



# Necesidad de suelo en España 2024

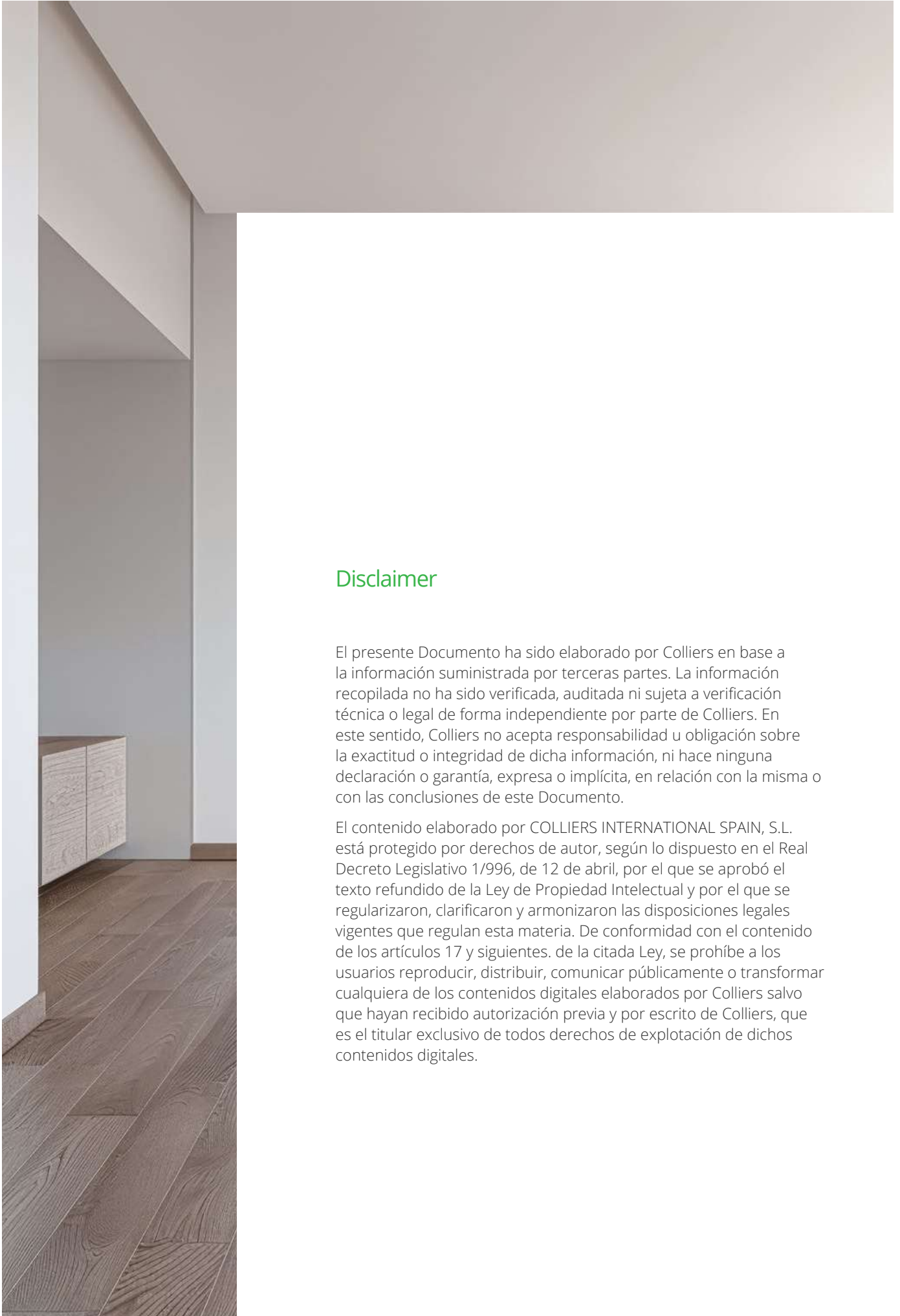
Octubre 2024

---



# Contenido

Introducción	04
Situación de la vivienda en España	08
Principales mercados	16
Déficit de suelo en España	26
Potenciales soluciones	36



## Disclaimer

El presente Documento ha sido elaborado por Colliers en base a la información suministrada por terceras partes. La información recopilada no ha sido verificada, auditada ni sujeta a verificación técnica o legal de forma independiente por parte de Colliers. En este sentido, Colliers no acepta responsabilidad u obligación sobre la exactitud o integridad de dicha información, ni hace ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en relación con la misma o con las conclusiones de este Documento.

