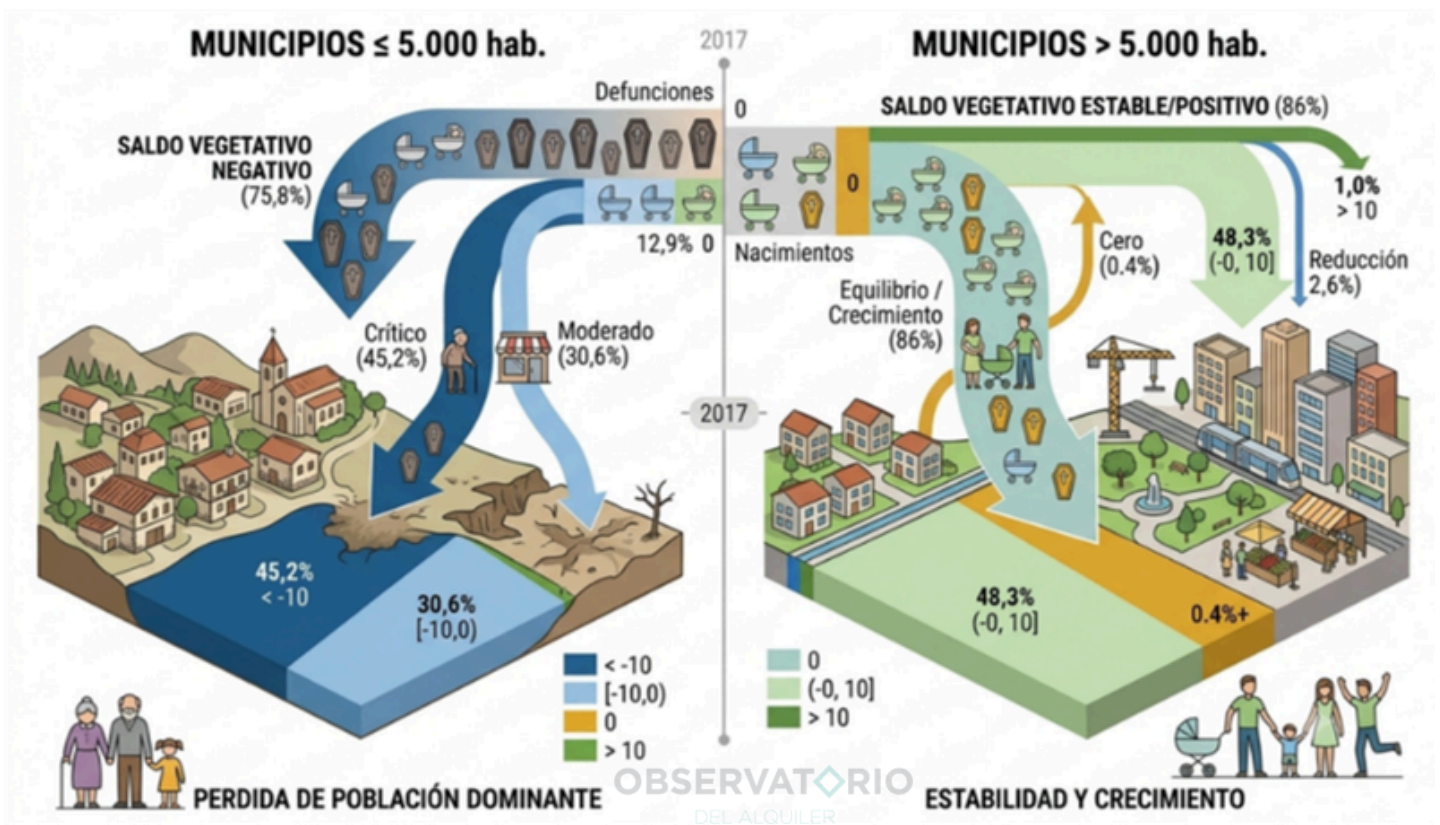
La insuficiente capacidad de reemplazo generacional se observa también al analizar los niveles de la tasa de fertilidad. **España tiene la segunda tasa de fertilidad rural más baja de Europa**. Esta situación resulta especialmente relevante en el ámbito rural, donde la baja densidad de población y el envejecimiento hacen que una fecundidad reducida tenga efectos más intensos y notorios sobre la capacidad de renovación generacional.



Una de las principales consecuencias de esta evolución demográfica es la aparición de **saldos vegetativos negativos**, es decir, situaciones en las que el número de defunciones supera al de nacimiento de individuos en un determinado territorio.

Para analizar la intensidad del saldo vegetativo negativo en función del tamaño del municipio, se establece la división de municipios con una población mayor de 5.000 habitantes y municipios con una población menor de 5.000 habitantes. En el primero, el saldo vegetativo se presenta en crecimiento, con saldos entre 0 y 10 por cada mil habitantes. Por el contrario, más del 85% de los municipios con menos de 5.000 habitantes presentan decrecimiento vegetativo.

**En 1978 las mujeres españolas tenían de media 2,8 hijos, este dato actualmente ha caído hasta el 1,1.**



Fuente: Ministerio de Política Territorial y Función Pública

## Factores económicos y migratorios



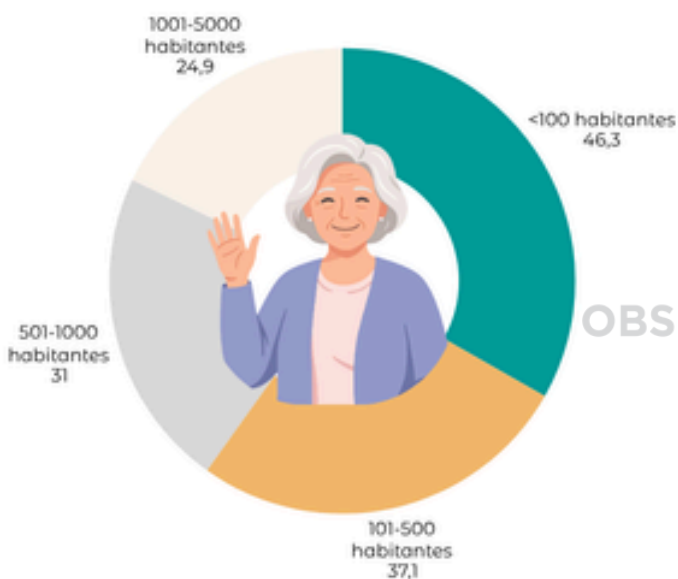
Los territorios rurales se enfrentan a una serie de problemas y desafíos que no se dan en los núcleos urbanos. Uno de los que más determina la situación actual es el **acceso a la educación y el empleo**. En muchas ocasiones, las zonas rurales no disponen de las posibilidades educativas y laborales necesarias para que se produzca una situación de crecimiento.

La **falta de oportunidades laborales** no solo impulsa la salida de la población, sino que también **limita la llegada de nuevos residentes y dificulta el desarrollo de mercados residenciales dinámicos**.

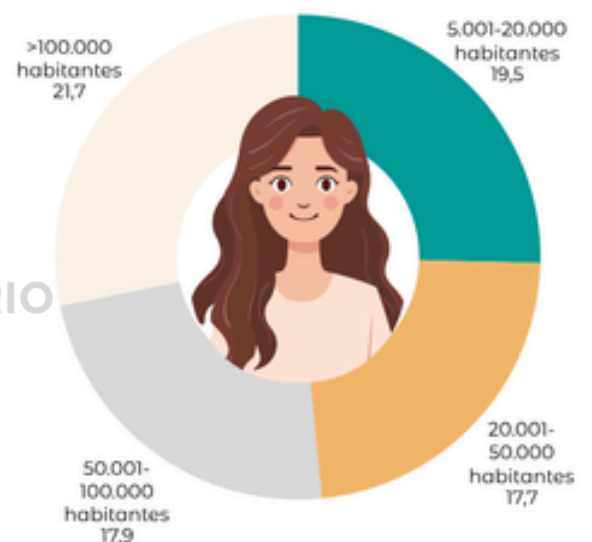
La realidad de esta situación obliga de manera indirecta a los habitantes a migrar en busca de una situación mejor en lo que respecta al empleo, formaciones superiores o mayor oferta cultural. Este patrón migratorio agrava el desequilibrio, pues generalmente las personas que se desplazan están en edad laboral, fértil y, a menudo, con más formación. Como consecuencia, se mantiene un **flujo constante de salida de población activa y envejecimiento de la población restante**.

Además, la salida de mujeres jóvenes en mayor proporción ha generado una **masculinización relativa de la población rural**. Es un **desequilibrio demográfico** evidente en la estructura de la población rural. Este proceso de masculinización se produce en edades jóvenes e intermedias debido a una migración femenina en dichas edades. Este fenómeno trae otro que lo acompaña; el envejecimiento de las mujeres restantes. En España, 1 de cada 5 mujeres supera los 65 años; si nos referimos a los 1.319 municipios con menos de 100 habitantes, casi la mitad de las mujeres supera esa edad.

**Porcentaje de mujeres mayores de 65 años según tamaño de población**



**Porcentaje de mujeres menores de 65 años según tamaño de población**

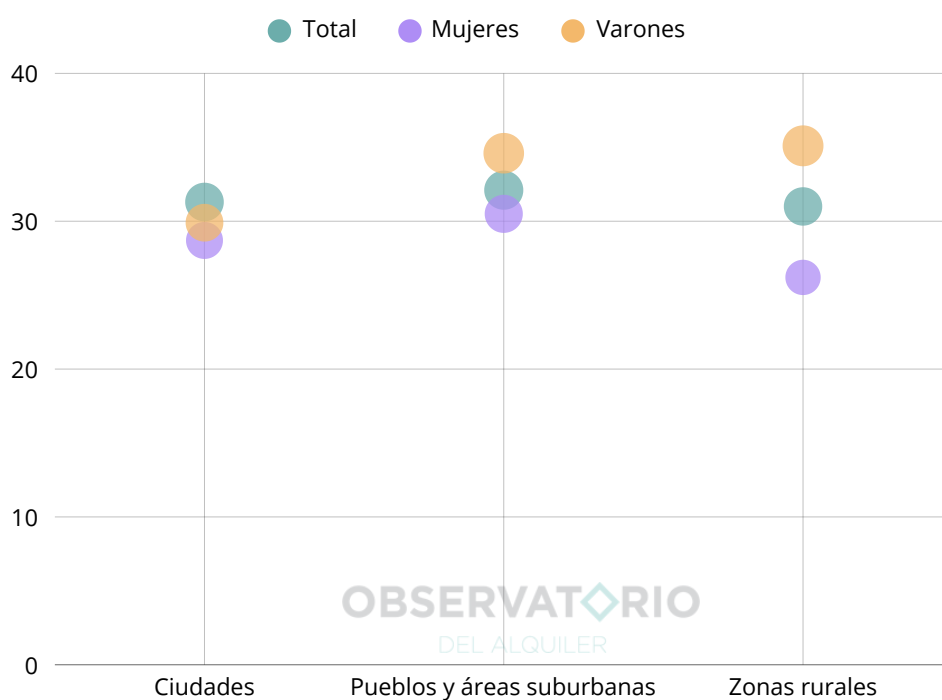


Fuente: Ministerio de Política Territorial y Función Pública

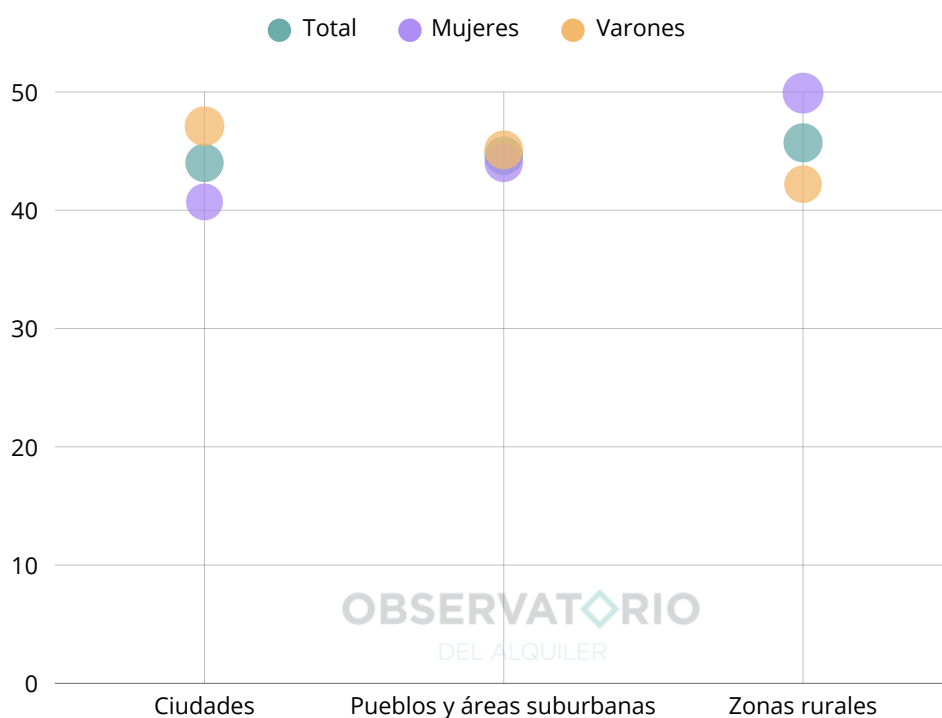
La combinación de estos procesos ha contribuido a consolidar **estructuras demográficas más envejecidas, menos densas y con menor capacidad de renovación generacional**, intensificando las dinámicas de despoblación en numerosos municipios rurales.

