

La construcción remonta en la ciudad tras su mínimo de 2024

La falta de oferta de edificaciones residenciales, en caída desde la crisis del 2008, ha disparado los precios en la ciudad

MARÍA DÍAZ

BADAJOS. Los precios de la vivienda en Badajoz continúan subiendo. Según los últimos datos del INE, en el segundo trimestre de 2025 aumentaron un 11,6 % en las de nueva construcción y un 12,25 % en las de segunda mano, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Algo similar ocurre con el mercado del alquiler, la escasez de oferta ha provocado que incluso los estudiantes se vean obligados a recurrir a otras alternativas de alojamiento, como las residencias.

Una de las principales razones que explican la falta de oferta es que la construcción no ha recuperado el ritmo desde la crisis del ladrillo. Aunque se la conoce como la crisis de 2008, en Extremadura fue en 2011 cuando se hizo más evidente el impacto en la economía. Según los datos del catastro, el número de construcciones pasó de 239 en 2010 a tan solo 34 en 2011. Desde entonces, las parcelas edificadas por año no han vuelto a superar las tres cifras.

Las estadísticas reflejan una realidad clara, Badajoz, una ciudad que no dejaba de crecer desde la década de 1940, ha llegado a una etapa de estancamiento urbanístico. Sin embargo, todo apunta a que la situación empieza a revertirse. De acuerdo con los planes de promoción, tanto públicos como privados, está previsto que en los próximos años la ciudad incorpore más de tres mil viviendas nuevas.

Según los datos del catastro, con el inicio del 'baby boom' la actividad constructora se multiplicó casi por seis respecto a la década anterior. Mientras que en los años treinta se edificaron 224 parcelas, en los cuarenta la cifra ascendió a 1.323. La tendencia se mantuvo al alza, alcanzando en los años ochenta las 2.669 nuevas construcciones. El máximo se registró entre 2000 y 2010, justo antes de la crisis del ladrillo, cuando en Badajoz se urbanizaron 3.692 parcelas, de las cuales cerca de mil corresponden al primer año del nuevo siglo.

En ese periodo surgieron numerosas urbanizaciones que hoy forman parte del paisaje de la ciudad, como Las Lomas, Campofrío y Tres Arroyos, cuyas primeras viviendas datan de 1980. Golf Guadiana y Cerro Gordo, por su parte, crecieron sobre todo en la década de los 2000, aunque la primera tuvo su origen en los noventa. En el caso de Cerro Gordo, la mayor parte de las edificaciones corresponden a los años 2008 y 2009, es decir, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

Por otra parte, Las Vaguadas comenzó a levantarse en 1960 y no ha dejado de crecer desde entonces. De hecho, es una de las zonas en las que se ha seguido construyendo en los últimos cinco años, junto con Campomanes, Ciudad Jardín, Avenida de Elvas, El Nevero, la Ronda Norte y La Pilara, entre otras.

Al comparar la evolución de la población censada en Badajoz con el ritmo de construcción se observa un crecimiento continuado de habitantes hasta 2012, año en el que la cifra descendió en casi dos mil personas. Desde entonces, la población se ha mantenido relativamente estable en torno a la cifra de los 150.000 residentes.

La dinámica de la construcción sigue un patrón parecido, aunque menos gradual. Presenta dos picos de actividad en 2000 y 2005, seguidos de una caída sostenida a partir de 2011. En términos generales, la oferta ha acompañado el incremento demográfico, pero la escasa edificación mantenida en los últimos años se ha convertido en un obstáculo para el acceso a la vivienda.



La avenida de Elvas es una de las principales zonas de expansión de la ciudad en 2025. ARNELAS

da. De hecho, en 2024 se alcanzó el mínimo de urbanización registrado: apenas 30 nuevas parcelas.

Por barrios

Como es lógico, en el Casco Antiguo se concentran los edificios más antiguos de la ciudad. Según el catastro, hay parcelas registradas desde 1800, incluyendo una del año 875 en la actual Ronda del Pilar. Esto no significa que no existan construcciones modernas; de hecho, todavía quedan muchas parcelas libres para reformar. Es el barrio con mayor variedad: además de numerosas parcelas del siglo XIX,

El pico de construcción se registró entre 2000 y 2010, pero en el año 2024 se urbanizaron solo 30 nuevas parcelas

cuenta con edificios terminados entre 1900 y 1950, así como varias construcciones posteriores al 2000 y algunas aisladas desde 2020, lo que indica que la zona se renueva de forma paulatina.