El contenido elaborado por COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN, S.L. está protegido por derechos de autor, según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/996, de 12 de abril, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual y por el que se regularizaron, clarificaron y armonizaron las disposiciones legales vigentes que regulan esta materia. De conformidad con el contenido de los artículos 17 y siguientes. de la citada Ley, se prohíbe a los usuarios reproducir, distribuir, comunicar públicamente o transformar cualquiera de los contenidos digitales elaborados por Colliers salvo que hayan recibido autorización previa y por escrito de Colliers, que es el titular exclusivo de todos derechos de explotación de dichos contenidos digitales.

# 1. Introducción

## Quiénes somos



### Colliers

Colliers es sinónimo de especialización y conocimiento en el sector inmobiliario. Destacamos en el mercado de la Península Ibérica por nuestros servicios especializados de alto componente financiero, y profundo conocimiento en cada sector del Real Estate.

Trabajamos con la proximidad de una firma local y las capacidades de un líder global. Garantizamos cobertura en España y Portugal gracias a nuestra red de oficinas en los principales mercados inmobiliarios y brindamos el mejor servicio internacional integrados en una red con presencia en 65 países.

Nuestros clientes son fondos de inversión nacionales e internacionales, entidades financieras, grandes corporaciones, operadores hoteleros y empresas de promoción y patrimonio inmobiliario que valoran nuestro conocimiento, experiencia, rigor y compromiso.

Los más de 140 profesionales que integran Colliers en la Región Iberia han desarrollado su carrera en el ámbito financiero, técnico y de la consultoría inmobiliaria. Un equipo único en el mercado experto en aportar el máximo valor a cada cliente.



### APCE

### Asociación de Promotores y Constructores de España

APCE España es la organización estatal representativa de los intereses del sector empresarial promotor y constructor.

Fundada en 1968, está integrada por una representación activa en defensa de los intereses empresariales en materia de vivienda y urbanismo, en la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE) y en el ámbito sectorial en la Confederación Nacional de la Construcción (CNC).

Sus actuaciones se estructuran fundamentalmente en tres bloques:

- Asesoramiento en todos aquellos aspectos técnicos que afectan a su actividad profesional, el compromiso ético y la promoción de estudios sobre el mercado inmobiliario nacional e internacional.
- Organización de conferencias, coloquios, cursos, seminarios y congresos que fomenten el estudio de temas de interés para los asociados luchando por un sector más eficiente, responsable y comprometido.
- Realización de informes, propuestas y estadísticas, así como redacción de publicaciones destinadas a la información de los asociados y la difusión de las actividades de la entidad.

# Propósito del documento

El presente documento es un trabajo conjunto realizado por parte de Colliers y la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña) que pretende analizar la situación actual del mercado de suelo en nuestro país mostrando, mediante ejemplos concretos, cómo la falta de generación de suelo impide dar respuesta al problema existente de la vivienda.

El estudio de diferentes métricas, así como de la evolución creciente de los precios de suelo y de las viviendas demuestra el desequilibrio existente entre una demanda cada vez más creciente y un déficit de oferta que no alcanza a responder a las necesidades de los nuevos hogares creados año tras año, concentrados en aquellas áreas más dinámicas, con mayores oportunidades laborales y mayor actividad turística.

La falta de suelo finalista apto para construir, así como el incremento de los costes de construcción y financieros han impactado directamente en la viabilidad de muchas promociones inmobiliarias, lastrando el desarrollo de nueva vivienda protegida e incrementando el precio de las viviendas de obra nueva.