Las áreas rurales están compuestas por un índice de masculinidad un 9,2% más elevado que en zonas urbanas, existiendo una mayor masculinización cuanto más pequeño es el municipio. Este índice se ha reducido un 0,4% en los últimos años

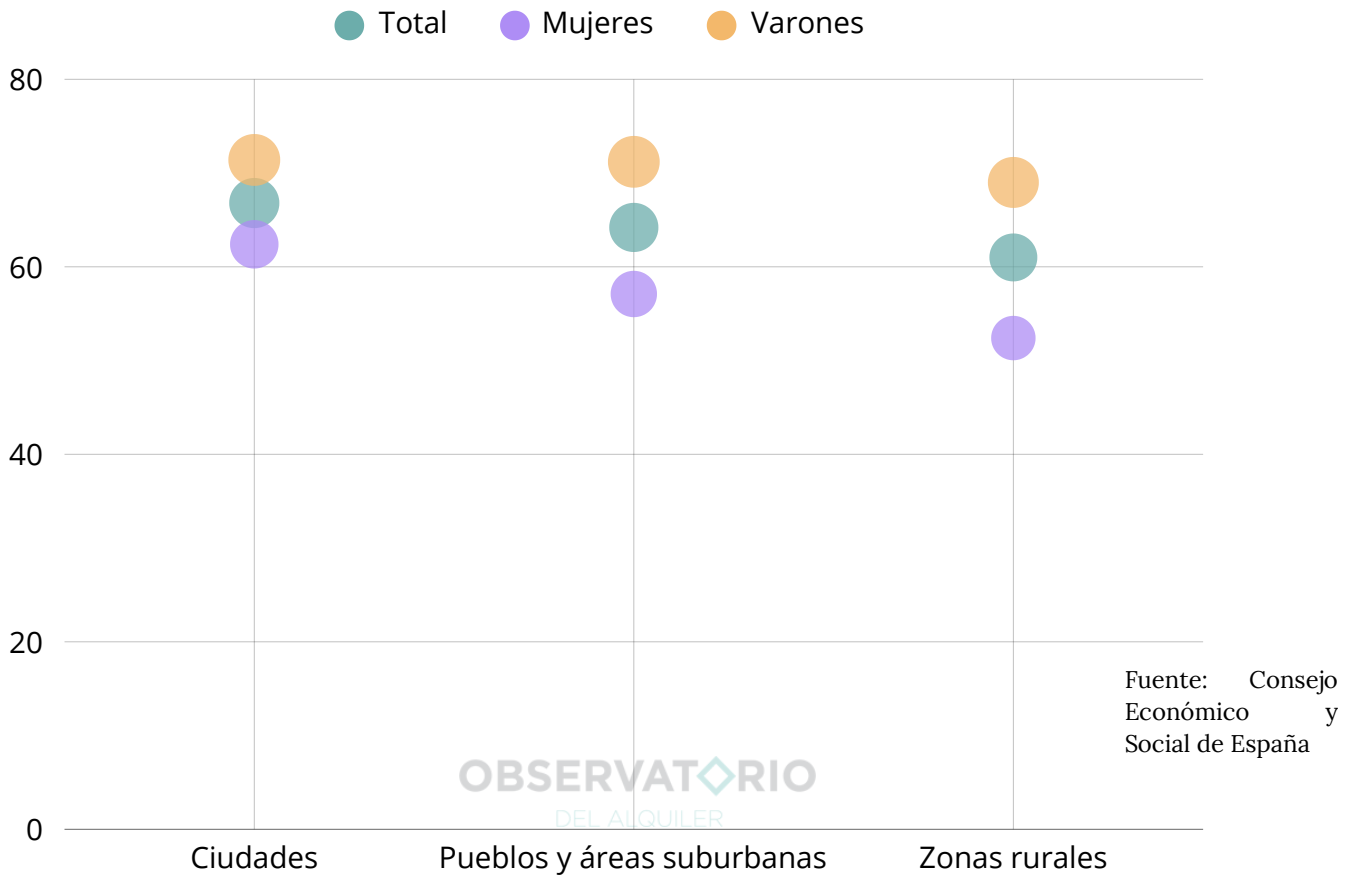
Tasa porcentual de empleo 20-24 años



Tasa porcentual de paro 20-24 años



## Tasa porcentual de empleo 25-64 años



## Tasa porcentual de paro 25-64 años

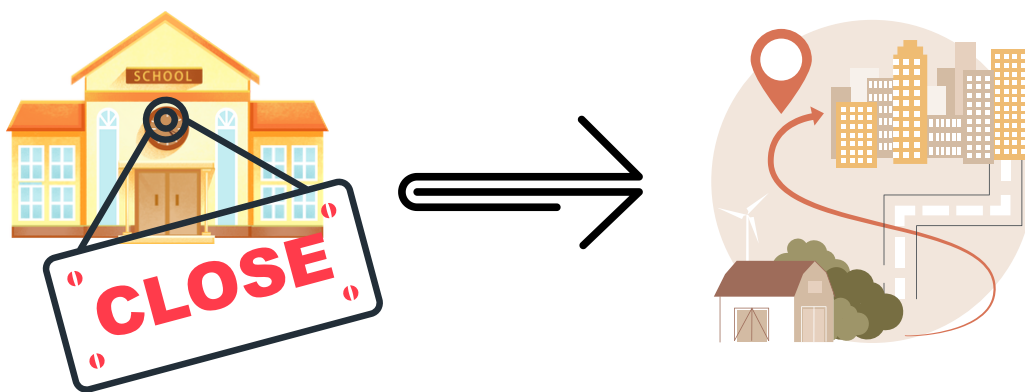


# Factores territoriales y de servicios



**Las condiciones geográficas y de accesibilidad inciden en la despoblación.** La mayor parte de las zonas afectadas abarcan territorios aislados o de difícil conexión, por ejemplo, áreas montañosas que se encuentran en el interior. Se trata de territorios donde históricamente se han caracterizado por la escasez de infraestructuras de transporte y conectividad. La lejanía de centros urbanos implica, generalmente, una cantidad inferior de servicios tanto públicos como privados (servicios como sanidad, educación, banca, etc.), esto disminuye la calidad de vida y se consolida como un factor determinante a la hora de que un habitante decida emigrar, generando un círculo vicioso.

Para entender bien el círculo, es conveniente ejemplificarlo. Cuando cierra una escuela o un centro de salud local, las familias jóvenes evitan instalarse en esa zona u optan por marcharse, acelerando directamente el declive demográfico.



En definitiva, la pérdida de población y de servicios se retroalimentan: una comarca resulta menos atractiva para residir conforme pierde equipamientos y servicios, acentuándose la despoblación.

### 3. Dinámicas de pérdida de población y estructura demográfica resultante

La combinación de **factores demográficos, económicos, migratorios y territoriales** analizados anteriormente ha configurado una estructura poblacional especialmente vulnerable en buena parte del medio rural español. El resultado es una dinámica de pérdida de población sostenida en el tiempo, caracterizada por el envejecimiento demográfico, la reducción de efectivos en edad laboral y una limitada capacidad de renovación generacional.

La suma de todos los factores genera una denominada “**sangría demográfica**”, este término se refiere a una gran pérdida de población de manera rápida en un contexto específico. Este proceso tiene consecuencias para el territorio en general. Para ejemplificar esto nos remontamos al movimiento poblacional que tuvo lugar entre 2011 y 2020, periodo en el que la población de las áreas rurales españolas disminuyó un 7,1%, mientras que el resto de territorio nacional creció ligeramente.

En cuanto a la estructura por edades de estos territorios, se ve reflejada de manera severa una distorsión. Muchas de las zonas rurales en España presentan un perfil de despoblación envejecido acompañado de un bajo índice de jóvenes entre 0 y 20 años, esto representa un 35% menor que en municipios urbanos. Además, la población mayor de 65% presenta un peso extraordinariamente alto, siendo un 30-40% de la población local en comarcas despobladas. Este envejecimiento demográfico incrementa los niveles de dependencia al existir pocos activos para sostener una mayor cantidad de personas jubiladas y a su vez, reduce el peso relativo de la población en edad de trabajar, lo que limita la capacidad de renovación generacional y el potencial de desarrollo socioeconómico de estos territorios. También se observa un sesgo de género, en zonas rurales hay un déficit de mujer jóvenes debido a una emigración diferencial que se traduce en una baja natalidad futura y una masculinización de la comunidad rural remanente.

Como consecuencia de estos cambios, a nivel local, se produce una erosión también en la base fiscal y socioeconómica de los municipios. **La reducción de la población activa implica una menor base de contribuyentes y un mercado laboral reducido**, menguando la recaudación fiscal local como, por ejemplo, impuestos sobre la vivienda, el negocio, el vehículo, etc. Lo que produce también una **contracción de la actividad económica local**. En paralelo, una disminución de alumnos, pacientes o usuarios de servicios públicos y equipamientos produce una escala ineficiente, dificultando su sostenibilidad y aumentando el coste por habitante por mantener ciertas infraestructuras operativas.

**Este desequilibrio provoca que los presupuestos locales estén presionados y complica la sostenibilidad financiera de ayuntamientos pequeños**, siendo a menudo dependientes de transferencias estatales para suplir su escasa recaudación y garantizar la prestación de servicios esenciales. **Algunos gobiernos autonómicos han puesto en práctica acciones de incentivos fiscales** como rebajas de IRPF, IBI, etc. para atraer población a zonas despobladas, pero los expertos advierten que la fiscalidad no es un único factor a la hora de elegir residencia, además de que la aplicación de grandes exenciones tributarias podría amenazar la estabilidad financiera municipal a la vez que no garantizaría una repoblación.



# Dotaciones públicas en riesgo por **despoblación**



La **despoblación** tiene efectos directos sobre la **provisión de servicios públicos** en las áreas afectadas. Al producirse un descenso de la demanda, con menos habitantes que atender, **muchas dotaciones entran en riesgo de reducción o cierre por una caída del umbral de población necesario** para su funcionamiento eficiente. Aparece el concepto “**economía de escala**”: ciertas infraestructuras requieren de una masa crítica de usuarios como justificación de su mantenimiento, como costes fijos, profesionales, equipamiento, etc. En municipios pequeños, **los gobiernos entran en juego al tener que decidir entre subvenciones al servicio**, asumiendo costes mayores por habitantes, o reorganizarlo centralizándolo en localidades mayores, mermando así la accesibilidad local.

## Educación



- Al producirse una caída del alumnado se recurre a aulas multigrado y Colegios Rurales Agrupados (CRA) con 4-5 alumnos.
- Si la matrícula baja por debajo del umbral mínimo, la escuela cierra.
- Decenas de centros rurales se clausuran por falta de niños

Cierre de escuelas

Pérdida eje comunitario



Disuasión permanencia de familias jóvenes

OBSERVATORIO  
DEL ALQUILER

## Sanidad



- Una menor población provoca una reducción de horario o el cierre de consultorios médicos locales.
- Se concentra la atención primaria en centros de salud comarcales, lo que aumenta las distancias para pacientes y sobrecarga los servicios centralizados.
- Al haber pocos residentes, resulta difícil retener personal sanitario en las áreas rurales, lo que causa vacantes e itinerancia de profesionales.

Pérdida de centros de salud

Deterioro cobertura sanitaria local



La equidad de acceso se ve comprometida

OBSERVATORIO  
DEL ALQUILER

## Transporte



- Una demanda insuficiente produce una supresión o reducción de líneas de autobús por baja rentabilidad.
- Muchas aldeas se quedan sin transporte público regular, aumentando su aislamiento y la dependencia del vehículo privado, afectando en su mayoría a población sin coche.



OBSERVATORIO

DEL ALQUILER

Supresión del transporte público



Barreras de movilidad para el acceso a empleo o a servicios en otros núcleos urbanos

## Infraestructuras culturales y deportivas



- Un menor uso de equipamientos comunales hace que queden infrutilizados.
- Algunos de ellos se reconvierten en servicios itinerantes o cierran por falta de usuarios.

Falta de oferta cultural y de ocio



Empobrecimiento

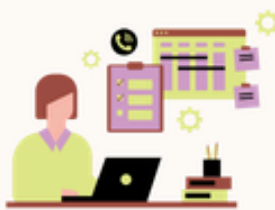


Brecha de oportunidades frente al entorno urbano

OBSERVATORIO

DEL ALQUILER

## Servicios administrativos



- Una menor demanda local de oficinas públicas reducen su horario o se reubican en poblaciones mayores y obliga a los vecinos a desplazarse para trámites básicos.
- La digitalización administrativa puede mitigar la carencia de ventanilla física pero requiere de buena conectividad y habilidades digitales.

OBSERVATORIO

DEL ALQUILER

Reubicación de oficinas públicas



Necesidad de desplazamiento

Digitalización administrativa



Requerimiento de habilidades digitales y buena conectividad

## Servicios sociales



- Una población envejecida y dispersa produce una creciente necesidad de cuidados unida a una menor capacidad local para financiarlos o atraer proveedores.
- Los servicios sociales se centralizan en cabeceras de comarca, lo que deja vacíos de atención en pueblos pequeños.
- La falta de masa crítica dificulta mantener centros asistenciales operativos en cada municipio.

OBSERVATORIO

DEL ALQUILER



**Cada cierre**, ya sea de una escuela, un consultorio, una línea de autobús, etc. **perjudica la calidad de vida**, lo que puede provocar una nueva emigración, convirtiéndose en un círculo vicioso del abandono rural. Por su parte, las administraciones públicas, al ser conscientes de estos umbrales críticos, tratan en la manera de lo posible mantener los servicios mínimos manteniendo escuelas abiertas con pocos alumnos, o enviar médicos itinerantes a las aldeas, y así no condenar al territorio de una desconexión total. Esto conlleva un gran coste y sumado a la escasez de recursos humanos disponibles, hacen que, **en la mayoría de las zonas rurales, muchos de los servicios se concentren en núcleos mayores.**

## Se producen dos dinámicas:



Es necesario abarcar en el presente informe una de las dinámicas que se produce en esta situación: **la relación entre zonas que pierden población y aquellas que la ganan.** No se puede hablar únicamente de pérdida de población rural, pues se trata de un **modelo territorial completamente desequilibrado.** Ciertas áreas ejercen el papel de emisoras constantes de población, mientras que otras tienen el funcionamiento contrario, se convierten en polos de atracción laboral, económica y de servicios.

Un **ejemplo representativo** es la relación entre la Comunidad de Madrid y las poblaciones cercanas, como es el caso de Guadalajara. **Madrid actúa como un gran centro de atracción** gracias a la concentración de empleo, posibilidades laborales y académicas, así como a la disponibilidad de servicios especializados, infraestructuras de transporte y una oferta sanitaria, educativa y cultural.