En San Roque y en algunas áreas de la otra orilla del río también se encuentran levantamientos antiguos, de comienzos del siglo XX. En el primero, la mayoría de las parcelas datan entre 1960 y 2000, coincidiendo con los años de mayor actividad constructora, y, al igual que en el Casco Antiguo, se observan algunas parcelas recientes de los últimos cinco años. En la Ronda Norte, la media de edad de los edificios disminuye, mientras que aumentan los solares vacíos o en construcción.

Al alejarse de estas zonas, la mayoría de las parcelas se edificaron entre 1940 y 1999. La barriada de María Auxiliadora tomó fuerza en la década de 1960 y los primeros bloques de Valdepasilas tomaron forma en los años

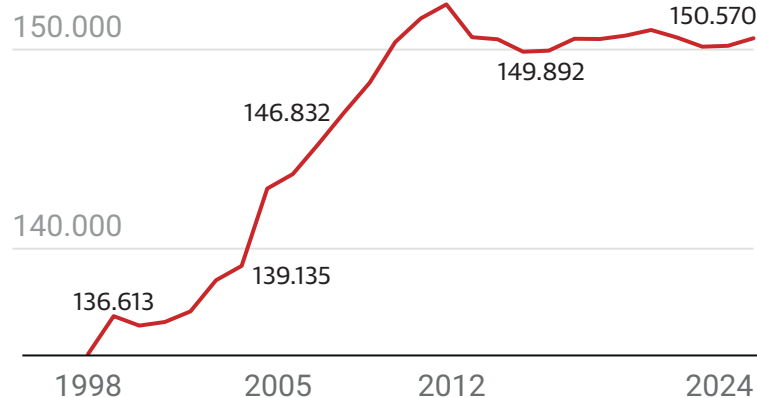
setenta.

Al otro lado del río destaca el barrio de San Fernando. Sus construcciones más cercanas datan de 1900, pero más allá de la avenida Adolfo Díaz Ambrona la mayoría fueron edificadas a partir de los años setenta. Además, destacan numerosos edificios levantados desde 2000 y 2010, convirtiéndose en una de las zonas prioritarias de la ciudad antes de la crisis inmobiliaria.

La avenida de Elvas representa claramente una zona en expansión. Aún quedan muchas parcelas disponibles para urbanizar y, entre las ya existentes, la mayoría se construyó a partir de 1990, predominando los edificios de los años 2000 y recientes, como los de 2021 y 2023. Situación similar se observa en El Nevero, el polígono industrial de la ciudad y sus alrededores, que se ha desarrollado principalmente desde los años 2000 y sigue creciendo.

Comparación del censo con las construcciones en Badajoz

Habitantes



Fuente: INE y catastro

Construcciones

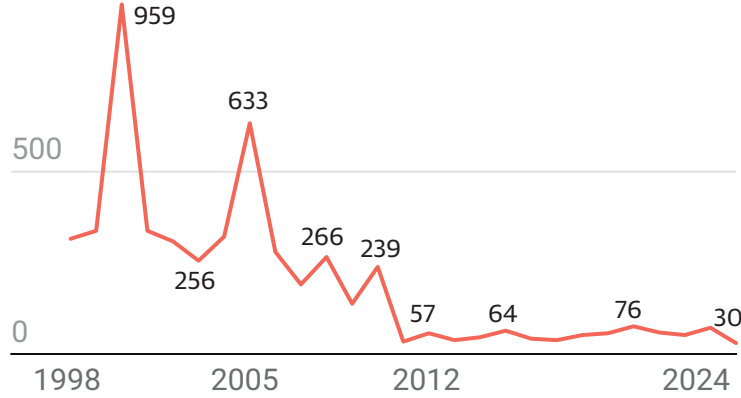


GRÁFICO MARÍA DÍAZ