



HabitaRural



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA TERCERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO



Secretaría General para el Reto Demográfico

Subgrupo LEADER

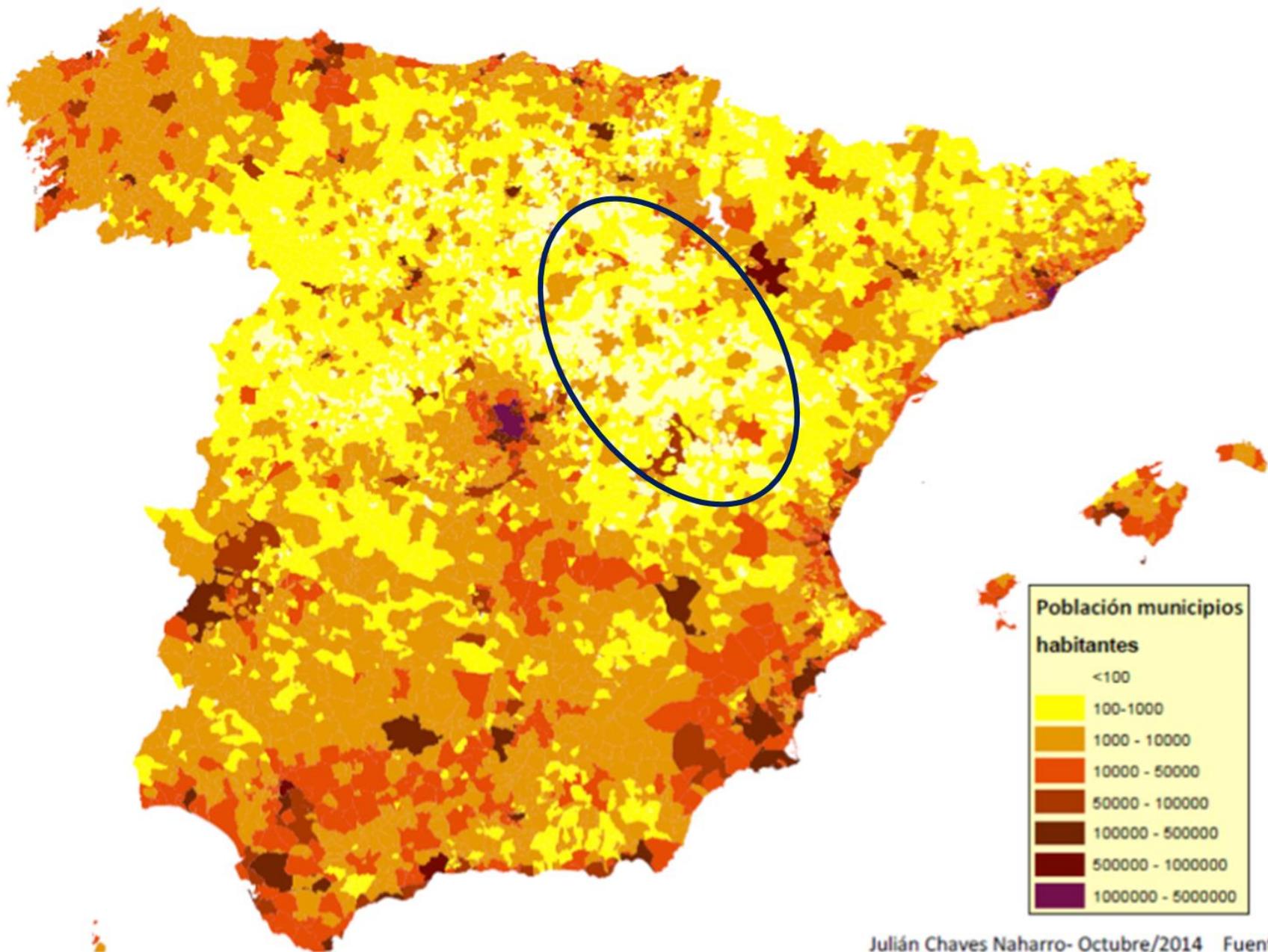
22 de abril de 2025

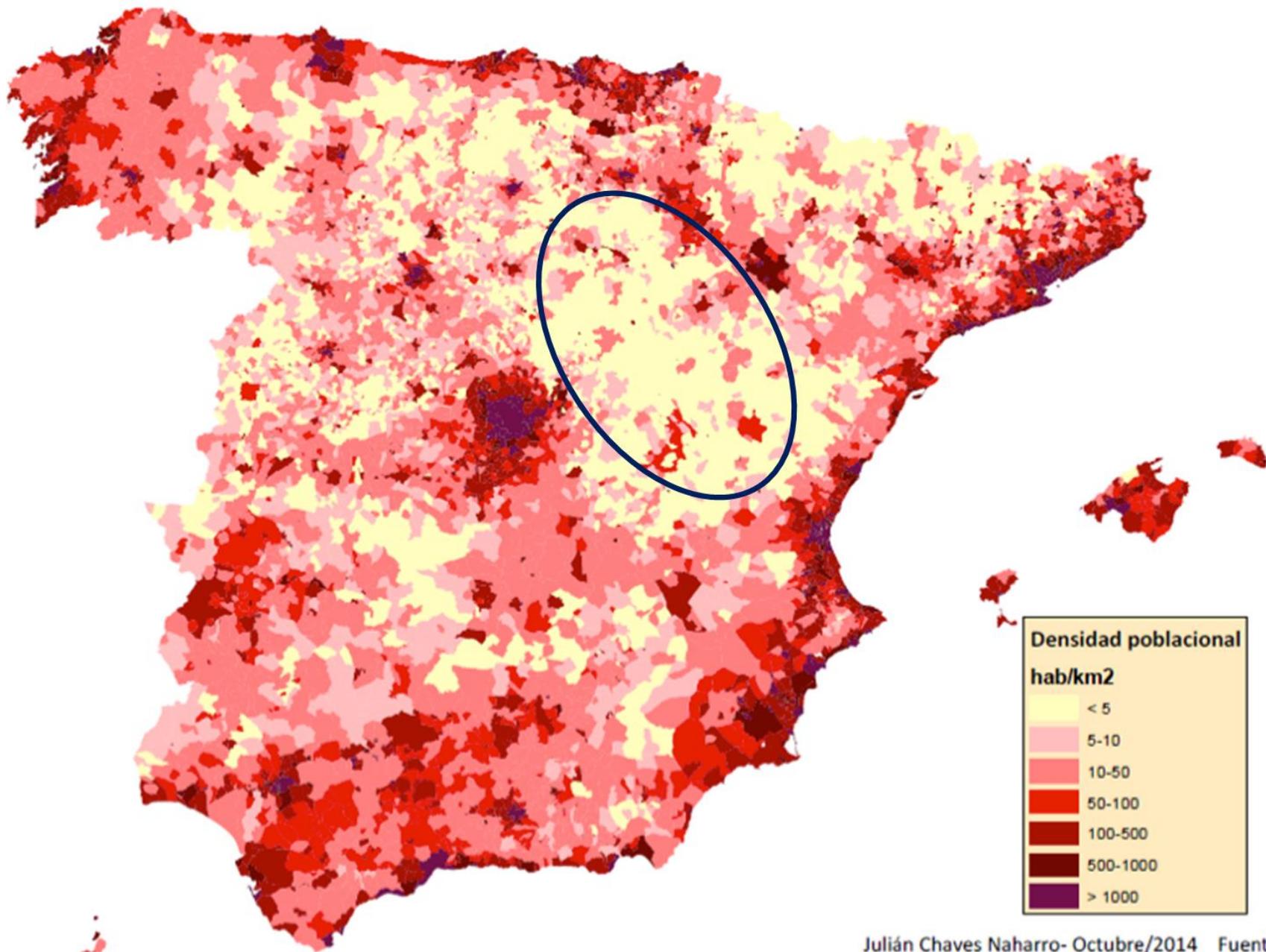
Contexto sociodemográfico

CUENCA | SORIA | TERUEL



HabitaRural
agencia de vivienda rural





	Población					Dens. Pobl.	Variación	
	2024	2023	2022	2019	2014	2024	2014-2024	2019-2024
Cuenca	199.025	198.436	196.640	197.617	208.031	11,61	-9.006	1.408
Soria	90.073	89.528	88.330	89.008	92.374	8,74	-2.301	1.065
Teruel	135.309	135.046	134.132	134.025	139.470	9,14	-4.161	1.284

Fuente: Estadística de población continua, INE.