**Este flujo migratorio genera un efecto de retroalimentación entre territorios.** En las zonas emisoras, la continua salida de la población, no solo reduce el volumen de habitantes, sino que modifica y perjudica profundamente la estructura demográfica. Esta situación lleva a un estado de envejecimiento progresivo de la población restante. Además, **la pérdida de población activa debilita la economía local, disminuye la base fiscal y compromete la viabilidad de servicios,** aumentando la posibilidad de que los habitantes emigren.

En este contexto, **los territorios receptores experimentan el efecto opuesto**. La continua llegada de población provoca un aumento de la presión sobre el mercado de la vivienda, generando aumentos de presión de la demanda a la hora de comprar y alquilar, además, **en estas circunstancias, el crecimiento de la demanda dificulta el acceso a la vivienda**.

Del mismo modo que aumenta la demanda en el sector inmobiliario, se produce también una mayor demanda sobre infraestructuras y servicios públicos, como el transporte, la sanidad o la educación. **Muchas veces esto desemboca en una situación de saturación y una necesidad constante de expandir la capacidad urbana hacia áreas periféricas que se alejan del núcleo central**.

Para situar al lector, es oportuno recurrir a la ejemplificación. Esta situación se ve clara con el caso de Madrid – Guadalajara. Guadalajara se ha consolidado como la cuarta provincia con mayor crecimiento en España, de hecho, su población ha aumentado un 7,42% entre el 2021 y el 2025, pasando de 87.672 habitantes a 94.176.



**Madrid, en este sentido, actúa como locomotora de crecimiento, beneficiando de esta forma a las provincias de su entorno**. La combinación de oportunidades laborales, la existencia de un mayor parque de viviendas (a pesar de seguir siendo insuficiente) y la beneficiosa ubicación geográfica por su cercanía con la capital convierten a Guadalajara en la provincia perfecta para vivir.

# Cierre de servicios públicos en **zonas rurales de España** 2011 - 2023

## Entre 2012 y 2016



Los servicios administrativos, como es el caso de correos, ayuntamientos y, en general, la administración pública en la España rural han tendido a una concentración de servicios, ya que muchas oficinas locales han cerrado en la última década y esto ha producido un cambio de modalidad en la que los trámites se han transferido a cabeceras comarcales o a canales digitales.

En el caso de los ayuntamientos, todos los municipios disponen de una Casa Consistorial, pero en núcleos pequeños la plantilla es mínima, con secretarios compartidos. Además, los trámites básicos como el empadronamiento o la solicitud de una licencia, se garantiza, complementados por sede electrónica para otros procedimientos.

Las oficinas estatales, en concreto servicios como Correos o Registro Civil se han concentrado en cabeceras de comarca. **Entre 2012 y 2016 se cerraron 311 oficinas postales rurales**, quedándose en su lugar la figura del cartero rural como enlace para trámites de paquetería o giros. Este cierre, supuso la desaparición de casi una de cada cuatro oficinas auxiliares concentrados en provincias rurales: Aragón perdió 14 de sus 57 estafetas, Castilla y León 11 de 27, Castilla – La Mancha 25 de 121, y Galicia 13 de 22, entre otros.

Por otro lado, entre los servicios administrativos autonómicos y locales el panorama es similar, ya que juzgados de paz de municipios pequeños se están transformando en Oficinas de Justicia comarcal, que ofrecen servicios judiciales de cercanía de forma más eficiente. En cuanto a las oficinas que permanecen abiertas en pequeños municipios, lo hacen con horarios muy limitados, incluso en algunos pueblos cuentan con “oficinas itinerantes” u ofibuses en las que un funcionario se desplaza ciertos días, o a través de la digitalización de trámites, aunque generalmente estos procedimientos digitales no suelen ser exitosos, pues la gente mayor tiene una menor vinculación con el mundo digital y optan por acercarse al pueblo más próximo para obtener una atención presencial.

De igual manera, la tendencia general de la Administración en territorios rurales es una menor presencia física y un continuo proceso de centralización administrativa agrupados a nivel comarcal o provincial.

- Educación



Debido al descenso de la natalidad y la emigración de las familias jóvenes, **las escuelas rurales han ido cerrando**. En cuanto a normativa, la Ley Orgánica de Educación (LOMLOE 3/2020) no fija un umbral obligatorio de centros por población, pero sí que garantiza la igualdad de oportunidades educativas en el ámbito rural ya sea en facilitar transporte escolar o el ajuste de ratios.

A pesar de no existir una estadística oficial para escuelas rurales aisladas, **la evolución de los Colegios Rurales Agrupados (CRA) muestra este declive**. Según datos del MECD, el número de centros rurales y aulas en pequeños municipios se redujo significativamente desde 2011.

Según los datos del Ministerio de Educación de 2025 destaca que **más de 250 escuelas, en su mayoría de infantil y primaria, cerraron en España en la última década**, la mayoría en zonas de caída demográfica.

Comunidades como Castilla y León, Aragón, Galicia y Extremadura han sido afectadas al perder escuelas en decenas de sus pueblos. En el caso de Castilla y León, se suprimieron más de 400 unidades educativas rurales entre 2008 y 2020.

Actualmente, **la tendencia se traduce en una continua reducción de escuelas rurales por la despoblación**, traducida en aulas multigrado, agrupación de cursos y la integración de escuelas unitarias a través de Colegios Rurales Agrupados y mantener así la escolarización con menos personal.

La escasez de niños ha llevado a que muchas escuelas rurales permanezcan abiertas con menos de 5 alumnos por aula, pero a largo plazo se ven obligadas a cerrar por no alcanzar los umbrales mínimos. Además, **cada cierre escolar se traduce en la marcha de familias jóvenes y la pérdida de un referente comunitario de la vida local**.

- Sanidad



**El total de centros de salud en 2023 descendió a 13.075 en 2023, el mínimo en 12 años**

Según los datos recogidos por el Ministerio de Sanidad, **el total de centros de salud y consultorios en España cayó a 13.075 en 2023**, el mínimo en 12 años, tras tres años consecutivos de descensos. En 2015, se produjo una reducción abrupta de 232 centros de atención primaria, en su mayoría consultorios rurales, debido a un recorte presupuestario que no se ha detenido a lo largo de los años con una pérdida neta. Esto se ha traducido en una concentración de atención médica en centros mayores, cerrando así numerosos consultorios locales en pueblos pequeños.

Por otra parte, **muchas localidades de menos de 500 habitantes conservan su consultorio con servicios restringidos** ya que la falta de personal sanitario ha obligado a reducir horarios o permanecer sin médico fijo a muchos consultorios rurales. Es el caso de los consultorios rurales del Bajo Aragón, ya que, en 2023, 14 de estos pasaron a tener consulta solo 1 o 2 días por semana, teniendo anteriormente consulta diaria, debido a la carencia de médicos de cabecera.

Esto conlleva a una **menor accesibilidad sanitaria en el medio rural**, lo que provoca también una mayor distancia hasta el centro de salud operativo más próximo, intentando ser inferior a 30 minutos, y una atención discontinua, lo que hace que la situación agrave la desigualdad en salud para los habitantes de zonas despobladas.

En el caso de las farmacias como servicios complementarios, se suele autorizar cuando la población llega a los 2.800 habitantes, en núcleos más pequeños, aparecen botiquines farmacéuticos, que son puntos de despacho dependientes de farmacias cercanas.

## • Transporte público

**En las últimas décadas se ha observado una progresiva pérdida de infraestructuras y servicios de transporte colectivo, incluyendo el cierre de líneas ferroviarias convencionales de baja demanda y la reducción o supresión de rutas interurbanas de autobús.**



**El transporte público en las zonas rurales españolas presenta importantes limitaciones de cobertura y accesibilidad.** Mientras que la legislación únicamente establece la obligatoriedad del transporte urbano en municipios de más de 50.000 habitantes, en **áreas rurales la prestación de servicios depende de criterios de viabilidad económica y cohesión territorial.**

Como consecuencia, los municipios de menor tamaño disponen de conexiones muy reducidas, con frecuencias semanales limitadas o servicios a demanda basados en taxis y microbuses subvencionados, en el caso de municipios de menos de 1.000 habitantes, existen líneas interurbanas con 1 o 2 frecuencias semanales hacia la cabecera comarcal, o rutas a demanda. Las poblaciones entre 1.000 y 5.000 habitantes en su mayoría mantienen autobuses regulares, entre 3 y 7 frecuencias a la semana, incluso diarias si están en un eje principal.

En las últimas décadas se ha observado una progresiva pérdida de infraestructuras y servicios de transporte colectivo, incluyendo el cierre de líneas ferroviarias convencionales de baja demanda y la **reducción o supresión de rutas interurbanas** de autobús.

Como respuesta a esta pérdida de cobertura, **se han impulsado fórmulas alternativas como el transporte a demanda o la apertura al público de determinadas rutas escolares**. No obstante, organizaciones vinculadas a la España rural advierten que estas medidas no compensan plenamente la reducción de la red convencional alertando de un posible **aumento de la desconexión territorial y del aislamiento de numerosos municipios**.

## • Servicios financieros



El acceso a servicios financieros constituye otro de los ámbitos en los que las áreas rurales han experimentado una pérdida significativa de cobertura durante las últimas décadas. A diferencia de otros servicios básicos, **no existe una obligación legal que garantice la presencia de entidades bancarias en todos los municipios**, lo que ha favorecido un intenso proceso de cierre de oficinas tras la crisis financiera de 2008.

Entre 2008 y 2021, alrededor de 900 municipios, de ellos el 96% son rurales, perdieron su última sucursal bancaria. A finales de 2023, un 37% de los municipios españoles carecían de sucursal bancaria o cajero.

Para paliar esta situación se han desarrollado alternativas como las oficinas móviles u ofibuses, los servicios financieros prestados a través de Correos Cash y la instalación de cajeros automáticos en municipios sin entidad bancaria. A pesar de ello, **los servicios son limitados y la cobertura sigue siendo desigual**, especialmente en los municipios de menor tamaño, donde una parte de la población debe desplazarse hacia otras localidades para realizar gestiones bancarias básicas.

# Acceso a los servicios bancarios por municipio y población según tamaño



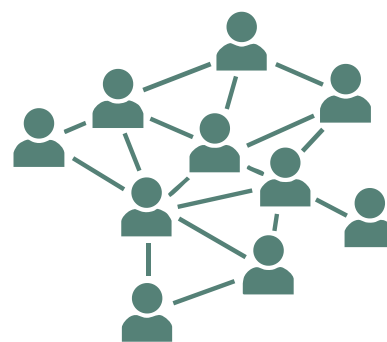
	Todos los municipios					
	Oficinas bancarias			Oficinas bancarias y canales alternativos		
	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)
Puntos de acceso	17.648	17.601	-0,27	68.320	67.943	-0,55
Municipios sin acceso	4.599	4.508	-1,98	3.079	3.069	-0,32
% del total	56,6	55	-1,12	37,9	37,7	-0,12
Población sin acceso	1.715.357	1.621.415	-5,50	592.731	589.591	-0,50
% del total	3,6	3,4	-0,24	1,2	1,2	-0,02

	Municipios de más de 500 habitantes					
	Oficinas bancarias			Oficinas bancarias y canales alternativos		
	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)
Puntos de acceso	17.269	17.206	-0,36	66.587	66.218	-0,55
Municipios sin acceso	934	857	-8,24	197	190	-3,55
% del total	22,6	20,7	-1,86	4,8	4,6	-0,17
Población sin acceso	1.094.869	1.003.223	-8,40	168.740	165.837	-1,70
% del total	2,3	2,1	-0,22	0,4	0,4	-0,01

	Municipios de menos de 500 habitantes					
	Oficinas bancarias			Oficinas bancarias y canales alternativos		
	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)	2022	2023	Var. 2023/2022 (% y pp)
Puntos de acceso	379	395	4,22	1.733	1.725	-0,46
Municipios sin acceso	3.665	3.651	-0,38	2.882	2.879	-0,10
% del total	91,8	91,5	-0,35	72,2	72,1	-0,08
Población sin acceso	620.488	618.192	-0,40	423.991	423.754	-0,10
% del total	85,2	84,3	-0,82	58,2	57,8	-0,38

FUENTES: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.

# Dotaciones en base al tramo de **población**



En España, la garantía de dotaciones públicas mínimas en cada población depende, en gran medida, del tamaño del municipio y del reparto de competencias entre las administraciones. La Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local (LBRL) establece los servicios municipales obligatorios según tramos de población. Por ejemplo, a partir de 5.000 habitantes es obligatorio contar con biblioteca y parque público, y a partir de 20.000 habitantes con cuerpo de bomberos y protección civil.