El aumento de los precios de la obra nueva junto con la inexistencia de oferta suficiente está trasladando el encarecimiento de los precios de venta y alquiler a la vivienda de segunda mano, que han alcanzado ya en ciertas localizaciones valores cercanos a los años previos a la crisis. Esta situación incrementa los niveles de esfuerzo de las familias y limita considerablemente el acceso a la vivienda de los hogares más vulnerables.

La principal manera de facilitar la regulación natural de los precios de mercado y conseguir que el esfuerzo de las familias recupere niveles sanos es incorporando más vivienda nueva a la oferta disponible en aquellas localizaciones que así lo precisen. Ciertas soluciones (cambios de uso, rehabilitación de edificios...) pueden aliviar ligeramente la situación, pero serán del todo insuficientes en las zonas con más déficit acumulado de vivienda y en las que se prevé un aumento más significativo en el número de hogares en los próximos años.

En estos casos, el ajuste pasa necesariamente por poner en carga más suelo listo para construir, garantizar un suministro constante de suelo urbanizable y estudiar posibles vías que fomenten el interés promotor por el desarrollo de nuevas viviendas.

Este informe analiza las causas y factores determinantes que han llevado la situación actual, detalla las consecuencias que la inacción de la Administración Pública puede tener para el mercado y propone diferentes líneas de actuación que permitan atacar el problema.

# Resumen Ejecutivo

## Falta de suelo en España

El mercado residencial se caracteriza por un desequilibrio significativo entre la oferta y la demanda puesto que, con las condiciones existentes, los promotores no son capaces de dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda. Este desajuste está impulsando los precios de venta y alquiler al alza y limitando el acceso a la vivienda en los colectivos más vulnerables.

En la actualidad, en España se finalizan menos de 90.000 viviendas anualmente, una cifra insuficiente para satisfacer la necesidad alojativa de los más de 230.000 hogares que se crean cada año.

## La falta de suelo, protagonista del desequilibrio entre la oferta y la demanda.

### El número de hogares no deja de incrementarse a causa de:



**El aumento de la población** como consecuencia de la inmigración, la búsqueda de oportunidades laborales, los desplazamientos por estudios...



**La reducción del tamaño medio de los hogares** debido al incremento de las unidades unipersonales (solteros, separados, divorciados...), la reducción de la natalidad y los nuevos modelos de familia.

Esta nueva tipología de hogares requiere de viviendas de menor tamaño, de las que no existe stock suficiente en el parque actual existente.

La razón fundamental que está detrás de la escasez de producción de vivienda es la falta de suelo. Debido a la escasez de suelo residencial finalista, las parcelas disponibles en zonas con alta demanda alcanzan precios desorbitados.

Este hecho, junto con el incremento de los costes de la construcción, a consecuencia de la falta de mano de obra cualificada y el incremento de los precios de los materiales en los últimos años, ha ocasionado la reducción de los márgenes del promotor y la disminución en las cifras de producción de vivienda.

La Administración Pública no tiene capacidad para producir el número suficiente de viviendas que solvente el problema existente, pero debe proporcionar soluciones alternativas que alivien la situación, como la búsqueda de facilidades que permitan poner más suelo en carga.



## 2. Situación de la vivienda en España

En la actualidad, no se fabrica vivienda al ritmo necesario para dar respuesta al número de nuevos hogares que se crean anualmente.

### Highlights

Principales cifras nacionales

26.902.443

Parque de viviendas

MITMA, 2023

134.366

Viviendas visadas

MITMA, 2023

87.565

Certificados de fin de obra (CFO)

