

España tiene suelo, pero no viviendas: el atasco que impide construir las 750.000 que faltan

Áreas en desarrollo acumulan millones de casas pendientes, pero la burocracia y distintos problemas frenan la oferta



JOSÉ A. GONZÁLEZ
Madrid

En los mapas urbanísticos de España hay barrios enteros que todavía no existen. Calles previstas, colegios dibujados, parcelas ordenadas y millones de viviendas posibles. Sobre el papel, el país no carece de suelo: las áreas de desarrollo acumulan 7.090.504 viviendas pendientes de ejecutar. En la práctica, esa capacidad urbanística tarda años —a veces más de una década— en convertirse en llaves. Ahí nace la paradoja: mientras el Banco de España calcula que faltan unas 750.000 viviendas, España conserva millones de casas atrapadas en planos, trámites, licencias, financiación, suministros y obras que no llegan.

El problema no es solo cuánto suelo hay, sino qué tipo de suelo es, dónde está y cuánto falta para poder edificarlo. «Suelo hay, efectivamente, pero ese suelo necesita ser desarrollado para poder ser susceptible de edificar», resume Alfredo Díaz-Araque, director gerente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE). Entre un terreno clasificado en un plan urbanístico y un solar listo para levantar viviendas se encadenan varias fases: el plan parcial, el proyecto de parcelación, el proyecto de urbanización y las propias obras de urbanización.

La diferencia es clave. Una cosa es que un terreno figure como urbanizable y otra que tenga aprobada la ordenación detallada, repartidas las cargas entre propietarios, ejecutadas las calles, resueltas las acometidas de agua y luz y concedida la licencia. «Esto tarda mucho tiempo:

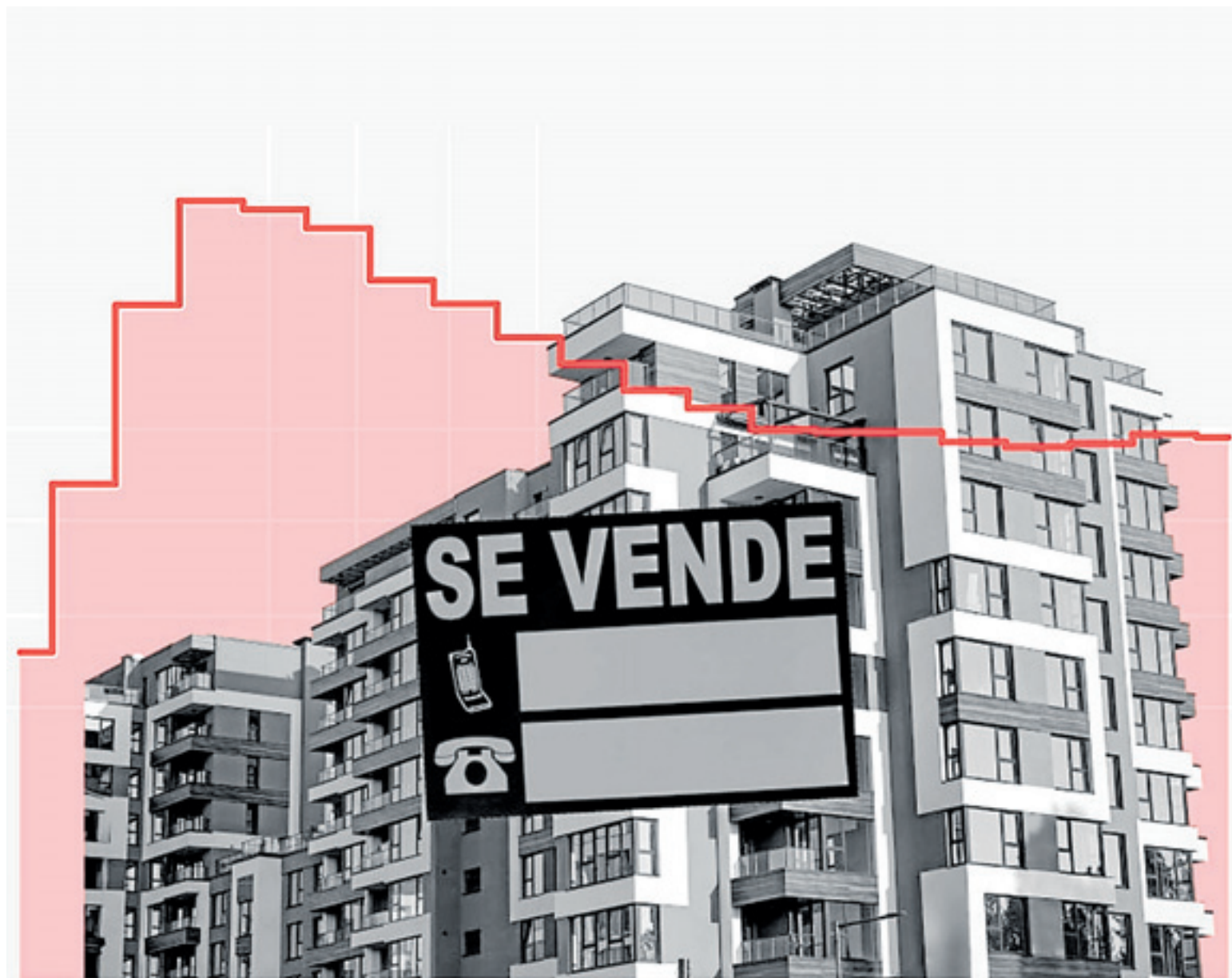


ILUSTRACIÓN S. I. BELLED

10 o 15 años», explica Díaz-Araque.

La bolsa de viviendas pendientes tampoco está repartida de forma homogénea. En provincias del interior como Zamora, Ávila, Burgos o Soria, más del 88% de las viviendas previstas en áreas de desarrollo siguen sin ejecutarse. En cambio, en terri-

torios con mayor presión residencial y turística, como Madrid, Málaga, Baleares o Alicante, el porcentaje pendiente se mueve entre el 56% y el 59%. El dato desmonta dos explicaciones simples: no es verdad que España no haya previsto suelo para crecer, pero tampoco que ese

suelo baste para resolver el problema. La cuestión es si está en el lugar adecuado y si puede transformarse en vivienda a tiempo.

Madrid resume bien la contradicción. Su área urbana concentra 663.100 viviendas previstas en ámbitos de desarrollo, de las que

365.494 siguen pendientes. No faltan viviendas dibujadas, falta velocidad para transformarlas en ciudad. España no tiene solo un problema de escasez absoluta, sino de conversión. Jorge Galindo, director de EsadeEcPol y autor del libro 'Tres millones de viviendas', resume el diag-

Casi medio millón de casas nuevas sin vender pese a la crisis de oferta

El mercado no las absorbe por su mala ubicación, su estado o su precio, pese a que una de cada tres está en Madrid o Cataluña

WENDY DÁVILA

España se encuentra inmersa en una paradoja con la vivienda. Mientras que el déficit acumulado de inmuebles se cifra en 750.000 casas, según un reciente informe del Banco de España, el mercado no es capaz de dar salida al prácticamente medio mi-

llón de viviendas nuevas sin vender que mantiene desde hace casi dos décadas, una de cada tres situadas en zonas con mercado residencial tensionado como Cataluña o la Comunidad de Madrid.

Según el Ministerio de Vivienda, el 'stock' de casas nuevas sin vender se situó en 452.670 inmuebles en

2025, lo que representa el 1,67% del parque español. Aunque a priori puede parecer un porcentaje muy pequeño, si se pusieran en el mercado aliviarían más de la mitad de ese déficit de 750.000 pisos que sufre el país y, consecutivamente, rebajarían la tensión en los precios, que meses tras meses logra máximos no vistos desde la burbuja inmobiliaria.

El acumulado de casas nuevas sin vender está sólo un 30% por debajo del máximo que marcó en el año 2009 (649.780), en pleno estallido de la esa burbuja, cuando comenzaron a emerger en España las cono-

cidas como ciudades fantasmas y urbanizaciones de nueva construcción deshabitadas ante la imposibilidad de los ciudadanos de adquirir una vivienda por la crisis.

La situación económica en España está lejos de la de hace dos décadas, pero la cifra de casas de nueva construcción sin vender se mantiene prácticamente igual desde el año 2018. Pese a que el 'stock' se redujo ligeramente entre 2025 y 2024 tras dos años consecutivos de ligeras subidas, parece que el mercado inmobiliario es incapaz de absorber este conjunto de viviendas que, en un pri-