*Los datos de población son los referentes al 1 de enero de cada año.

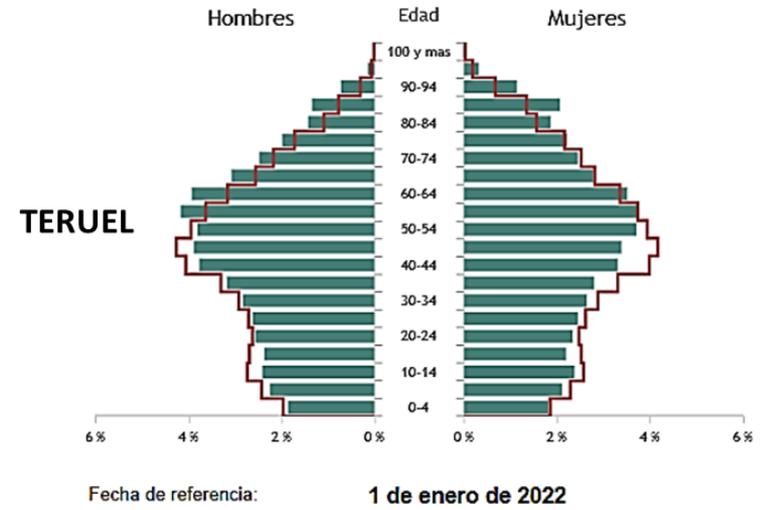
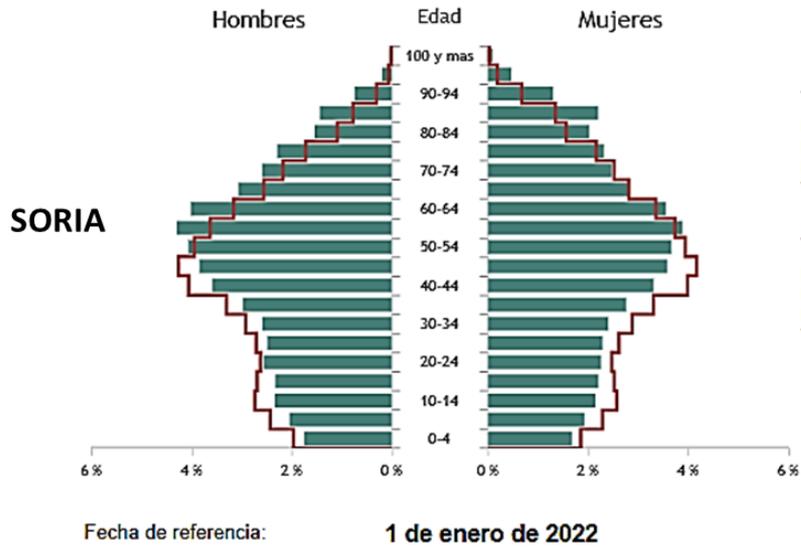
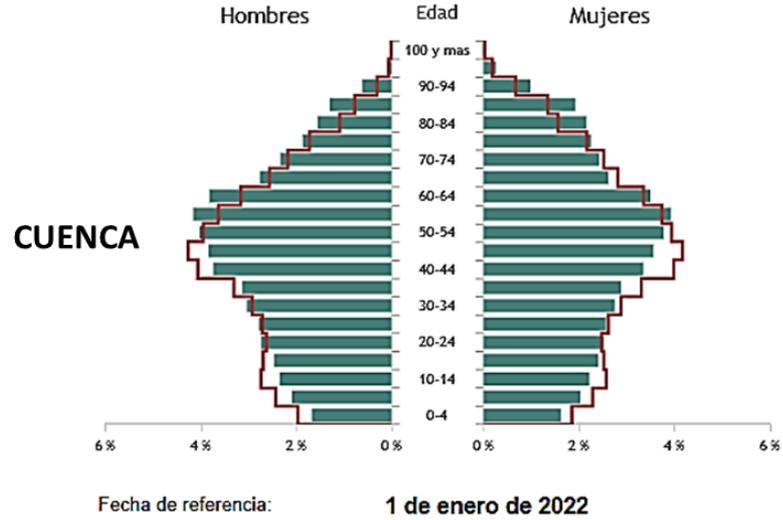
	Decrecimiento vegetativo										
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Cuenca	-1.117	-1.272	-1.139	-1.984	-1.054	-1.133	-1.093	-898	-985	-744	-865
Soria	-587	-695	-651	-940	-566	-549	-497	-589	-555	-501	-399
Teruel	-805	-922	-779	-1.095	-706	-819	-767	-575	-794	-562	-558