MITMA, 2023

309.300

Nuevos hogares

INE, 2023

1,40

Viviendas por hogar

MITMA e INE, 2023

0,56

Viviendas por habitante

MITMA e INE, 2023

# Demanda de vivienda

## Evolución del número de hogares

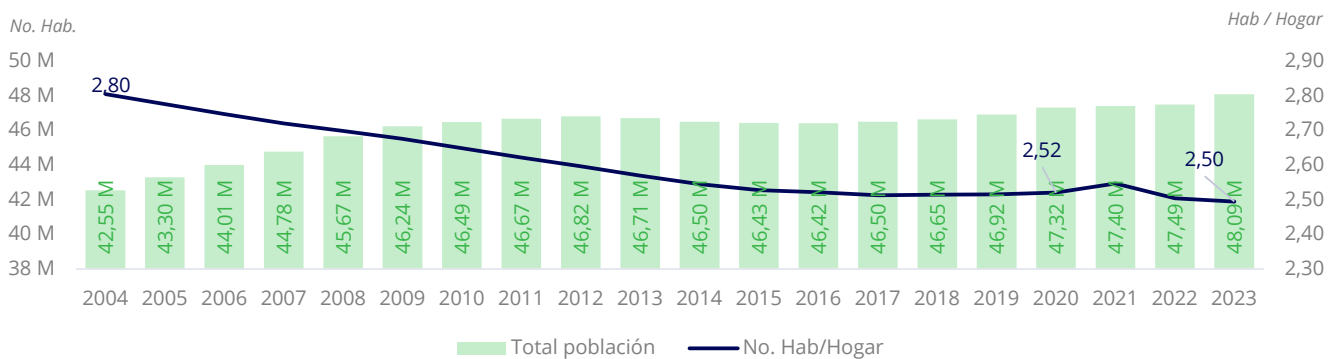
El crecimiento en el número de hogares que se viene experimentando en los últimos años en España es una de las causas fundamentales que explican el incremento gradual y constante de la demanda de vivienda en el país.

Entre los diferentes factores que justifican el incremento significativo en el número de hogares se encuentran:

- El aumento de la población a consecuencia de los flujos migratorios que comprenden, entre otros, la inmigración, la búsqueda de oportunidades laborales en ciertos mercados, los desplazamientos por estudios.

- La reducción del tamaño medio de los hogares a consecuencia de un incremento de los hogares unipersonales (solteros, separados, divorciados...), la reducción de la natalidad y los nuevos modelos de familia. El número de habitantes por hogar se ha reducido de 2,80 en 2004 a 2,50 en 2023.

Estos nuevos hogares requieren viviendas de menor tamaño, no existiendo stock suficiente en el parque actual existente.

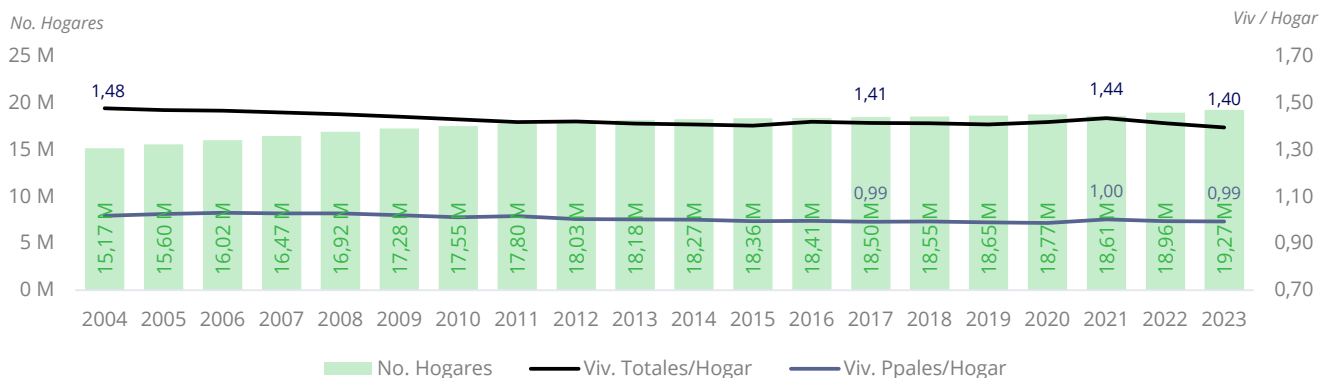


## Número de viviendas por hogar

El nº de viviendas por hogar se ha reducido desde 1,48 unidades en 2004 hasta 1,40 en 2023. Esta disminución, especialmente en las viviendas principales, es otra muestra significativa del aumento de la necesidad de vivienda.

El desajuste entre oferta y demanda no se produce de una manera uniforme en la totalidad del país, sino que se localiza fundamentalmente en las áreas urbanas con mayor actividad y en determinadas zonas turísticas.

