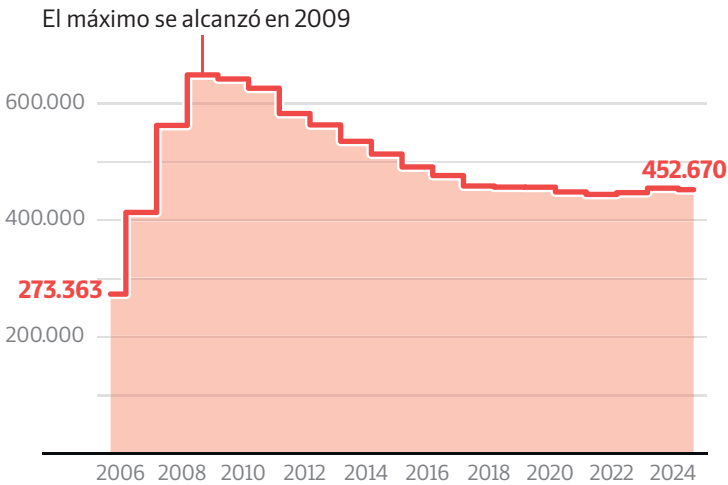


La bolsa de viviendas nuevas sin vender en España

Evolución del stock de viviendas nuevas sin vender



Stock de viviendas nuevas sin vender por CCAA

	Stock 2025	Stock respecto al parque viviendas
La Rioja	8.971	4,2%
Canarias	30.055	2,7%
Castilla-La Mancha	37.008	2,7%
Madrid	66.627	2,2%
Cataluña	85.478	2,2%
Comunidad Valenciana	62.632	1,9%
Murcia	15.442	1,8%
Total Nacional	452.670	1,7%
Castilla y León	29.098	1,6%
Aragón	13.176	1,5%
Andalucía	68.897	1,5%
Asturias	9.774	1,4%
Ceuta y Melilla	823	1,4%
Balears (Illes)	6.717	1%
Galicia	15.470	0,9%
País Vasco	2.502	0,2%
Cantabria	0	0%
Extremadura	0	0%
Navarra	0	0%

R.C.

nóstico en una frase: falta vivienda disponible «allá donde la gente quiere vivir». La escasez –añade– nace del desequilibrio entre los hogares que se crean y las viviendas que se terminan, especialmente en alquiler y en las grandes ciudades.

Esa lentitud choca con una demanda que sí avanza rápido: se forman alrededor de 250.000 hogares al año, el tamaño medio de las familias se reduce y la presión se concentra en grandes áreas urbanas, jóvenes e inquilinos. Frente a esa necesidad, la producción sigue corta: entre finales de 2024 y el tercer trimestre de 2025 se iniciaron algo menos de 140.000 viviendas, libres y protegidas, según los datos del Ministerio de Vivienda. El atasco retrasa la emancipación, limita la movilidad laboral y encarece el acceso a la vivienda. En zonas como Baleares, Alicante o Málaga, además, la compra de no residentes añade presión sobre el mercado residencial.

El sector señala a la burocracia como el gran cuello de botella. «Los informes sectoriales tardan años», afirma Miguel Ángel Gómez Huecas, presidente de Fadei, la patronal inmobiliaria española. Se refiere a los relacionados con el agua, medioambiente, biodiversidad, incendios, patrimonio, carreteras o suministros que pueden repetirse en distintas fases del proceso. Gómez Huecas propone sentar en la misma mesa a promotores, constructores, arquitectos, técnicos municipales, organismos sectoriales y compañías suministradoras para fijar plazos conjuntos. «Como aquí cada uno tiene su reino de taifas, creo que ahí hay un error bastante importante», sostiene.

«Para evitar otra burbuja»

La crítica tiene matices. Tales informes no son solo papeleo: sirven para comprobar que un desarrollo tendrá agua, accesos, protección ambiental o servicios suficientes. Galindo distingue esos controles de las reglas financieras que sí se endurecieron tras la burbuja. «Eso es lo que hicimos para evitar una segunda burbuja», sostiene sobre las mayores exigencias al crédito promotor e hipotecario. En cambio, advierte de que muchas exigencias urbanísticas y

ambientales se han acumulado después, en un contexto en el que «pensamos que ya no hacía falta construir tanto». El resultado son controles que se encadenan durante años, se duplican entre administraciones y no siempre tienen plazos claros.

A esa lentitud se suma otro freno: la inseguridad jurídica. Una impugnación parcial del planeamiento puede acabar anulando todo el desarrollo, la llamada «nulidad en cascada».

El sector reclama desde hace años una reforma de la Ley del Suelo para que esos defectos puedan subsanarse sin tirar abajo el conjunto del plan, pero los intentos de modificar la norma han encallado en el Congreso.

A todo esto se suma un cuello de botella menos visible: la red eléctrica. Según BBVA Research, la saturación de la red de distribución puede dificultar la reducción del déficit de vivienda en 31 provincias. El caso

más llamativo es Madrid: frente a un déficit estimado de 115.584 viviendas, la capacidad disponible permitiría conectar apenas 40.379 nuevas residencias bajo la hipótesis de 5 kilovatios por vivienda. La brecha se repite en Valencia, Alicante o Cádiz, donde la capacidad disponible queda muy por debajo de las necesidades estimadas.