En municipios con menor población, la Diputación Provincial debe apoyar la prestación de los servicios básicos (agua, residuos y alumbrado, entre otros)

Tramo de población	Educación	Sanidad	Servicios sociales	Seguridad / emergencias	Transporte
≤ 250 hab.	Transporte escolar	Consultorio itinerante	Trabajador social itinerante	Guardia Civil	Transporte a demanda
251–500 hab.	Escuela rural/CRA	Consultorio 1–2 días	Atención mancomunada	Guardia Civil	Bus semanal
501–1.000 hab.	CEIP de Primaria	Consultorio regular	Punto de Seguridad Social	Policía Local (opcional)	Bus regular
1.001–2.000 hab.	CEIP completo	Centro de salud cercano	Centro de Seguridad Social	Policía local	Bus diario
2.001–5.000 hab.		Centro de salud	Servicios de Seguridad Social		
5.001–20.000 hab.		CEIP + IES	Servicios completos		
> 20.000 hab.	Red de educación completa	Hospital	Servicios completos	Bomberos y Protección Civil	Transporte urbano

# Consecuencias en materia de alquiler



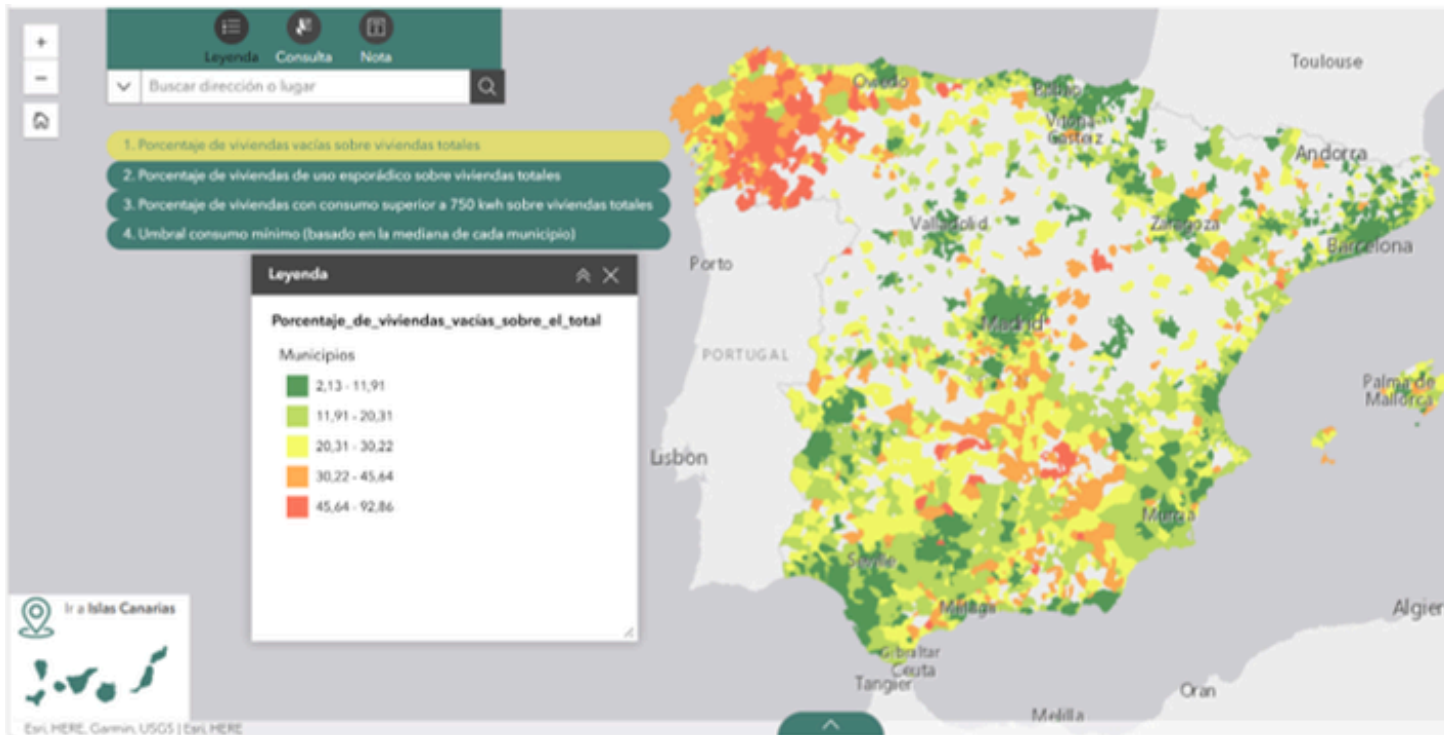
La reducción progresiva de servicios y equipamientos básicos en entornos rurales no solo afecta a la calidad de vida de la población residente, sino que **también tiene consecuencias sobre la dinámica del mercado de la vivienda**, constituyendo un factor esencial en las decisiones residenciales de los hogares y en la capacidad de los territorios para atraer a nuevos residentes.

En este contexto, **la pérdida de servicios contribuye a una disminución de la demanda de vivienda**, especialmente entre los hogares jóvenes y las familias con hijos, ya que la proximidad a centros educativos, sanitarios y otras dotaciones es determinante. A su vez, una menor demanda residencial puede traducirse en un aumento de las viviendas vacías, una reducción de la actividad del mercado inmobiliario y una menor capacidad de revalorización de los inmuebles.

Un estudio publicado por la Asociación para el Desarrollo Rural Integral de las Tierras del Jiloca y Gallocanta en Aragón explica que en 2020 más del 55% de las personas que intentaron alquilar una vivienda en un pueblo de menos de 1.000 habitantes en esta zona no lo lograron y desistieron, el 36,6% encontraron la vivienda que buscaban y otro 8% compraron una vivienda ante la imposibilidad de arrendar un inmueble.

En resumen, la mayor percepción de riesgo económico, la baja rentabilidad, las limitaciones en los tipos de alquiler y la escasa efectividad de incentivos fiscales repercuten directamente sobre el mercado del alquiler, reduciendo la oferta, aumentando los precios y limitando accesos, lo que conlleva un deterioro de la dinámica poblacional y respectivas implicaciones económicas y sociales.

Este dato resulta más llamativo si se tiene en cuenta el parque de vivienda vacía en España. Según el censo de 2021 realizado por el INE, hay 3,8 millones de viviendas vacías, lo que supone un 14,4% del parque total de viviendas.



El mapa refleja los municipios con mayor cantidad de vivienda vacía sobre el total, **los mayores porcentajes se concentran en municipios del interior peninsular y del noroeste de España, estas zonas se suelen vincular con “la España vacía”,** territorios caracterizados por los procesos de pérdida de población y menor dinamismo económico.

Se observa que en los municipios donde más azota la caída de población, el envejecimiento demográfico y la pérdida de servicios ha tenido lugar una disminución del atractivo residencial, lo que conlleva que un porcentaje del parque de viviendas permanezca sin uso durante largos periodos de tiempo.

Independientemente de lo anterior, **la presencia de viviendas vacías no significa necesariamente que la oferta residencial aumente.** Hay diferentes condicionantes que afectan a este sector, como los problemas de conservación, falta de adecuación o de servicios o, por otro lado, puede simplemente no estar incorporada al mercado del alquiler o compraventa. Esto justifica que, a pesar de haber disponibilidad de vivienda, los nuevos residentes pueden encontrarse dificultades para acceder a una vivienda.

**La despoblación genera un círculo vicioso que envuelve y determina la situación de la vivienda, pues todo lo anterior afecta directamente sobre el valor.** La pérdida de población conlleva una menor demanda, que puede generar un deterioro de la vivienda e infraestructura y, por lo tanto, una reducción de la inversión y caída de precios, aumentando la salida de población.

El efecto de la España vaciada sobre la vivienda vacía en municipios rurales es claro: la pérdida de valor. Diferentes causas interactúan entre sí; en primer lugar, la emigración de la población reduce la cantidad de posibles compradores o inquilinos, y esto a su vez se refleja en el envejecimiento de la población, pues consecuentemente disminuye el interés o la capacidad de inversión en propiedad. Por otro lado, gran cantidad de inmuebles están deteriorados debido al abandono residencial, por lo que muchos inmuebles terminan por desaparecer o quedar prácticamente irreparables. Esto último va de la mano con la escasa actividad empresarial, que impide que haya capital para rehabilitar o invertir.

Asimismo, **la pérdida de valor en inmuebles en áreas en proceso o riesgo de despoblación está marcada por la percepción negativa del mercado del alquiler o venta.** Los potenciales compradores tienden a considerar arriesgado invertir debido a la disminución de la población y a los factores mencionados en los puntos anteriores.

Además de esto, **entra en juego la reticencia por parte de los propietarios a la hora de sacar un inmueble al mercado.** Los propietarios perciben un mayor riesgo económico y, por otro lado, jurídico; aumenta el **miedo al pensar en posibles impagos** o en la dificultad que puede suponer recuperar el inmueble en caso de conflicto.



Este rechazo por parte de los propietarios está también influenciado por las herencias, pues en muchas ocasiones hay casas que pasan a estar en manos de varios propietarios, quienes rechazan la idea de tener que afrontar procesos burocráticos – obviando que, para eso, debe existir un acuerdo –. Por otro lado, **es muy común que los propietarios hayan desarrollado un sentido de pertenencia** y miedo a desvincularse de la propiedad, a pesar de que esté vacía, la idea de que la ocupe una persona ajena a la familia puede generar rechazo.

**La suma de estos factores genera un mercado inmobiliario distorsionado;** a pesar de haber muchas casas vacías, hay pocos alquileres disponibles. Algunos ayuntamientos han respondido con bancos de viviendas como intento de paliar la situación, también existen diferentes iniciativas para intentar generar un mercado de vivienda.

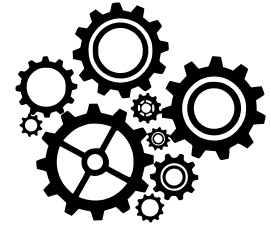
## 4. Impacto socioeconómico: dotaciones públicas en riesgo por despoblación

**Fernando Pinto - Analista del Observatorio y profesor de Economía en la Universidad Rey Juan Carlos.**

La despoblación no es solo un problema demográfico. Es, sobre todo, un problema económico de escala. Cuando un territorio pierde población de forma sostenida, el coste de mantener cada servicio público se reparte entre cada vez menos personas, lo que encarece la prestación por habitante, presiona las cuentas locales y termina forzando recortes o cierres. Esos cierres, a su vez, reducen el atractivo del municipio y aceleran la salida de los pocos vecinos que quedaban.

El resultado es una espiral de empobrecimiento territorial que se autoalimenta y que conviene desmontar pieza a pieza.

# ¿Cómo funciona el mecanismo?



**La provisión de servicios públicos tiene un componente de coste fijo elevado.** Un colegio, un consultorio médico, una línea de autobús o una oficina administrativa requieren una inversión y un personal mínimos con independencia de que los usen veinte o doscientas personas. El coste medio por habitante depende, por tanto, del denominador: **cuanta menos población, más caro resulta cada servicio en términos unitarios.**

**La dimensión del problema es estructural.** A 1 de enero de 2025 España contaba con 8.132 municipios, pero solo el 2,9% de la población residía en los de 1.000 habitantes o menos, frente al 40,9% concentrado en los mayores de 100.000 habitantes.[2] Esa dispersión encarece la dotación de servicios allí donde menos masa crítica existe para sostenerlos.

Ante esa restricción presupuestaria, la administración se enfrenta a una decisión recurrente: **subvencionar el servicio local, aunque sea deficitario, o centralizarlo en una localidad mayor** para aprovechar economías de escala. Por pura aritmética fiscal, la segunda opción suele imponerse.

El aula del pueblo se cierra y los niños se agrupan en un centro comarcal; el consultorio reduce horario y se concentra en la cabecera de comarca; la línea de transporte pierde frecuencias o paradas. Cada decisión es individualmente racional desde la óptica del gasto, pero su suma erosiona la accesibilidad local y empuja a más familias a marcharse.

# El círculo vicioso fiscal



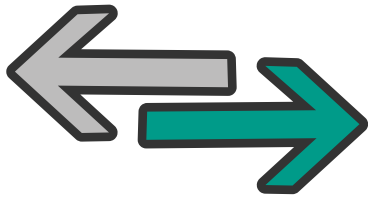
**La salida de población**, y muy en particular de población joven y activa, **golpea simultáneamente a los ingresos y a los gastos**. Por el lado de los ingresos, menos residentes en edad de trabajar significan menos base imponible, menor recaudación local y autonómica y una capacidad de financiación propia cada vez más débil.

Por el lado de los gastos, el envejecimiento de los que se quedan eleva la demanda relativa de sanidad y de cuidados, justamente los servicios más costosos de prestar en baja densidad. En el conjunto de España los mayores de 64 años ya representan el 20,7% de la población, y esa proporción es muy superior en el medio rural.

Esta tijera explica por qué el actual sistema de financiación local tiende a penalizar a los municipios más pequeños: reparte recursos atendiendo sobre todo al número de habitantes, sin ponderar adecuadamente la dimensión territorial ni el sobre coste de la dispersión.

La consecuencia lógica de este diagnóstico es la conveniencia de una reforma de la financiación local que tenga en cuenta el coste real de prestar servicios en territorios de baja densidad.

# El contraste entre lo que crece y lo que decrece



El fenómeno tiene una doble cara que conviene leer conjuntamente. **El umbral europeo de riesgo de despoblación se fija en 12,5 habitantes por kilómetro cuadrado.** Según el diagnóstico oficial del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el 48% de los municipios españoles está por debajo de ese umbral, y de ese 48%, el 83,5% son municipios de menos de 500 habitantes.

Mientras tanto, la renta se concentra en un puñado de territorios: en 2023 el PIB por habitante de la Comunidad de Madrid fue de 42.198 euros, frente a los 20.479 de la ciudad de Melilla, con una media nacional de 30.968 euros que ascendió a 32.633 en 2024. La brecha entre el territorio que concentra actividad y el que se vacía supera así la proporción de dos a uno en renta por habitante.

**Lo relevante para este informe es que ambos procesos están conectados.** La pérdida de población en el medio rural se traduce a menudo en una ganancia en los municipios limítrofes de las grandes áreas urbanas, que reciben a esa población desplazada. De hecho, **en 2024 la población aumentó o se mantuvo en el 53,9% de los municipios y descendió en el 46,1% restante,** una divergencia que separa con nitidez a los núcleos en crecimiento de los que se vacían.

**El efecto inmediato en los destinos es una alta demanda y una escasa oferta de vivienda,** especialmente en alquiler, en esas coronas metropolitanas. Así, el mismo movimiento que deja inmuebles vacíos y sin valor en el origen tensiona el mercado de la vivienda en el destino. No son dos problemas distintos, sino las dos caras de un único desequilibrio territorial.

# El coste de la **inacción**



Conviene cerrar con una idea que suele quedar fuera del debate. Un país con amplias zonas vacías no solo soporta un coste social, el sentimiento de abandono de quienes se quedan, sino también un coste económico tangible: pierde capital humano, infrautiliza infraestructuras ya construidas y pagadas, desde escuelas hasta carreteras, y desactiva suelo productivo. Ese coste de oportunidad rara vez se contabiliza, pero es elevado.

**Desde una perspectiva estrictamente económica, la decisión no es «gastar o ahorrar»**, sino elegir entre tres estrategias con costes y beneficios distintos: revertir la tendencia atrayendo población y actividad, adaptarse a un tamaño menor garantizando la viabilidad de los servicios esenciales, o reorganizar los recursos para sostener una red mínima de dotaciones. Cualquiera de las tres exige reconocer primero el verdadero coste de la cuarta opción, la implícita: dejar que la espiral siga su curso. Ese coste, repartido en el tiempo, es casi siempre superior al de actuar.