Málaga, Valencia, Barcelona y Madrid son las provincias que acogen un mayor porcentaje de los nuevos hogares año tras año y donde el déficit de vivienda es más acusado. Por el contrario, otras provincias como Zamora, León, Córdoba o Jaén, encadenan varios ejercicios de pérdidas de población, lo que reduce sus necesidades de vivienda.

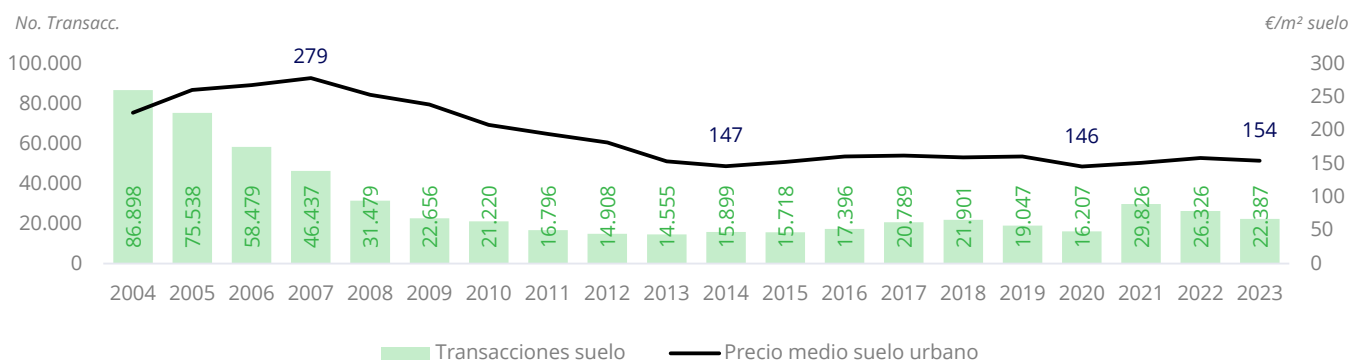


## Transacciones de suelo. Evolución del precio del suelo

Tras el repunte de operaciones en 2021, después del parón producido a consecuencia de la crisis del Covid-19, el mercado de suelo encadena dos años seguidos con descensos en el número de transacciones, como consecuencia de la escasez de suelo urbano finalista en localizaciones con alta demanda y de los elevados precios de las parcelas en comercialización.

El análisis de los precios de suelo urbano muestra un repunte promedio de un 6% en los últimos tres años, alcanzando a cierre de 2023 un precio medio de 154€/m<sup>2</sup>.

Este crecimiento, unido al incremento de los costes de construcción sobrevenido durante los últimos años y al encarecimiento y endurecimiento de la financiación han impactado directamente en el beneficio a obtener por el promotor, obligando a incrementar los precios de venta en las promociones libres y haciendo inviables las promociones inmobiliarias de vivienda protegida (con precio de venta o alquiler máximo regulado)



## Compraventa de viviendas y evolución del precio

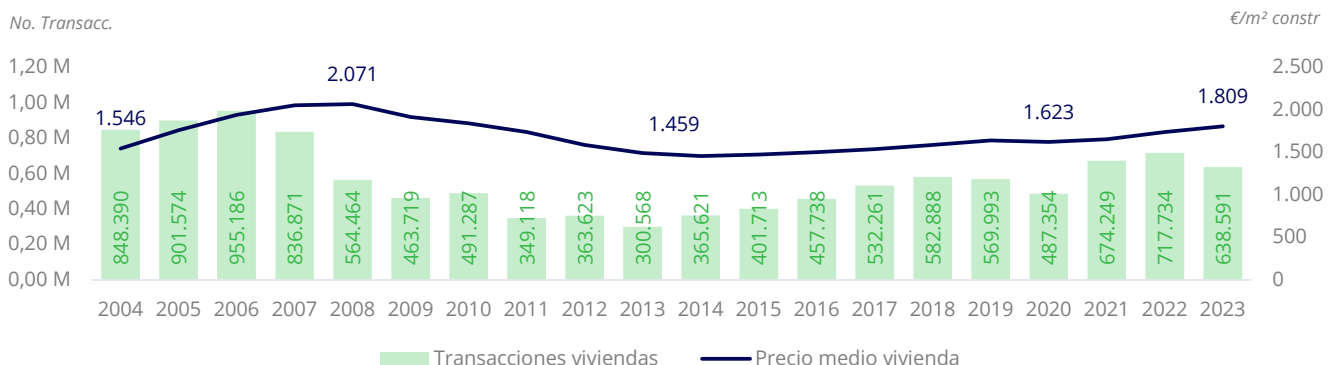
A pesar de la escasez de oferta disponible en el mercado, la evolución al alza de los precios y el endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación, los datos de compraventa de viviendas se mantienen en niveles positivos, por encima de los niveles prepandemia.

