



**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO RURAL Y DESPOBLACIÓN DE LA FEMP SOBRE EL PROYECTO DE PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2031**

La Comisión de Desarrollo Rural y Despoblación de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) valora de manera positiva la **Consulta Pública Previa al Proyecto de Real Decreto que regulará el próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2031**.

Este dictamen busca plasmar las consideraciones de la Comisión respecto a los desafíos que enfrenta la vivienda en el medio rural, destacando la urgencia de una intervención planificada y específica que no solo frene la despoblación, sino que también promueva el desarrollo sostenible y el bienestar de los habitantes de estas áreas.

1

**La vivienda en el medio rural: Un desafío prioritario**

España se encuentra ante una crisis demográfica que afecta de manera significativa a su entorno rural. La despoblación, el envejecimiento progresivo de la población y la falta de igualdad en el acceso a servicios básicos han creado un círculo vicioso que pone en riesgo el futuro de muchos municipios rurales. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el año 2023, el 90% de los municipios con menos de 1.000 habitantes han experimentado una disminución constante de su población en la última década. Esta realidad, además de mermar la base fiscal de los ayuntamientos, reduce drásticamente su capacidad para ofrecer servicios esenciales a sus ciudadanos, lo que a su vez desincentiva la llegada de nuevos residentes.

Uno de los factores más determinantes en este fenómeno es la dificultad para acceder a una vivienda adecuada. A pesar de que muchas localidades cuentan con un elevado número de viviendas desocupadas o en estado de abandono, la falta de adecuación a los estándares de habitabilidad y eficiencia energética impide que estas sean una solución viable para la población. Al mismo tiempo, el mercado inmobiliario rural ha sufrido una devaluación considerable, lo que desmotiva tanto la inversión en rehabilitación como la construcción de nuevas viviendas. Este problema estructural requiere de una estrategia integral que combine incentivos económicos, apoyo a los ayuntamientos y reformas



legislativas que faciliten la puesta en valor de los inmuebles existentes y promuevan la construcción de nuevas soluciones habitacionales.

### **Hacia una política de vivienda efectiva en el entorno rural**

La falta de vivienda, junto con la escasez de empleo, representa uno de los principales problemas que afectan a estas zonas, dificultando el asentamiento de nuevos pobladores y el arraigo de los actuales habitantes. En este contexto, los ayuntamientos, como administraciones más cercanas a la realidad de cada territorio, son quienes mejor conocen las necesidades y soluciones específicas. Sin embargo, su limitada capacidad presupuestaria les impide impulsar por sí solos promociones de vivienda que amplíen la oferta disponible.

Para garantizar el acceso a la vivienda, es imprescindible actuar en dos frentes: la puesta en valor de las viviendas existentes y la construcción de nuevas promociones habitacionales y para ello, en primer lugar, se debe flexibilizar la legislación en materia de alquiler, asegurando un marco normativo que proporcione seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos y establezca medidas efectivas contra la ocupación ilegal. Esto incentivaría a los propietarios a poner en el mercado viviendas actualmente desocupadas, incrementando así la oferta de alquiler tanto en el medio rural como en el urbano.

En segundo lugar, es necesario reconocer que la mayoría de las viviendas rurales se caracterizan por su gran tamaño y su ubicación en edificaciones individuales, lo que eleva significativamente los costes de reforma y construcción. Si además se requiere la adquisición del suelo, la viabilidad económica se ve aún más comprometida. Por ello, es imprescindible que las administraciones públicas ofrezcan incentivos específicos para la rehabilitación y promoción de vivienda en estas áreas, especialmente en aquellas donde la inversión privada resulta menos rentable.

La mejor solución radica en una colaboración eficaz entre administraciones, en la que los niveles de gobierno con mayor capacidad presupuestaria destinen fondos a los ayuntamientos para la creación de vivienda pública. Estos recursos permitirían la compra, reforma o construcción de viviendas destinadas al mercado a precios asequibles, sin un fin especulativo, con el objetivo de facilitar el acceso a aquellos colectivos con intención de asentarse en el municipio, como nuevos pobladores o jóvenes que desean independizarse.

Asimismo, se propone la creación de bolsas de vivienda, donde se centralice la oferta disponible, incluyendo tanto viviendas públicas como privadas. Para

incentivar la inclusión de propiedades en estas bolsas, sería conveniente establecer beneficios fiscales o ayudas para los propietarios que decidan participar. De esta manera, se facilitaría el acceso a la vivienda para habitantes de municipios colindantes, favoreciendo la movilidad residencial dentro del entorno rural.

En definitiva, la solución al problema de la vivienda en el medio rural pasa por una estrategia combinada: incrementar la oferta a través de la rehabilitación de inmuebles existentes, garantizar la seguridad jurídica en el alquiler, y fomentar la construcción de nuevas viviendas mediante la colaboración entre administraciones. Solo a través de estas medidas se podrá revertir la tendencia de despoblación y fortalecer el tejido social y económico de estas comunidades.

### **Conclusión**

El acceso a la vivienda en el medio rural representa un desafío crucial para el futuro de muchos municipios en España. La Comisión de Desarrollo Rural y Despoblación de la FEMP considera imprescindible que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2031 contemple medidas concretas y adaptadas a la realidad de estas áreas, con el objetivo de frenar la despoblación y fomentar la revitalización de los municipios rurales.

La estrategia de impulso a la construcción de vivienda en colaboración con los ayuntamientos se presenta como la mejor solución para responder a esta necesidad urgente. A través de la adquisición de suelo público y su puesta a disposición de proyectos de vivienda asequible en régimen de alquiler con opción a compra, se generará un impacto positivo en la oferta de vivienda rural, se estimulará la economía local y se fortalecerá la cohesión territorial.

La acción coordinada entre administraciones públicas será clave para garantizar el éxito de estas iniciativas, asegurando que la vivienda deje de ser un obstáculo y se convierta en una oportunidad para el desarrollo sostenible del medio rural en España.