## Datos de apoyo (fuentes oficiales)

Indicador	Magnitud	Fuente
Municipios en España (1 ene 2025)	8.132	INE
Población en municipios $\leq$ 1.000 hab.	2,9%	INE
Población en municipios $>$ 100.000 hab.	40,9%	INE
Municipios que perdieron población en 2024	46,1%	INE
Municipios $<$ 12,5 hab/km <sup>2</sup> (riesgo, umbral UE)	48%	MITECO
De esos, municipios $<$ 500 hab.	83,5%	MITECO
PIB pc Comunidad de Madrid (2023)	42.198 €	INE
PIB pc Melilla (2023)	20.479 €	INE
PIB pc medio nacional (2024)	32.633 €	INE
Población mayor de 64 años (2025)	20,7%	INE

Fuentes:  
INE y  
MITECO

# Análisis exploratorio de los problemas asociados a la fragmentación socioterritorial en España



Emilio Martínez - Analista del Observatorio del Alquiler y Profesor de Sociología en la Universidad Complutense

El modelo urbano español se caracteriza por un marcado contraste territorial. De un lado, observamos una intensa concentración de actividades y población en áreas concretas del espacio; de otro lado, una extensa superficie donde las dinámicas demográficas y económicas son regresivas o apenas logran mantener su pulso. Entre las primeras, las grandes metrópolis de Madrid y de Barcelona junto con áreas urbanas del arco mediterráneo. La segunda corresponde al interior peninsular: las dos Castillas, Aragón y Extremadura, básicamente, aunque aún podrían señalarse otras zonas del noroeste. En los últimos tiempos esta realidad ha cobrado relevancia mediática bajo las inscripciones de la España vacía (o vaciada) y la España apretada, como ya se ha mencionado en este informe.

En realidad, es algo más que un simple juego de palabras: **pone de manifiesto un desequilibrio estructural entre sectores económicos**, entre grupos sociales y territorios, de modo que existen serias desigualdades de condiciones sociales presentes y de oportunidades vitales de futuro entre la ciudadanía según su lugar de residencia.

Esta dinámica de contraste puede seguirse con detalle a partir de las publicaciones que distintos organismos y observatorios vienen realizando desde hace algún tiempo. Entre ellos, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que viene publicando desde hace años una radiografía muy completa de la evolución de las Áreas Urbanas en España, que actualiza sistemáticamente (accesible digitalmente). Proporciona datos de interés sobre población, vivienda, hogares, servicios, infraestructuras, planeamiento urbanístico, usos del suelo, entre otras cuestiones relevantes. De acuerdo con su metodología se distinguen las denominadas Grandes Áreas Urbanas (GAU), que contienen al menos un municipio mayor de 50.000 habitantes para ser calificadas como tales, y las Pequeñas Áreas Urbanas (PAU).

Junto a otros documentos, los datos proporcionados vienen a mostrar que esta polarización entre territorios (unos tractores y extractivos, otros “excedentarios”) se ha acelerado notablemente en este primer cuarto del siglo XXI. Las oscilaciones que presenta esta evolución responden a las crisis experimentadas por nuestra sociedad (estallido de la burbuja inmobiliaria, COVID-19). Son oscilaciones puntuales, pero a menudo con efectos perdurables.

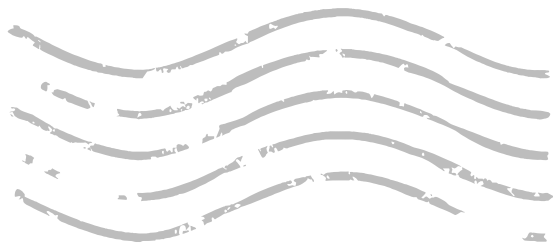
# Segmentación de las áreas urbanas

Una imagen nítida de la polarización creciente entre las áreas urbanas actuales puede desprenderse de estos datos: grosso modo, el 80 por ciento de la población de España se concentra en un 20% del territorio. Tenemos una España deshabitada y otra concentrada, situación que obedece al doble proceso de atracción/expulsión. La población se reúne en las GAU porque son fundamentalmente tractores económicos y sociales. En ellas se concentran las oportunidades de empleo, de valor, de cultura, de emancipación y autonomía, de innovación... Al margen de algunas representaciones distópicas, de interés mediático, lo urbano se antoja en realidad una estructura “estructurante”, ya sea en un plano macro (economías de aglomeración, economías de sinergia y economías de poder), como en un plano micro (comportamientos, consumo, estilos de vida, valores, narrativas...).

Analizando la evolución entre 2001-2024 se desprende que el crecimiento de la población urbana en España es determinante: el sistema urbano incrementa su peso en más de 7,3 millones de personas (22%), siendo el protagonismo casi privativo de las GAU. El incremento demográfico de estas en dicho período es de 6 millones (de 27,6 a 33,7 millones). **En las GAU se concentra casi el 70% de la población española y el 76% del empleo.**

La Comunidad de Madrid supera los 7 millones de habitantes y prevé alcanzar los 8 millones en el año 2039 (su flujo anual de crecimiento es casi de 100 mil personas). Por su parte, el AM de Barcelona reúne más de 3,5 millones de individuos, con tendencia a crecer. Las proyecciones del INE respecto a otras GAU arrojan parecidos incrementos demográficos a largo plazo: Baleares (19,0%), Comunidad Valenciana (19,0%) y Murcia (17,2%). Para el año 2039 se prevé que en Madrid y Barcelona resida el 27,41% de la población nacional. Si se tiene en cuenta los núcleos del arco mediterráneo, Valencia, Alicante o Málaga, la concentración en grandes áreas urbanas puede llegar al 42,8%.

En contraste, las PAU crecen de un modo más ralentizado, aunque lo relevante desde el punto de vista del desequilibrio territorial lo encontramos en el comportamiento de los municipios no urbanos cuya dinámica sociodemográfica es mayoritariamente regresiva: un 70% pierde población y más del 30% lo hace de forma acusada, con disminuciones superiores al 50% en el período 2001-2019.



# Crecimiento urbano por saldo migratorio

El rápido crecimiento urbano experimentado por las GAU (Madrid, Barcelona, y los núcleos del arco mediterráneo que unen a su vitalidad económica, su transfuncionalidad sociocultural y su interés turístico) obedece a un crecimiento heterogénico, esto es, por aportes exteriores. No es el resultado de un saldo natural o vegetativo, sino por saldos migratorios positivos (reciben mucha más población de la que sale). **Las grandes ciudades son a todas luces colectores demográficos.**

Según la Encuesta Continua de Población, la población de España se situó en 49.687.120 habitantes a 1 de abril de 2026. Es el valor máximo de la serie histórica. De ese montante, diez millones de personas son nacidas en el extranjero, esto es, casi el 20% de la población. Y este crecimiento de población inmigrante ha sido muy acelerado en la última década. Desde 2022 los flujos rondan los 600 mil habitantes anuales por inmigración.

La población inmigrante, venga de lugares más próximos o lejanos, como sucedió durante el éxodo rural de los años del desarrollismo y que aún es un movimiento destacado, exige y necesita lo mismo que la población “nativa”: formar hogares (especialmente porque vienen en edades reproductivas) y lugares donde residir.

Es notorio el desfase existente entre el ritmo de formación de hogares y el ritmo de producción de viviendas. Según datos del Censo de Población y Viviendas de 2021 esta es la evolución observada:

Indicador	2001	2021	Variación absoluta	Variación %
Población	40,85 millones	47,39 millones	+6,54 millones	+16,0%
Hogares	14,19 millones	18,54 millones	+4,35 millones	+30,7%
Viviendas	20,95 millones	26,62 millones	+5,68 millones	+27,1%

Fuente: Censo de Viviendas y Población 2021.

El número de hogares ha crecido desde entonces: se situó en 19.812.292 a 1 de abril de 2026, con un aumento de 52.943 durante el primer trimestre de 2026. Las proyecciones perfilan que el número de hogares residentes en España se incrementaría en 3.691.151 (un 19,1%) entre 2024 y 2039, alcanzando la cifra de 23.001.927. Durante el mismo periodo la población residente en España aumentaría en 5.137.447 personas (un 10,6%).

**La producción de espacio residencial, la construcción de viviendas públicas y/o privadas no puede seguir ese ritmo** y la formación de servicios e infraestructuras se ven comprometidas. Traduce una presión sobre el stock existente (en manos del Estado, en el mercado o en las familias, que son los proveedores de vivienda, junto con el tercer sector, minoritario), empujado por una demanda demográfica (que no es necesariamente demanda solvente, de la misma manera que la solvente no es demanda necesitada).

Además, se observa una reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, según las estimaciones realizadas por el INE, el tamaño medio del hogar pasaría de las 2,50 personas actuales a 2,32 en 2039. Los hogares crecerán porque crece la población y porque se reduce el tamaño medio de los hogares (existentes o in fieri).

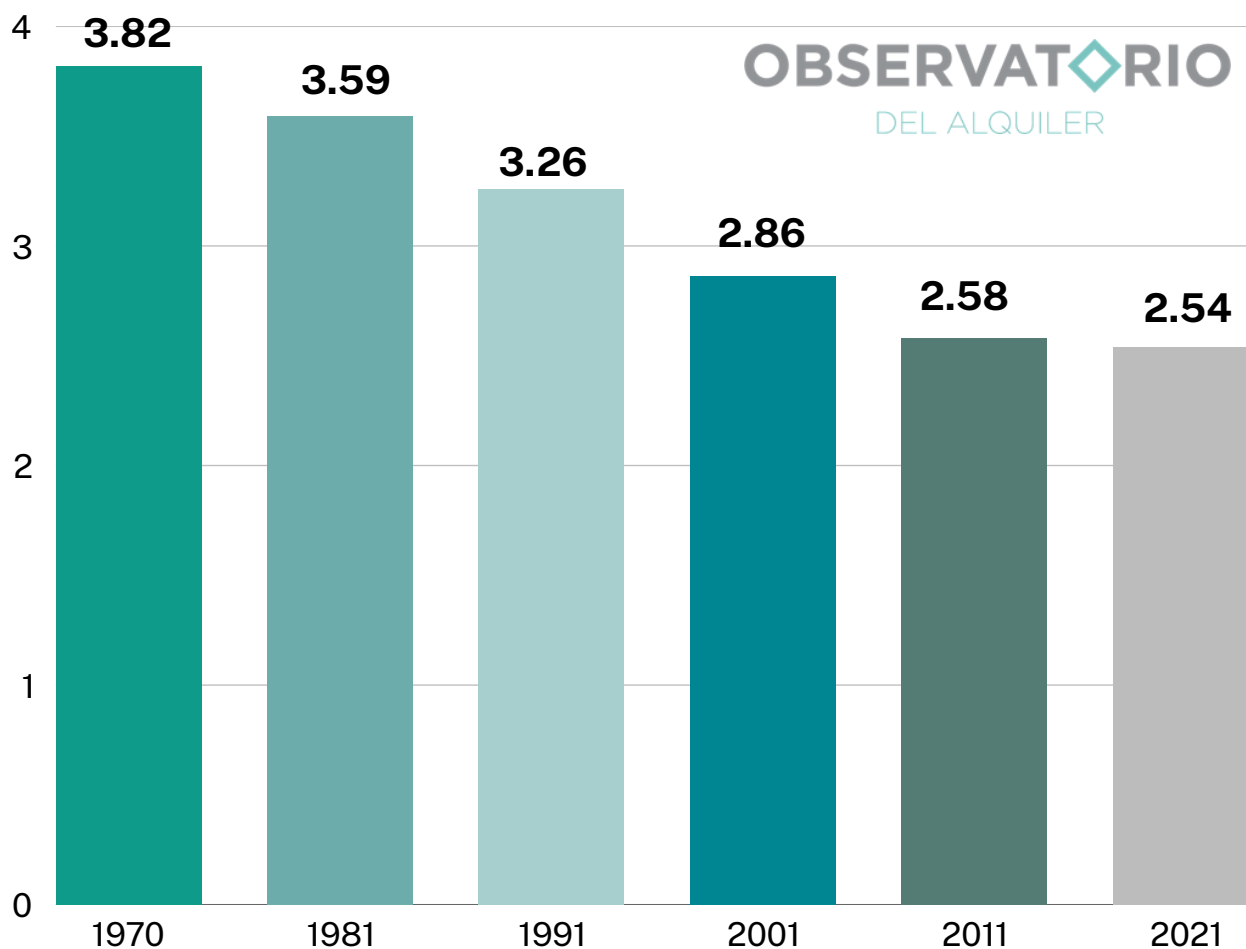
**Los hogares en los que vive una sola persona mostrarían el mayor incremento en los próximos 15 años, tanto en valores absolutos como relativos. En 2039 es posible alcanzar la cifra de 7,7 millones de hogares unipersonales (el 33,5% del total de hogares), con un incremento del 41,9% respecto a 2024.**



Un dato especialmente interesante es que entre 2011 y 2021 la población apenas aumentó (+0,2 millones), pero en cambio los hogares crecieron en más de 1,6 millones. Eso refleja que, en la demanda de vivienda, la evolución de los hogares ha sido mucho más importante que la evolución de la población.

El número de personas que viven solas pasaría de representar el 11,2% de la población total en 2024, al 14,3% en 2039. La evolución desde 1970 puede observarse en este gráfico de barras:

## Evolución del tamaño medio del hogar 1970 -2021. Personas



Fuente: INE, 2023

## De esto se desprende que:

El número de personas que viven solas o en hogares reducidos crece sin cesar

Aumentan los hogares unipersonales y las parejas sin hijos

Sobre esta relación, -aunque la población aumentase en unos 6,5 millones de personas, ha sido necesario crear más de 4,3 millones de hogares adicionales para alojarlas. (INE, 2023)

**Estos datos ponen de manifiesto unas maneras de habitar no tanto novedosas como tendencialmente dominantes: los hogares unipersonales, la soledad, a veces el aislamiento.** De hecho, la “soledad no deseada” se ha ido convirtiendo en uno de los trastornos más significados de la sociedad actual, tanto en ámbitos urbanos como en los pequeños entornos rurales.