Cada retraso encarece el proceso. Corral señala que los años de tramitación obligan a soportar más tiempo el capital inmovilizado, a rehacer estudios y a cumplir requisitos de distintas administraciones. A eso se suman los costes de construcción, tensionados en los últimos años por la escasez puntual y el encarecimiento de materiales como hormigón, acero, hierro o aluminio. «Los contratos saltan por los aires», resume, cuando una promoción se cerró a precio fijo y los suministros cambian de coste o llegan tarde.

La financiación añade otro freno, según el sector. El préstamo promotor para construir edificios está normalizado, pero la fase anterior –urbanizar suelo– sigue marcada por el recuerdo de la crisis financiera. «Todo lo relacionado con el desarrollo de suelo se considera especulativo», explica Díaz-Araque. En la práctica, buena parte de esos costes se cubren con fondos propios de los promotores, que no son infinitos. Cuanto más largo e incierto es el proceso, mayor es la prima de riesgo y más caro acaba siendo el producto final.

Incluso si mañana se desbloqueara todo el suelo, aparecería otro límite: faltan trabajadores. La construcción llegó a emplear cerca del 14% de los ocupados en España; desde 2014 se mueve entre el 6% y el 7%, según BBVA Research. El sector no solo perdió mano de obra tras el pinchazo inmobiliario, también envejeció. En 2024, solo el 10% de sus trabajadores tenía menos de 30 años, frente al 16% del conjunto de la economía, y en oficios como albañilería o fontanería el peso de los trabajadores de 45 a 54 años ronda el 40%.

Los salarios están reaccionando: entre finales de 2019 y el primer trimestre de 2025 la remuneración media por asalariado en la construc-

También pesan en contra el lugar, la saturación eléctrica, la falta de mano de obra y la lenta coordinación entre administraciones

España destinó a construir viviendas el 11,7% del PIB en 2006, muy por encima de la media de la UE, pero en los últimos años se ha desplomado a solo el 4%

ción creció casi un 46%, el mayor incremento sectorial. También ha aumentado la presencia de trabajadores nacidos fuera de España, del 16% al 26% desde 2019, y entre albañiles, del 26% al 40%. Pero atraer trabajadores a golpe de salarios también acaba trasladándose a los costes, señalan desde el sector.

Un problema común

La inversión residencial ayuda a entender la cicatriz de la burbuja. España destinó a construcción residencial el 11,7% del Producto Interior Bruto (PIB) en 2006, muy por encima de la media de la Unión Europea y de la eurozona, antes de desplomarse hasta niveles cercanos al 4% tras la crisis. En 2025 ronda el 5,8%, una cifra ya próxima al entorno europeo, pero insuficiente para compensar años de baja producción y responder al ritmo actual de creación de hogares. La burbuja dejó viviendas sin vender, pero también menos empresas, menos trabajadores, menos financiación de suelo y más aversión política a urbanizar.

La presión sobre las ciudades no es exclusiva de España. Galindo recuerda que las oportunidades laborales se concentran cada vez más en las áreas urbanas en todas las economías avanzadas. Lo más característico del caso español, sostiene, es «la parálisis» para movilizar nueva vivienda al ritmo de esa demanda.

Por eso, la salida no puede depender solo de nuevas grúas. Si convertir suelo en vivienda tarda una década, el corto plazo exige movilizar vivienda usada, reforzar el alquiler asequible, acelerar vivienda protegida, activar suelo público y coordinar administraciones. «Falta voluntad de priorizar la vivienda por encima de lo demás», resume Galindo.

mer momento, se podría pensar que están ubicadas en zonas que pierden población, la conocida como 'España vaciada'. Sin embargo, al analizar los datos, se ve que una de cada tres se sitúa en comunidades con mercados altamente tensionados, como los de Cataluña o la Comunidad de Madrid, un 'stock' que se eleva a más del 60% si se suman Andalucía y Comunidad Valenciana.

Cataluña acumula 85.478 viviendas nuevas sin vender, el 18,88% del total, mientras que la capital tiene 66.627, el 14,72%. Si se comparan estas cifras con el parque total de in-

muebles en España, el peso de las casas nuevas que no se logran vender representa el 2,15% y el 2,18% del total, respectivamente. En 2025 Baleares, Madrid, Aragón, Canarias, Cataluña y Andalucía aumentaron el 'stock' de vivienda nueva sin vender.

Herencia de 2008

El director de Estudios de Pisos.com, Ferran Font, indicó que este fenómeno se explica por diversas razones: bien porque las viviendas están ubicadas en zonas que no son atractivas para la demanda a pesar de estar en comunidades tensionadas,



Vista de un barrio residencial. V. VICENS

bien porque se encuentran en un estado que no les permite ser habitadas, bien porque tienen un precios excesivamente alto o características que las hacen difícil para ser absorbidas por el mercado.

El experto localizó estas viviendas sobre todo en la zona del arco Mediterráneo y Andalucía, pero aseguró que para nada se encuentran en el centro de grandes ciudades como Madrid o Barcelona. «Sobran viviendas donde no hay demanda, pero donde la hay, faltan», resumió.

Según explicó, esta realidad es una de las herencias que dejó la pa-

sada crisis inmobiliaria y que no se ha logrado reparar. Por ello, más allá de pensar en cómo ocupar estas viviendas, llamó a buscar soluciones para construir donde se necesita, con el objetivo de no volver a repetir el «error» de 2008.

Entre las soluciones, existen distintas fórmulas que los expertos del sector llevan tiempo recomendando, pero en todos los casos siempre apuestan por desarrollar suelo finalista en aquellos lugares donde hace falta porque concentran a gran parte de la población, como Barcelona, Madrid, Valencia o Málaga.