Fuente: Movimiento Natural de la Población

	Número de extranjeros											
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Cuenca	30.303	28.069	25.238	24.329	23.869	22.429	21.741	21.578	22.079	22.712	23.468	24.862
Soria	14.998	13.837	12.021	11.887	11.540	10.740	10.391	10.075	10.162	10.197	10.352	10.680
Teruel	20.254	19.164	17.353	16.846	16.293	15.510	15.012	14.773	14.763	15.136	15.862	16.699

Fuente: Estadística Continua de Población a 1 de enero de cada año, INE.

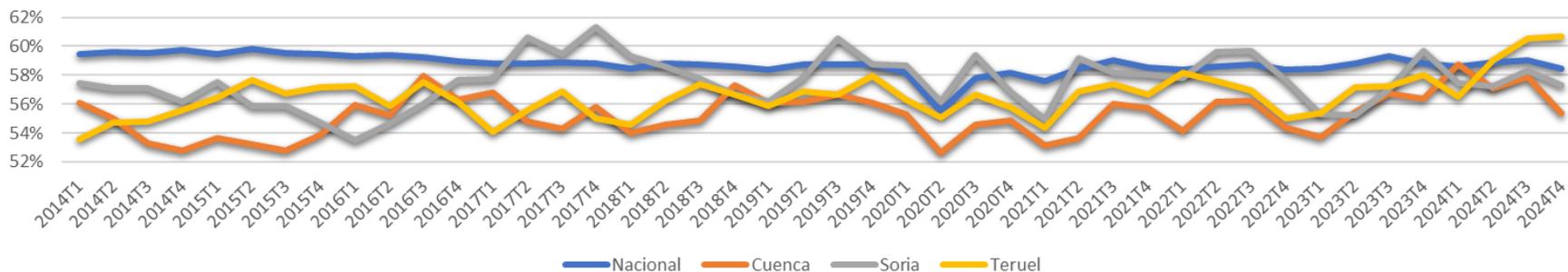
Pirámide Poblacional



		Tasa de Actividad															
		24T4	24T3	24T2	24T1	23T4	23T3	23T2	23T1	19T4	19T3	19T2	19T1	14T4	14T3	14T2	14T1
Nacional		58,49	59,04	58,90	58,63	58,83	59,29	58,85	58,44	56,10	56,69	56,13	56,06	52,82	53,27	55,04	56,07
Cuenca		55,35	57,85	57,10	58,73	56,36	56,71	55,43	53,69	58,77	60,55	57,81	56,15	56,15	57,12	57,09	57,43
Soria		57,34	58,29	57,22	57,44	59,69	57,00	55,25	55,32	57,93	56,65	56,88	55,86	55,57	54,83	54,70	53,61
Teruel		60,66	60,51	59,05	56,51	58,05	57,25	57,13	55,34	58,74	58,72	58,74	58,35	59,77	59,53	59,63	59,46