En las concentraciones urbanas/ metropolitanas, esta tendencia a la formación de hogares unipersonales o reducidos se asocia claramente con las interpretaciones relativas a **la experiencia característica de la Segunda Transición** Demográfico de las sociedades occidentales, muy marcada en el caso español: incremento del celibato, aumento de la esperanza de vida al nacer y la longevidad, auto-orientación en los comportamientos demográficos, creciente individualismo y desvinculación hacia el otro.

# Las áreas no urbanas:

## Problemas asociados a la despoblación y la baja densidad

**El desequilibrio territorial al que aludíamos se observa ahora desde la perspectiva de las áreas rurales,** los pequeños municipios no urbanos; es decir, desde esa enorme superficie de territorio con escasa pulso demográfico.

El número de municipios en España es alto: 8132. La mayoría de ellos, sin embargo, no supera los 10.000 habitantes, umbral a partir del cual se considera estadísticamente que un núcleo de población puede calificarse propiamente de “urbano”. Esta es la distribución por peso demográfico:

### Clasificación de los municipios por número de habitantes (2021)

Tramo de población	Número de municipios	% Sobre el total
Menos de 1.000 habitantes	4.975	61.2%
De 1.001 a 10.000 habitantes	2.374	29.2%
De 10.001 a 50.000 habitantes	630	7.7%
De 50.001 a 100.000 habitantes	85	1.0%
Más de 100.000 habitantes	68	0.8%
TOTAL	8.132	100%

Otros organismos públicos y muchos estudios sobre la dinámica de despoblación (problemas de servicios, viviendas, instituciones, etc.) emplean sin embargo el umbral de los 5.000 habitantes. Es el caso del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que en el documento II ESTRATEGIA NACIONAL PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL Y EL RETO DEMOGRÁFICO observa que a 1 de enero de 2025 eran 6.807 los municipios con una población igual o menor de 5.000 habitantes. En términos relativos representan el 83,7 % de todos los municipios existentes, donde habita el 11,6 % de la población española (5.720.414 habitantes). Eso sí, representan u ocupan alrededor del 71 % del territorio nacional. Aun podemos proporcionar una lectura más precisa, con datos más menudos, pues hace más evidente la fragmentación del territorio y la desigualdad existente entre territorios, poblaciones y administraciones.

Habitantes	Municipios	% del total
0-100	≈ 1.350	16,6%
101-500	≈ 2.150	26,4%
501-1.000	≈ 1.475	18,1%
1.001-2.000	≈ 925	11,4%
2.001-5.000	≈ 900	11,1%
5.001-10.000	≈ 550	6,8%
10.001-20.000	≈ 340	4,2%
20.001-50.000	≈ 290	3,6%
50.001-100.000	≈ 85	1,0%
Más de 100.000	68	0,8%
<b>Total</b>	<b>8.132</b>	<b>100%</b>

**La mayor parte de los municipios muestra una progresiva pérdida de masa crítica** que, puesta en relación con el territorio que ocupan, **se traduce en una bajísima densidad material**. Esto compromete seriamente la instalación de servicios básicos, el desarrollo de infraestructuras y la posibilidad de medidas correctoras atendiendo al coste de servicio, financiación, desarrollo y mantenimiento.



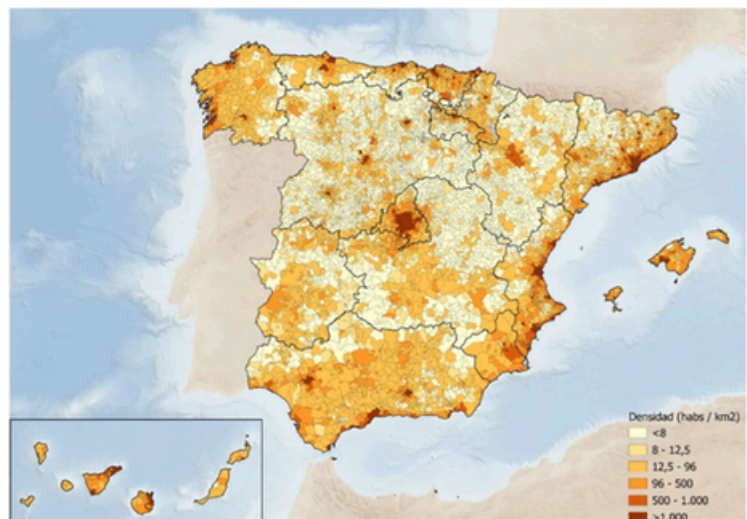
96

hab/km<sup>2</sup>

**La densidad media en España es levemente superior a los 96 hab/km<sup>2</sup>**. Es un dato bruto medio, apenas significativo pues, como venimos viendo, nuestro país destaca por su gran desequilibrio de entornos de vida. Hay áreas de intensa concentración y otras apenas habitadas a las que se denomina a veces la Laponia del Sur (la Celtiberia). De hecho, el 48,6% de los municipios españoles (3.950 municipios) está por debajo de 12,5 habitantes por km<sup>2</sup>, una ratio que la UE entiende como de riesgo de despoblación. Abundando en esta dirección, el 8,7% de los municipios (3.146) quedan por debajo de los 8 hab/km<sup>2</sup> (ratio que la UE estima como riesgo extremo de despoblación).

Sobre estos extremos se ha manifestado insistentemente la Federación de Municipios y Provincias de España (FEMP). La España apretada tiene otro comportamiento muy diferente del desierto demográfico: **en Madrid, la densidad es de 5.640,35 hab/km<sup>2</sup> y en Barcelona, la densidad es del orden de los 16.896,31 hab./km<sup>2</sup>**.

Densidad de población a nivel municipal



(Fuente: Estrategia Nacional Para La Equidad Territorial y el Reto Demográfico).

Esta realidad desequilibrada no es una simple disfuncionalidad del modelo territorial español ni debe considerarse como manifestaciones aisladas, puntuales, e independientes. **La España vacía y la España apretada son el revés y el envés de un modelo de crecimiento socioeconómico macrocefálico y polarizado** al que las propias administraciones, por acción y/u omisión, y el proceso de desarrollo industrial-urbano y de acumulación de capital han contribuido: políticas agrarias, localizaciones industriales en polos elegidos, creación de corredores urbanos e infraestructuras de tránsito, medidas sectoriales, narrativas de modernización asociada a la urbanización... **En este esquema territorial desarticulado, donde las GAU concentran capital, el empleo y la población a costa del vaciado sistémico del interior peninsular**, las ineficiencias críticas son, en todo caso, diferentes y tendrían que requerir un tratamiento singular.

Centrándonos en aquellas que alcanzan estas poblaciones en riesgo podemos sintetizarlas en la siguientes:

Problemas urbanísticos (morfológicos, tipológicos, patrimoniales y de planteamiento).

Problemas de vivienda (de estado, remanente y acceso)

Problemas de infraestructuras y dotaciones (equipamientos educativos, sanitarios, y servicios necesarios para el desenvolvimiento de la vida cotidiana).

Problemas de gestión y administración (recursos financieros y personal técnico).

Problemas económicos (espiral negativa de decadencia)

Pérdida de masa crítica y relevo generacional.

Aunque puedan ser tratadas analíticamente como cuestiones diferenciadas, son problemas relacionados, donde unos fomentan o condicionan las posibilidades de los otros.



# Problemas de suelo y vivienda

Según el barómetro del pasado abril del CIS el acceso a la vivienda continúa siendo percibido como el principal problema de España para el 41,3 % de las personas encuestadas, seguido de la crisis económica (24,9 %) y de los problemas relacionados con la calidad del empleo (19,2 %). En relación con las preocupaciones que más afectan en el ámbito personal (macro/micro) las personas encuestadas señalan, en primer lugar, los problemas económicos (38,8 %), seguidos de la vivienda (25,6 %) y de la sanidad (19,5 %).

Este problema (de acceso, de precios, de escasez de oferta, de carencia de VPO a precios asequibles) es de tal magnitud, duración y extensión que no podemos tomarla como una simple crisis social, parece más apropiado considerarla una crisis de sociedad. Aunque tiende a plantearse como un problema típicamente urbano (pues en las grandes concentraciones la presión es mayor,) es posible destacar la existencia de ineficiencias y graves trastornos en el ámbito de las pequeñas localidades que tratamos.

Según los datos del Censo de 2021 las viviendas vacías se encontraban con mucha mayor proporción en los pequeños municipios. Así, los municipios de menos de 10.000 habitantes, en los que residía el 20,3% de la población total, registraban el 45% del parque de viviendas vacías. En otra perspectiva, en las GAU de más de 250.000 habitantes, donde residía el 23,8% de la población, solo se contabilizaba el 10,5% del total de viviendas vacías.

Esto es más llamativo cuando analizamos lo que sucede en los pequeños municipios menores de 100 habitantes. En estos, el 70% de sus viviendas están vacías o tiene un uso muy ocasional; y en los municipios que tienen entre 100-500 habitantes, el 57% de sus viviendas permanecen en esa situación. (vid. Enrique de Santiago, “El urbanismo olvidado de la España Vacía”, CYTET 217, 2023).

Esto es más llamativo cuando analizamos lo que sucede en los pequeños municipios menores de 100 habitantes. En estos, el 70% de sus viviendas están vacías o tiene un uso muy ocasional; y en los municipios que tienen entre 100-500 habitantes, el 57% de sus viviendas permanecen en esa situación. (vid. Enrique de Santiago, “El urbanismo olvidado de la España Vacuada”, CYTET 217, 2023).

**La existencia de un alto stock de viviendas vacías está muy lejos de significar una oferta de viviendas capaz de atraer población en edad laboral y reproductora**, que sirva para revertir la tendencia regresiva de la despoblación y la falta de dinamismo económico. Muy por el contrario, no existe mercado de suelo ni de vivienda, no hay posibilidad de juego de oferta-demanda, de cesión o gestión pública, no hay alquiler ni compra. A la vivienda vacía le corresponde un mercado fantasmagórico.

De un lado, debido a que el régimen dominante de tenencia es el de la propiedad (típico de un entorno donde la tierra, el arraigo y la inmovilidad es un rasgo secular y cultural característico). Los datos del documento II Estrategia nacional para la equidad territorial y el reto demográfico al que hemos aludido muestran que en los municipios con una población de hasta 10.000 habitantes el régimen de tenencia en propiedad alcanza el 77,8% de las viviendas principales. Por su parte, el alquiler representa el 11,1% (otros regímenes de tenencia el 11%). En los municipios de más de 10.000 habitantes, en cambio, el peso del alquiler es significativamente mayor (17,6%). En este caso, el 74,7% corresponde a la propiedad y el 7,8% a otros regímenes de tenencia.

Mucha de esa vivienda vacía o de uso muy ocasional se encuentran en muy mal estado de conservación; algunas literalmente en ruina. **Es además un parque de vivienda antigua e inadecuada que exigiría reformas considerables** e inversiones elevadísimas para ponerlo en funcionamiento de acuerdo con patrones de comodidad, eficiencia energética y habitabilidad contemporáneos. **La antigüedad del parque residencial en los municipios rurales es significativamente mayor que en los urbanos**, y sin embargo no se han considerado para nada políticas de rehabilitación, reforma o conservación, ni de orden coercitivo ni de fomento.

Otra de las dificultades que se observa para poner este stock en el mercado o en políticas públicas de vivienda accesible para atraer población, trabajadores y revitalizar esos entornos es que la propiedad se pierde en ocasiones en un sinfín de herederos, lo que dificulta la gestión y negociación (eso cuando se alcanza a conocer su trazabilidad). Asimismo, la literatura sociológica ha llamado la atención sobre la manifestación de un apego emocional, una suerte de sentido de pertenencia o de ligazón al pueblo de sus orígenes, que conduce a mantener en cerrada y en desuso la vivienda, como un firme simbólico en vez de un activo mercantil.

**Hay que reconocer que las instituciones** (Ministerio de Transición Ecológica, Ministerio de Vivienda y otras administraciones autonómicas y locales) **están llevando a cabo programas muy interesantes y necesarios relativos a tratar de revertir la despoblación:** viviendas dedicadas al alquiler de primera acogida, programas de rehabilitación de viviendas públicas (viviendas de maestros, ferroviarios...) y cesión a los ayuntamientos para destinarlas a alquiler social, seguros de alquiler frente a impagos, la revisión de los requisitos de acceso a las ayudas a la rehabilitación en el mundo rural... Es pronto para valorar sus resultados, por prometedores que parezcan.



## Problemas urbanísticos

**La mayor parte de los pequeños núcleos de población carecen de planes urbanos actualizados** (y eso, cuando existen). En realidad, unos 1502 municipios, el 18,5%, carece de planeamiento propio. Y unos 1212 municipios (el 14,9%) solo tiene un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. En términos de extensión, **una cuarta parte del territorio español continúa sin un instrumento de planeamiento que ordene y permita gestionar su desarrollo**, salvo por normas subsidiarias antiguas o normas sectoriales de las comunidades autónomas.

Es cierto que el sistema urbanístico actual es único (y propiamente urbanocéntrico) y no concibe figuras más flexibles que se acomoden a la realidad diferenciada de estos entornos (algo que si permitían en cambio las leyes del Suelo de 1976 y 1992). Sea como fuere, **la carencia de instrumentos de planeamiento genera incertidumbre y deja en situación de desprotección no sólo lo relativo al suelo urbano o al patrimonio edificado** (en proceso de degradación) **sino al suelo rústico** (no urbanizable en principio,) que es empleado para usos que morfológica, tipológica y estéticamente están muy lejos de los patrones tradicionales (depósitos, naves, almacenes, viviendas unifamiliares, accesos y viales).

La orfandad de estos entornos ha permitido que sean pasto de la instalación de macrogranjas de impacto medioambiental y social crítico (España es el tercer productor mundial de porcino), plantas fotovoltaicas y parques eólicos que ocupan buenas tierras de labor o zonas de valor paisajístico y/o cultural.