Fuente: Encuesta de Población Activa

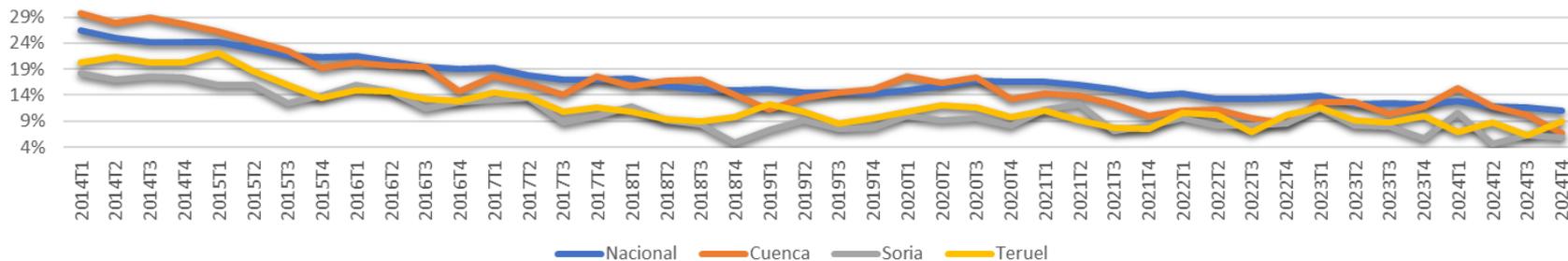
Tasa de Actividad



		Tasa de Paro															
		24T4	24T3	24T2	24T1	23T4	23T3	23T2	23T1	19T4	19T3	19T2	19T1	14T4	14T3	14T2	14T1
Nacional		10,61	11,21	11,27	12,29	11,80	11,89	11,67	13,38	14,61	13,93	12,91	10,81	27,16	28,32	27,40	29,13
Cuenca		6,29	9,62	11,33	14,74	11,30	10,00	12,21	12,12	7,23	7,05	8,75	6,89	16,96	17,06	16,40	17,72
Soria		5,37	5,77	4,15	10,07	5,14	7,46	7,65	10,89	9,04	8,09	10,29	11,66	19,74	19,82	20,90	19,67
Teruel		8,47	5,74	8,22	6,36	9,39	8,26	8,77	11,15	13,78	13,92	14,02	14,70	23,70	23,67	24,47	25,93

Fuente: Encuesta de Población Activa

Tasa de Paro



La vivienda en el medio rural

DISTINTAS REALIDADES I PROBLEMAS COMUNES



HabitaRural
agencia de vivienda rural



La vivienda en el medio rural

La palanca de la repoblación

LA VIVIENDA EN UN MEDIO RURAL. ESTUDIO DE CASO EN UN ESPACIO RURAL
CON MUY BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN.
ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN
EL ÁMBITO DE LA ASOCIACIÓN TIERRAS SORIANAS DEL CID



NUBE DE PALABRAS

Costos Respaldo **Habitabilidad** Complicada
Carencia Escombros Insuficiente
Dificultades Gestión Apoyo Multipropiedad
Rehabilitación Ayudas Coordinación

Ruinas
Inmovilizada Escasez

Obsoleto Paradjico **Ruinas** **Patrimonio**
Difícil
Decaimiento Desfasada Falta Suelo
Coste Elevado Mercado Irreal
Exceso Carencia **Mercado**

Delicada Deficitaria Estancamiento Precarias Ineficiente

Falta Alquiler **hacinamiento**
Dificultad insuficiente Necesidad

Precios Elevados

excasa problema **Deterioro**
falta Respuesta Social **cara**
elitista inaccesibles vacías

Mal Estado Multipropiedad medidas COVID Herencias Escasez

Impuestos Altos **Falta Alquiler**

desastre Falta Demanda burocracia
fiscalidad

Dificultades Habitabilidad

Cerrada Mala Accesibilidad

despoblación

DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA



DIFICULTADES

- Vivienda secundaria
- Vivienda vacía
- Ruina
- Malas condiciones de habitabilidad
- Falta de oferta de vivienda en alquiler
- Precios elevados

AMENAZAS

- Falta mano de obra y relevo generacional en el sector de la construcción
- Municipios sin planeamiento y con personal técnico insuficiente
- Falta de acceso a la información
- Poca capacidad de acceso a las subvenciones

OPORTUNIDADES

- Tendencia rural
- Plan de recuperación, transformación y resiliencia

FORTALEZAS

- Empresas demandan vivienda para su personal
- Potencialidades del parque inmobiliario infrutilizado e inmovilizado

Proyecto HabitaRural

TRASCENDER LA ESCALA LOCAL | ALIANZAS TERRITORIALES



HabitaRural
agencia de vivienda rural



HabitaRural
agencia de vivienda rural

Proyecto HabitaRural

HabitaRural es una **alianza interterritorial** para el desarrollo de iniciativas en materia de vivienda rural.