**Hay que ser consciente de que esos instrumentos de gestión y ordenación requieren recursos financieros y de personal técnico adecuado**, lo que resulta inviable para muchos de esos pequeños municipios. De la misma manera que comparten a veces secretarios, no estaría de más buscar fórmulas de colaboración para servicios de planeamiento y gestión urbanística además de proporcionar una normativa singular o estatuto diferenciado adecuados a su realidad no urbana.

## Problemas de servicios, dotaciones y equipamientos



Las zonas de baja densidad poblacional, como estos municipios de los que tratamos, presentan problemas adicionales relativos a los umbrales de servicios necesarios para la puesta en marcha o la viabilidad de algunas dotaciones básicas. **Los equipamientos de consumo colectivo, el espacio dotacional, siempre se ha guiado por umbrales y volúmenes poblacionales para jerarquizar inversiones y tipologías** (independientemente de que se haga necesario introducir criterios o ponderaciones para garantizar la igualdad entre territorios y ciudadanos). Es obvio en el caso de los servicios sanitarios: en muchos pequeños municipios se observa la inexistencia de consultorios, o se suple con centros de atención limitada; existe una dependencia creciente respecto a centros de salud comarcales, o la falta de personal sanitario (médicos de pueblo, enfermería). La situación es más grave dado el envejecimiento de la población de estos municipios, que exigiría en realidad mayores atenciones, cuidados y dependencia de transporte sanitario.



# País de los 30 minutos

Ante esta situación surge la idea de un “país de los 30 minutos”, una versión ampliada y estratégica de la “ciudad de los 15 minutos”: la idea es que los servicios básicos (alimentación, farmacias, bancos, etc.) que garantizan el desenvolvimiento de una vida normal y que no están presentes en los pequeños núcleos de población **no disten más allá de una media hora.**

La desaparición de población y el hecho de que muchos de esos entornos asumen una forma dispersa (parroquias, aldeas) ha supuesto la inviabilidad financiera y por consiguiente el cierre de algunas dotaciones educativas (en particular de la escuela única, tan relevante en la educación rural tradicional en nuestro país). Además, la aplicación de ratios y módulos “urbanos” ha supuesto la inviabilidad de estos centros educativos rurales (sobre todo para la educación secundaria) precipitando la despoblación general (el desplazamiento significa asumir costes de fricción y en determinadas épocas del año, en zonas de montaña, entraña riesgos considerables, lo que lleva a las familias a migrar hacia zonas más pobladas con servicios). No cabe aquí la posibilidad de servicios ambulantes o itinerantes. Ni encomendarse a la cobertura digital donde no siempre hay medios ni rudimentos.

En suma, observamos que en lo urbanístico al igual que en los requisitos técnicos adoptados en la implantación o viabilidad de dotaciones, **existe una asimetría normativa y una lógica que privilegia la rentabilidad lo urbano frente a lo no urbano**, las GAU versus las PAU y las áreas no urbanas. Todas sometidas a la lógica de los costes y beneficios, de los umbrales de rentabilidad. Hay además una hegemonía cultural del mundo urbano, que se asocia a la modernización, al cosmopolitismo, al éxito... Aquí cabe plantearnos el alcance de las ventajas acumulativas expresadas en el “efecto Mateo” (“Porque al que tiene se le dará, y tendrá más; pero al que no tiene, aun lo que tiene se le quitará”), que tiende a favorecer la concentración de población, riqueza y empleo en las GAU. También convendría pensar críticamente en el papel desempeñado por los medios de comunicación en la afirmación de la hegemonía cultural de lo urbano sobre el mundo rural (que es habitualmente un ámbito invisibilizado salvo cuando es tratado en términos dramáticos o folclóricos).

# Actuaciones de las administraciones públicas y el sector privado enfocadas en la repoblación



Desde que comenzó el proceso de despoblación, son varios los ayuntamientos que, junto a empresas del sector privado, han tratado de implementar diversas medidas con el objetivo de frenar la despoblación o, directamente, favorecer procesos de repoblación.

**Cuando una empresa se ubica en una zona, tiende a generar un efecto de atracción de población asociado a la creación de empleo**, lo que puede derivar en la llegada de nuevos residentes.

No obstante, este fenómeno entra en conflicto directo con uno de los problemas estructurados comentado anteriormente: la falta de vivienda disponible. **La implantación de actividad económica puede generar oportunidades laborales, pero su impacto se ve limitado si no existe una oferta residencial** que absorba el incremento de demanda que esto supone.

Para comprender bien la magnitud del asunto, resulta pertinente mencionar el proyecto desarrollado en Soria en 2025, en el que una multinacional neerlandesa planteó realizar una inversión de 350 millones de euros que generaría 1.100 empleos. Este proyecto, con efecto directo en varios municipios como Almarza, Quintana Redonda, Tardelcuende, Berlanga, Almazán, Lubia, Golmayo y Los Rábanos – puso de manifiesto una de las principales limitaciones del proceso de reactivación territorial: la insuficiencia de vivienda para acoger a la nueva población trabajadora. Este caso sigue en desarrollo, y tanto los ayuntamientos como la empresa han tratado de facilitarse la labor entre ambos, buscando la forma de poder gestionarlo de manera correcta.

Un problema similar se ha observado en el desarrollo de proyectos vinculados a energías renovables en Teruel; los nuevos trabajadores carecían de vivienda para alojarse. En este caso, el ayuntamiento de Puebla de Híjar impulsó la construcción de un bloque de viviendas con el objetivo de responder a la escasez de oferta y el aumento de la demanda. Paralelamente, este tipo de iniciativas ha incentivado interés en las personas propietarias, por lo que muchos de ellos apostaron por arreglar o rehabilitar sus propiedades para poder sacarlas al mercado.

En su conjunto, **este tipo de actuaciones** ponen de manifiesto que las estrategias de repoblación no dependen únicamente de la creación de empleo o de la llegada de inversión, sino que **requieren una planificación integral en la que se coordinen políticas de vivienda, infraestructuras y servicios básicos**. Si los aspectos mencionados no están coordinados, el impacto de estos proyectos resulta bastante limitado, manteniendo los desequilibrios estructurales ya presentes.



# tuTECHÔ

Un modelo de alianzas para el  
reequilibrio territorial



## Un desequilibrio estructural que exige una respuesta sistémica

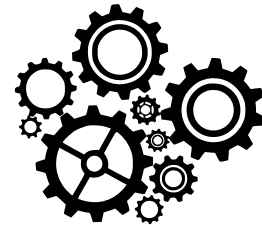
En los municipios de menos de 1.000 habitantes, el 32,4% del parque residencial está desocupado; en los de entre 1.000 y 10.000, la proporción es del 21,6%. Son casas que se deterioran, que no pagan impuestos, que bloquean la oferta y que aceleran la espiral de pérdida de población. Mientras tanto, las grandes ciudades encadenan años de demanda creciente y precios inalcanzables.

La paradoja es estructural: **donde hay casas, falta gente; donde hay gente, no hay casas accesibles**. Y ambos extremos, como ya se ha mencionado, se retroalimentan. Cada cierre de escuela en un pueblo despoblado envía una señal inequívoca a los que aún se plantean quedarse. Cada familia que no puede acceder a una vivienda digna en la ciudad representa una oportunidad de arraigo que se pierde para el mundo rural.

tuTECHÔ Rural nace para tender un puente entre estas dos realidades. No como un programa de ayuda puntual, sino como un modelo de reequilibrio territorial basado en alianzas: combina inversión inmobiliaria de impacto, acompañamiento social, implicación municipal y activación económica local para generar arraigo sostenible en municipios que quieren recuperar población.

Para hacerlo, tuTECHÔ opera a través de sus dos vehículos complementarios que actúan de forma coordinada. Por un lado, Techo Hogar SOCIMI SBIC, el vehículo de inversión inmobiliaria: adquiere y rehabilita viviendas en municipios rurales y las alquila a Ayuntamientos y/o entidades sociales que a su vez subarriendan a las nuevas familias repobladoras. Por otro, Fundación tuTECHÔ, que impulsa el cambio sistémico a través de la filantropía y canaliza recursos, servicios profesionales, voluntariado y alianzas para que las entidades socias puedan acompañar a las familias en su proceso de autonomía y arraigo. La SOCIMI genera el activo y la sostenibilidad financiera del modelo; la Fundación genera el impacto y la cohesión social. Ambas son necesarias.

## ¿Cómo funciona el modelo?



El mecanismo descansa sobre cuatro palancas que actúan de forma coordinada: vivienda, empleo, acompañamiento y alianza institucional. Sin las cuatro, el arraigo no se produce.

### Vivienda accesible con opción a compra

Techo Hogar SOCIMI adquiere y rehabilita las viviendas. Una vez incorporadas al parque, tuTECHÔ las alquila siempre a una entidad intermediaria —el Ayuntamiento o, cuando este no participa directamente, una ONG o entidad de integración rural o entidad repobladora local —, que es quien a su vez subarrienda a la familia. tuTECHÔ nunca alquila directamente a las familias. Este mecanismo es deliberado: garantiza que haya siempre una institución o entidad con conocimiento del territorio corresponsable de la acogida y el seguimiento. El alquiler es el de mercado en cada localidad y, por tanto, asequible en el mundo rural. El modelo contempla que, tras un período de estabilidad, la familia pueda adquirir la vivienda al mismo precio al que la compró y rehabilitó tuTECHÔ: no es solo un techo, es una vía de acceso a la propiedad para quienes el mercado libre excluye.

## Empleo integrado desde el inicio

El traslado no se plantea sin una oportunidad laboral real. Antes de que ninguna familia viaje a visitar un municipio, los ayuntamientos y entidades repobladoras ya han identificado las oportunidades de empleo del entorno –cuidados, hostelería, agricultura, construcción, servicios– y las han cruzado con el perfil de los candidatos. En el medio rural, el vehículo privado es una necesidad, no un lujo<sup>[1]</sup>; por eso tuTECHÔ facilita movilidad durante los primeros seis meses en caso de que la familia cuente con carnet de conducir.

## Acompañamiento en capas

El proceso involucra dos tipos de entidades sociales con roles distintos: las **entidades de referencia** –cerca de 100 ONG que ya forman parte del ecosistema tuTECHÔ– identifican y avalan a las familias candidatas, garantizando que están en condiciones de afrontar el traslado (fase 2: situación regularizada, estabilidad mínima, motivación contrastada) y actúan de nexo durante los primeros seis meses. Las **entidades repobladoras** locales o regionales asumen entonces el acompañamiento continuo: escolarización, integración comunitaria

## Gap económico cubierto

tuTECHÔ cubre los costes que no cubre el mercado en los primeros meses: alquiler mientras la familia estabiliza sus ingresos, mudanza, movilidad, y lo que la familia necesite para que el arraigo sea real.

# El Ayuntamiento:

## Actor clave del modelo



En tuTECHÔ Rural, el Ayuntamiento no es un receptor pasivo de familias: es un socio protagonista que da legitimidad, continuidad y escala al proceso. Sin implicación municipal activa, el modelo no funciona igual. Por eso, la disposición del consistorio a comprometerse con el programa es condición necesaria antes de iniciar cualquier actuación.

Su rol abarca el ciclo completo:

**Identifica y facilita vivienda disponible** en el municipio, actuando como interlocutor con los propietarios y simplificando las barreras administrativas de acceso al parque vacío.

**Firma el contrato de arrendamiento con tuTECHÔ** y subarrienda la vivienda a la familia. Cuando el Ayuntamiento no participa como intermediario, este rol lo asume una ONG o entidad local del territorio. En ambos casos, la lógica es la misma.

**Conecta con oportunidades de empleo local** y facilita que los perfiles de las familias se crucen con las necesidades reales del tejido productivo del municipio.

**Facilita la integración desde el primer día:** trámites de empadronamiento, acceso a servicios de salud, escolarización de los menores.

**Actúa como garante institucional y referente comunitario** durante todo el proceso de arraigo, participando en el seguimiento junto con la entidad repobladora y tuTECHÔ.

Este modelo libera a los consistorios de tener que hacer grandes inversiones en vivienda para desarrollar una política de repoblación real: tuTECHÔ pone el capital y el activo; el Ayuntamiento pone la implicación institucional y el conocimiento del territorio.

## Un modelo de alianzas: Cada actor cumple un rol insustituible



tuTECHÔ Rural no es un programa unilateral, sino un ecosistema en el que cada actor aporta lo que los demás no pueden:

### tuTECHÔ

Adquiere la vivienda, estructura el modelo, coordina a los actores y garantiza la sostenibilidad del conjunto.

### Ayuntamientos



Identifican viviendas, se implican en la acogida, conectan con el empleo local y actúan como garantes institucionales.

### Entidades de referencia



Conocen a las familias, validan su perfil y motivación, y actúan de nexo durante los primeros meses.

### Entidades repobladoras



Conocen a las familias, validan su perfil y motivación, y actúan de nexo durante los primeros meses.

### Inversores de impacto



Aportan el capital para la compra y rehabilitación de viviendas.

### Filántropos y empresas con propósito



cubren el gap del acompañamiento, generan empleo local y dinamizan la economía del entorno.

## 2 modalidades para dos realidades territoriales

Según el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, se considera población rural la que reside en municipios de menos de 30.000 habitantes. TuTECHÔ opera en dos tramos que responden a lógicas y objetivos distintos.

### tuTECHÔ rural

Hablamos de pueblos en riesgo real de desaparición. A esta escala, el impacto de cada familia es estructural: una familia nueva puede mantener abierta una escuela, reactivar un servicio, dar continuidad a un comercio que iba a cerrar por falta de relevo. El objetivo no es solo repoblar, sino generar comunidades cohesionadas capaces de atraer y retener población a largo plazo.

Por eso, el nivel de implicación municipal es aquí máximo: el Ayuntamiento es socio protagonista en cada paso del proceso, desde la identificación de la vivienda hasta el seguimiento del arraigo. La opción a compra es una pieza central: se busca que la familia eche raíces, no que ocupe transitoriamente un inmueble.



Los municipios activos incluyen Paredes de Nava, Torquemada, Astudillo y Baltanás (Palencia), Fermoselle (Zamora) y Villalón de Campos y Medina del Campo (Valladolid), Pradoluengo y Salas de los Infantes (Burgos).