Queremos que la dificultad de acceso a la vivienda no sea un obstáculo para **quedarse y venir a vivir a los pueblos.**

Trabajamos por el alquiler y la rehabilitación residencial, movilizando a los ayuntamientos y agentes inmobiliarios del territorio.

Contamos con una **HOJA DE RUTA de actuaciones** para el impulso de la vivienda rural.



La implementación del proyecto se realiza a partir de tres productos que marcan nuestra **HOJA DE RUTA** en materia de vivienda rural





Producto 3 HOJA DE RUTA de actuaciones





Producto 3 HOJA DE RUTA de actuaciones en vivienda rural



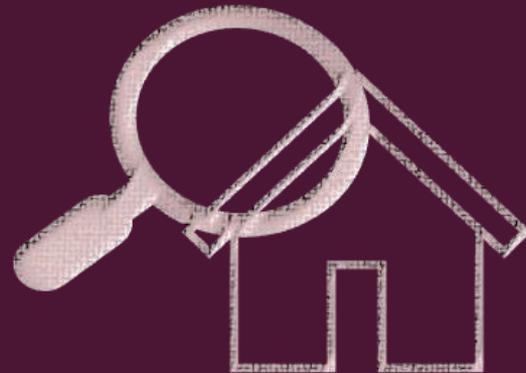
Respuestas / soluciones según casuísticas de viviendas

A, habitadas		B, sin uso / abandonadas		C, imposibilidad de uso	
A1 en buen estado y posibilidad de uso continuado	A2 en buen estado, pero con déficits y uso ocasional	B1 sin uso, pero conservadas o sin daños relevantes	B2 abandonadas con un deterioro visible	C1 construcciones en ruina	C2 solares libres para edificar



1	Proyectos de inventario-catalogación de viviendas	Tipologías
2	Ruinastro . Guía práctica para actuar en ruinas y solares	C1 / C2 / B2
3	Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento	A1
4	Procedimiento de cesión viviendas privadas para alquiler asequible	A1 / A2 / B1
5	Plan de fomento de alquiler rural	A1 / A2 / B1
6	Programa de incentivos fiscales locales	A1/ A2 / B1 / B2 / C1 / C2

1/ Proyectos inventario-catalogación de viviendas



calatañazor



HabitaRural
agencia de vivienda rural
habitarural.es



valdenebro

blacos

castillejo
de
robledo

Gormaz

fresno
de
Caracena

rioseco
de
SORIA

miño
de
San
Esteban

Zayas
de
torre

Villanueva
de
gormaz





1/ Proyectos

inventario-catalogación de viviendas



HabitaRural

PRODUCTO 3

| Hoja de ruta de
actuaciones

- **Se han planteado como estudios piloto.** Inicialmente cubren una parte del territorio, con un efecto demostrativo que genere información útil **para avanzar en la hoja de ruta de actuaciones** que incidan en la rehabilitación y eficiencia energética, la accesibilidad, el alquiler de las viviendas sin uso y, en definitiva, potencien el acceso a la vivienda en nuestros pueblos.
- El inventario aborda no sólo los **bienes de titularidad pública** (viviendas de alquiler municipal, locales y reserva de suelo municipal), sino que también incorpora los **inmuebles de titularidad privada** (viviendas habituales, segundas residencias o vacacionales, inmuebles en estado de abandono o ruina, solares), con objeto de tomar **una fotografía real e integral de la situación en estos núcleos.**
- **La Asociación–Grupo de Acción Local en cada territorio HabitaRural, asume la realización y mantenimiento los trabajos** bajo los principios de confidencialidad, privacidad y buen uso de los recursos empleados y de la información obtenida.

2/ Ruinastro.

**Guía práctica para actuar
en ruinas y solares**



2/ Ruinastro.