# tuTECHÔ Semirural

Municipios  
de entre  
5.000 y  
30.000  
habitantes

El tuTECHÔ Semirural responde a una realidad diferente. No se trata de municipios en riesgo de despoblación severa, sino de zonas con menor densidad que las ciudades, pero con servicios y empleo suficientes para garantizar la autonomía de las familias. La lógica aquí no es la repoblación estructural, sino la descongestión urbana con enfoque territorial: ofrecer a familias en fase avanzada de inclusión social una alternativa habitacional accesible fuera de los mercados de alquiler saturados.

La diferencia operativa clave es que en este modelo el alquiler lo firma directamente la entidad social acompañante —no el Ayuntamiento—, siguiendo la misma lógica que tuTECHÔ Ciudad pero en entornos de menor densidad. No se contempla opción a compra. El foco está en el acceso a vivienda asequible y la estabilidad laboral más que en el arraigo a largo plazo.

No perder más población en estos municipios intermedios también importa: son los que evitan que la presión demográfica se concentre únicamente en las grandes ciudades, y los que mantienen vivo el tejido de servicios y economía del arco periurbano

+30

Viviendas  
activadas

+160

Personas  
acompañadas

6 M€

Invetidos

17 - 6

Municipios  
Provincias

# ¿Cómo empezó todo?



Paredes de Nava es el primer municipio donde aterrizó tuTECHÔ Rural, y sigue siendo el de mayor escala. Fue elegido porque reunía las condiciones que el modelo necesita: un ayuntamiento con voluntad real de comprometerse, una entidad repobladora local activa –Talento 58– y oferta de empleo existente. El diagnóstico del Ayuntamiento fue claro desde el principio: la barrera no era la falta de trabajo, sino la falta de vivienda accesible para las personas que ese trabajo necesitaba. No había vivienda en alquiler, pero sí había vivienda en venta. La alianza con tuTECHÔ resolvió ese cuello de botella.

Dos personas han sido determinantes en este proceso: **Luis Calderón, alcalde de Paredes de Nava**, y **Yolanda Díez, concejala de repoblación**, responsable de la coordinación operativa día a día. Ambos no solo han construido el caso, sino que Luis se ha convertido en el principal embajador del modelo ante otros alcaldes de la zona, facilitando que Paredes de Nava sea hoy una referencia para municipios que se plantean una estrategia de repoblación.

11	<b>Familias realojadas</b>
49	<b>Nuevos empadronados</b>
19	<b>Menores escolarizados</b>
9	<b>ONG implicadas</b>

Las familias realojadas –migrantes, personas refugiadas y familias en riesgo de exclusión– trabajan hoy en el municipio, llevan a sus hijos al colegio y participan activamente en la vida del pueblo. La escuela local mantiene su viabilidad. Además, este año vuelven a tener la población de hace diez años.



## Replicabilidad y escalabilidad

El objetivo no es crecer a cualquier precio, sino demostrar que la repoblación puede hacerse bien: con impacto social medible, con sostenibilidad financiera y sin perder el foco en el arraigo a largo plazo. El modelo es replicable porque no depende de un contexto geográfico concreto ni de la excepcionalidad de un alcalde: depende de que los actores correctos estén dispuestos a asumir su rol en la alianza.

En tuTECHO creemos que vivienda, empleo y comunidad deben ir siempre de la mano. Cuando eso ocurre, los pueblos no solo reciben familias: recuperan futuro.

tuTECHO Rural demuestra que la vivienda vacía de la España despoblada no es un problema a penalizar, sino un recurso a activar. Y que el reequilibrio territorial se construye articulando bien a los actores que ya existen, en torno a un modelo que alinea sus incentivos.

# CONCLUSIONES

- **El desequilibrio es estructural, no coyuntural.** La despoblación no es una crisis pasajera sino el resultado acumulado de décadas de factores demográficos, económicos y territoriales que se refuerzan mutuamente.
- **El círculo vicioso de los servicios.** La pérdida de población cierra servicios, y el cierre de servicios expulsa más población. Romper ese círculo es la clave de cualquier solución.
- **La vivienda vacía no equivale a oferta.** España tiene 3,8 millones de viviendas vacías concentradas en los territorios que más las "necesitarían", pero ese parque está bloqueado y no llega al mercado del alquiler.
- **España vaciada y España saturada son las dos caras de la misma moneda.** La presión sobre el alquiler en las grandes ciudades y la vivienda sin mercado en el rural son dos caras del mismo desequilibrio territorial.
- **El sesgo migratorio agrava la estructura demográfica.** Quienes emigran son jóvenes, en edad fértil y con más formación, lo que acelera el envejecimiento y reduce la capacidad de renovación generacional de los territorios emisores.
- **Los municipios pequeños pagan el coste fiscal más alto.** El sistema de financiación local no pondera adecuadamente el sobrecoste de prestar servicios en territorios de baja densidad, penalizando estructuralmente a los ayuntamientos más pequeños.
- **Sin vivienda, no hay repoblación posible.** Los casos de Soria y Teruel demuestran que la llegada de inversión o empleo sin oferta residencial paralela no logra fijar población.
- **El modelo de alianzas funciona.** Cuando vivienda, empleo y acompañamiento actúan de forma coordinada, la repoblación sostenible es posible, como demuestra el caso de Paredes de Nava.

# Ficha técnica

El presente informe ha sido elaborado a partir de fuentes secundarias oficiales y académicas, combinando un enfoque cuantitativo y cualitativo. Para su elaboración, se han consultado bases de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) e informes de diferentes Ministerios, entre otros, todas las fuentes se recogen en el apartado de referencias bibliográficas.

El análisis se estructura en tres niveles: en primer lugar, un diagnóstico del fenómeno de la despoblación en términos demográficos, económicos y territoriales; en segundo lugar, un estudio de sus consecuencias sobre la dotación de servicios públicos y el mercado de la vivienda; y en tercer lugar, una revisión de experiencias de intervención pública y privada orientadas a revertir o mitigar estas dinámicas.

El informe cuenta con la colaboración de Gerardo Neistat, director del Observatorio del Alquiler; Sergio Cardona, jefe de estudios del Observatorio del Alquiler; Carlota Jiménez de Andrade, directora de la Fundación de tuTECHÔ; Fernando Pinto, analista del Observatorio del Alquiler y profesor de Economía en la Universidad Rey Juan Carlos) y, por último, Emilio Martínez, analista del Observatorio del Alquiler y profesor de Sociología en la Universidad Complutense.

El diseño, la redacción y la maquetación han sido realizados por Carmen Oltra Bonilla y Natalia Rodríguez-Maribona González.

Fecha de elaboración: Mayo - Junio, 2026.

## Referencias Bibliográficas

- Instituto Nacional de Estadística (2021). Censo de Población y Viviendas 2021. INE.
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2023). II Estrategia Nacional para la Equidad Territorial y el Reto Demográfico. MITECO.
- Instituto Nacional de Estadística (2023). Proyecciones de hogares 2024-2039. INE.
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2023). II Estrategia Nacional para la Equidad Territorial y el Reto Demográfico. MITECO
- De Santiago, E. (2023). El urbanismo olvidado de la España vaciada. Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (CYTET), 217.
- Asociación para el Desarrollo Rural Integral de las Tierras del Jiloca y Gallocanta (2020). Estudio sobre acceso a la vivienda en alquiler en municipios de menos de 1.000 habitantes en Aragón. Aragón.
- ESPON (s.f.). Policy Brief on Shrinking Rural Regions. European Spatial Planning Observation Network.
- La Razón. Cuántos pueblos y habitantes tiene la España rural (y cuatro datos más). [https://www.larazon.es/espana/cuantos-pueblos-habitantes-tiene-espana-rural-cuatro-datos-mas\\_20230312640d24fb7262e50001a47389.html](https://www.larazon.es/espana/cuantos-pueblos-habitantes-tiene-espana-rural-cuatro-datos-mas_20230312640d24fb7262e50001a47389.html)
- Actos en la Escuela. Educación rural en España. <https://actosenlaescuela.com/educacion-rural-en-espana/>
- Revista Médica. Despoblación, envejecimiento y desafíos en zonas rurales. <https://revistamedica.com/despoblacion-envejecimiento-desafios-zonas-rurales/>
- Instituto de Derecho Local UAM. Fiscalidad, despoblación y haciendas locales. <https://www.idluam.org/blog/fiscalidad-despoblacion-y-haciendas-locales/>
- Éxito Educativo. La campana silenciosa de cierre de colegios en España: 20 años de un camino aún por andar. <https://exitoeducativo.net/la-campana-silenciosa-de-cierre-de-colegios-en-espana-20-anos-de-un-camino-aun-por-andar/>
- Consorcio Madroño. Dataset OIKWHQ. <https://edatos.consorciojadrono.es/dataset.xhtml?persistentId=doi:10.21950/OIKWHQ>
- EY. Reto demográfico en la España rural: el papel de la vivienda como palanca de cambio. [https://www.ey.com/es\\_es/ey-insights/reto-demografico-espana-rural-papel-vivienda-como-palanca-cambio](https://www.ey.com/es_es/ey-insights/reto-demografico-espana-rural-papel-vivienda-como-palanca-cambio)

## Referencias Bibliográficas

- Redacción Médica. El número de centros de primaria cae por tercer año consecutivo en España. <https://www.redaccionmedica.com/secciones/ministerio-sanidad/el-numero-de-centros-de-primaria-cae-por-tercer-ano-consecutivo-en-espana-6587>
- La Comarca. La falta de médicos obliga a reducir horas de atención en 14 consultorios rurales del Bajo Aragón Histórico. <https://www.lacomarca.net/falta-medicos-obliga-reducir-horas-atencion-14-consultorios-rurales-bajo-aragon-historico/>
- El Debate. El PP pide reconsiderar la retirada de frecuencias en trayectos de autobuses que discrimina a la España rural. [https://www.eldebate.com/espana/20241026/pp-pide-reconsiderar-retirada-frecuencias-trayectos-autobuses-discrimina-espana-rural\\_239353.html](https://www.eldebate.com/espana/20241026/pp-pide-reconsiderar-retirada-frecuencias-trayectos-autobuses-discrimina-espana-rural_239353.html)
- CarrilBus. Informe sobre transporte rural. <https://carrilbus.com/informe>
- Red Española de Desarrollo Rural. Las zonas rurales, las que más sufren la reducción de oficinas de Correos. <https://www.redr.es/es/noticias/las-zonas-rurales-las-que-mas-sufren-la-reduccion-de-oficinas-de-correos/>
- El Mundo. [necesito que me digas el título del artículo, no lo puedo deducir de la URL]. <https://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2023/12/07/6571a3fbe4d4d88e668b45a8.html>
- El Cronista. Los bancos nacionales cerraron cientos de oficinas y ya tienen 28.000 menos que en 2008. <https://www.cronista.com/espana/economia-finanzas/los-bancos-nacionales-cerraron-cientos-de-oficinas-y-ya-tienen-28000-menos-que-en-2008/>
- La Comarca. La SSPA actualiza el mapa de despoblación para que las administraciones puedan establecer políticas frente al reto demográfico. <https://www.lacomarca.net/sspa-actualiza-mapa-despoblacion-administraciones-puedan-establecer-politicas-frente-reto-demografico/>
- EPA. Padrón: municipios de Ávila. <https://epa.com.es/padron/municipios-de-avila/>

## Referencias Bibliográficas

- El Español. El nuevo plan del Gobierno de Sánchez deja a 1.417 municipios de España sin conexiones de autobús, según el PP. [https://www.lespanol.com/eldigitalcastillalamancha/region/toledo/20241125/gobierno-sanchez-dejara-municipios-espana-sin-conexiones-autobus-pp/903910037\\_0.html](https://www.lespanol.com/eldigitalcastillalamancha/region/toledo/20241125/gobierno-sanchez-dejara-municipios-espana-sin-conexiones-autobus-pp/903910037_0.html)
- The Conversation. Sin escuelas ni centros médicos: el problema de los servicios básicos en áreas despobladas. <https://theconversation.com/sin-escuelas-ni-centros-medicos-el-problema-de-los-servicios-basicos-en-areas-despobladas-161838>
- El Norte de Castilla. Una inversión de 350 millones y 1.100 empleos, en peligro en Soria. <https://www.elnortedecastilla.es/soria/inversion-350-millones-1100-empleos-peligro-soria-20250617201429-nt.html>
- El Diario. Herencias a repartir y temor al inquilino: el arraigo a la casa familiar y las dificultades para alquilar en pueblos. [https://www.eldiario.es/asturias/herencias-repartir-temor-inquilino-arraigo-casa-familiar-dificultades-alquilar-pueblos\\_1\\_12072687.html](https://www.eldiario.es/asturias/herencias-repartir-temor-inquilino-arraigo-casa-familiar-dificultades-alquilar-pueblos_1_12072687.html)
- Comunidad de Madrid. La Comunidad de Madrid reduce un 22,5% los centros de salud de atención primaria clasificados como críticos con dificultades para cubrir su plantilla. <https://www.comunidad.madrid/noticias/2024/09/24/comunidad-madrid-reduce-22-5-centros-salud-atencion-primaria-clasificados-criticos-dificultades-cubrir-su-plantilla>
- Ministerio de Sanidad. Sistema de Información Sanitaria del SNS: últimos datos. <https://www.sanidad.gob.es/estadEstudios/estadisticas/sisInfSanSNS/UltDatos.htm>
- El Nordeste de Segovia. La vivienda rural, el gran obstáculo para la repoblación que las ayudas al alquiler no logran resolver. <https://www.elnordestedesegovia.es/reportajes/779-la-vivienda-rural-el-gran-obstaculo-para-la-repoblacion-que-las-ayudas-al-alquiler-no-logran-resolver>
- ESADE. El fenómeno de la despoblación causa profundas brechas demográficas, económicas y sociales. <https://www.esade.edu/es/noticias/el-fenomeno-de-la-despoblacion-causa-profundas-brechas-demograficas-economicas-y>

# OBSERVATORIO

DEL ALQUILER

[www.observatoriodelalquiler.org](http://www.observatoriodelalquiler.org)  
[consulta@observatoriodelalquiler.org](mailto:consulta@observatoriodelalquiler.org)