Guía práctica para actuar en ruinas y solares



HabitaRural

PRODUCTO 3

| Hoja de ruta de actuaciones

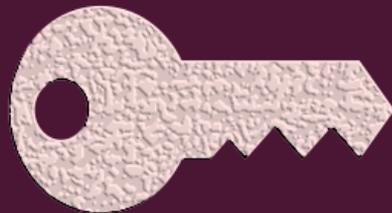
■ Esta guía ofrece un marco práctico y metodológico a los ayuntamientos para **gestionar de manera eficiente los inmuebles en ruina y los solares vacíos, transformándolos en recursos habitacionales o de utilidad comunitaria**, promoviendo así la revitalización de los entornos rurales.

■ Se ha diseñado como una **herramienta integral que acompañe a los municipios en cada etapa del proceso**, desde la identificación y evaluación de inmuebles hasta su rehabilitación o demolición, ofreciendo soluciones que promuevan la sostenibilidad y el desarrollo de los entornos rurales.

■ La guía Ruinastro **se estructura en tres ejes**:

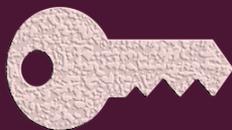
- 1 Recomendaciones técnicas y fases** del procedimiento de gestión
- 2 Palancas e incentivos** para la gestión de la ruina
- 3 Protocolos y mecanismos de actuación** de los ayuntamientos.

3/ Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento



**PROGRAMA
COMARCAL DE
ALQUILER
ASEQUIBLE**

3/ Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento



HabitaRural

PRODUCTO 3 | Hoja de ruta de actuaciones

- Esta guía se concibe como un **instrumento que simplifique los procedimientos de alquiler municipal**.
- **Contribuye a aunar criterios en los requisitos y perfil de los arrendatarios**, coherentes con una estrategia de vivienda y repoblación rural transparente y eficaz.
- La guía de arrendamiento **contiene los siguientes productos**:
 - 1 **Protocolo para agilizar la adjudicación de alquileres**
 - 2 **Fichas de contenidos claves para la difusión de las convocatorias municipales**
 - 3 **Metodología para calcular los precios de arrendamiento**
 - 4 **Modelo orientativo de contrato de arrendamiento**
 - 5 **Opción de alquiler por reforma de vivienda.**

4/ Procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible



**PROGRAMA
COMARCAL DE
ALQUILER
ASEQUIBLE**

4/ Procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible



HabitaRural

PRODUCTO 3 | Hoja de ruta de actuaciones

- Una **alternativa a la falta de alquileres disponibles** en el mercado y las limitaciones de la vivienda pública, apostando por la **colaboración público-privada y aprovechando las viviendas de particulares vacías**.
- **Fomenta el alquiler asequible**, para los **jóvenes** y la formación de **nuevos hogares**, así como las personas que quieren **venir a trabajar** al territorio.
- Los acuerdos de cesión del usufructo de las viviendas introducen un **enfoque innovador al formalizar y estructurar la colaboración entre ayuntamientos y propietarios privados**.
- El Programa aporta **los procedimientos y las herramientas necesarios** para establecer dichos acuerdos.

4/ Procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible



HabitaRural

PRODUCTO 3 | Hoja de ruta de actuaciones

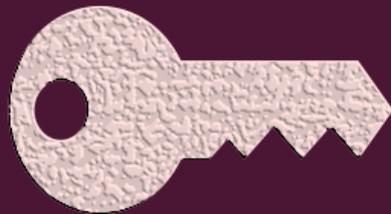
■ Diseñado para generar **múltiples beneficios**:

- ✓ Los **propietarios** ceden sus viviendas durante un periodo de tiempo acordado, pero ganan seguridad, compensan los gastos derivados de una vivienda vacía, reciben una renta de alquiler y pueden financiar su reforma o acondicionamiento.
- ✓ Los **ayuntamientos** consiguen incrementar la oferta de alquiler sin necesidad de acometer grandes inversiones en nuevos inmuebles.

■ La implementación del Programa precisa **avanzar en varias líneas de trabajo**: adhesión de los Ayuntamientos, promoción-difusión del Programa, configuración del registro de solicitantes de alquiler asequible, e incorporación de las viviendas privadas al Programa.

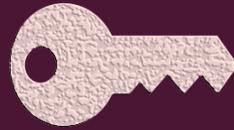
■ **Para favorecer su difusión, se ha diseñado una guía práctica dirigida a los propietarios**, donde se explican las ventajas, requisitos y pasos para alquilar, junto aspectos clave como la financiación de la reforma de la vivienda y el alquiler seguro.

5/ Plan de fomento del alquiler rural



**PROGRAMA
COMARCAL DE
ALQUILER
ASEQUIBLE**

5/ Plan de fomento del alquiler rural



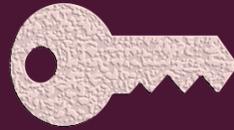
HabitaRural

PRODUCTO 3

| Hoja de ruta de actuaciones

- Su misión es **umentar la oferta de alquiler** en el territorio, tanto de titularidad pública como privada.
- El Plan **arranca con una campaña de sensibilización**, que anime a los propietarios a alquilar sus viviendas desocupadas.
- De manera paralela se buscará **captar la atención de los posibles demandantes** de vivienda interesados en instalarse en el territorio.
- Tiene en cuenta el **protagonismo de los ayuntamientos** en la ejecución del Programa de Alquiler Asequible.
 - ▶ **HabitaRural proporciona apoyo técnico** a los ayuntamientos en los procesos de rehabilitación y arrendamiento,
 - ▶ y **gestiona la bolsa comarcal de viviendas de alquiler municipal**.

5/ Plan de fomento del alquiler rural



HabitaRural

PRODUCTO 3

| Hoja de ruta de actuaciones

■ En el ámbito del **alquiler privado**, HabitaRural desarrolla **servicios de mediación y conexión de la oferta y la demanda**, garantizando seguridad y seriedad.

- ▶ **Identificación de viviendas desocupadas** con potencial para alquilar.
- ▶ **Contactos** con los propietarios.
- ▶ **Registro de solicitantes** de alquiler.

■ El grado de concreción y alcance del Proyecto HabitaRural **requiere una presencia en el territorio**. Para lo cual se ha diseñado el **Servicio itinerante a demanda**:

- ✓ **Dirigido a los pueblos**, con actividades de sensibilización en torno a la oportunidad y/o necesidad de ampliar la oferta de viviendas en alquiler, así como proporcionando información, orientación y asesoramiento a los propietarios y vecinos en general.
- ✓ Proporciona una **atención personalizada en la oficina comarcal** a petición de los demandantes (particulares o ayuntamientos)

6/ Programa de incentivos fiscales locales en materia de vivienda



6/ Programa de incentivos fiscales locales en materia de vivienda



HabitaRural

PRODUCTO 3

| Hoja de ruta de actuaciones

- Contribuye a **dinamizar el mercado residencial** a escala comarcal.
- Estable los **mecanismos** que faciliten a los ayuntamientos la aplicación de los **incentivos fiscales**, incidiendo en las bonificaciones en el IBI y el ICIO a los propietarios que reformen sus inmuebles para ponerlos en alquiler.
- Su desarrollo tendrá un **especial impacto en las viviendas vacías mejor conservadas que se reformen para alquiler**.
- Pero también contempla **incentivos a la venta y adquisición de vivienda habitual, viviendas para trabajadores y acondicionamiento de ruinas-solares**.
- Demuestra la conveniencia de adoptar **medidas fiscales frente a situaciones residenciales no deseadas**, a través del **recargo del IBI o aumento del coeficiente del IBI combinado con un sistema de bonificaciones** a la vivienda habitual, la rehabilitación y el alquiler.



HabitaRural

agencia de vivienda rural

www.habitarural.es



Encuentra tu próximo hogar

Inmuebles en venta, en alquiler, profesionales, ayudas y subvenciones a un solo click.

[Alquilar](#) [Comprar](#) [Profesionales](#) [Ayudas y Subvenciones](#)

¿No encuentras lo que estás buscando? Te ayudamos a encontrarlo. [Pulsa aquí.](#)

Datos de contacto



www.agujama.org



www.cederprodese.es



www.tierrasdelcid.es