Se espera, además que se mantenga esta tendencia alcista, alentada por la creciente demanda y por las esperadas rebajas en los tipos de interés de los próximos meses.

La escasez de promociones de obra nueva que salen actualmente a mercado hacen que un 91% de las

transacciones correspondan con unidades de 2ª mano, unas cifras muy superiores a las registradas en los años previos a la crisis.

La caída en los niveles de oferta y el incremento paulatino de la demanda (aumento del nº de hogares, atractivo como producto de inversión...) están correlacionados con el crecimiento de los precios de la vivienda, que mantendrán su tendencia alcista mientras no finalice este desajuste oferta-demanda.



Fuente: MITMA

## Relación entre los mercados de suelo y vivienda

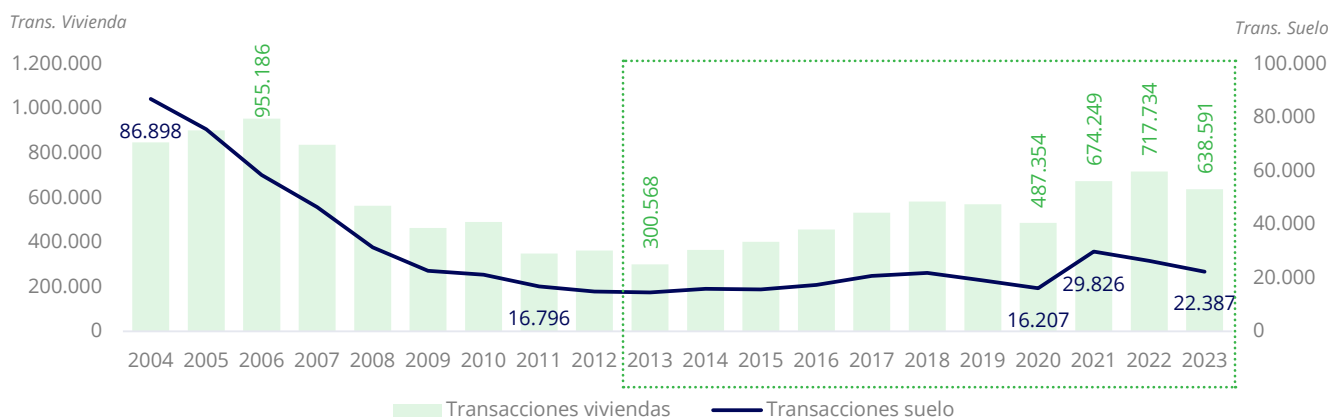
El contraste entre los datos de suelo y vivienda demuestran, un decalaje de 2-3 años entre el mercado de suelo y de vivienda, tanto en el número de transacciones cerradas como en los precios de éstas, que corresponde al periodo de comercialización y construcción de las promociones de obra nueva. Así pues, mientras el número de transacciones de suelo y el precio medio del mismo tocaron techo en 2004 y 2007 respectivamente, las de vivienda lo hicieron en 2006 y 2008.

Durante la crisis financiera, se sucedieron varios años con descensos acumulados, tanto en el número de transacciones cerradas como en sus precios. Mientras el número de operaciones tocó fondo en 2011 en el caso del suelo y en 2013, en el caso de las viviendas, los precios registraron sus mínimos absolutos en 2014 a todos los niveles.

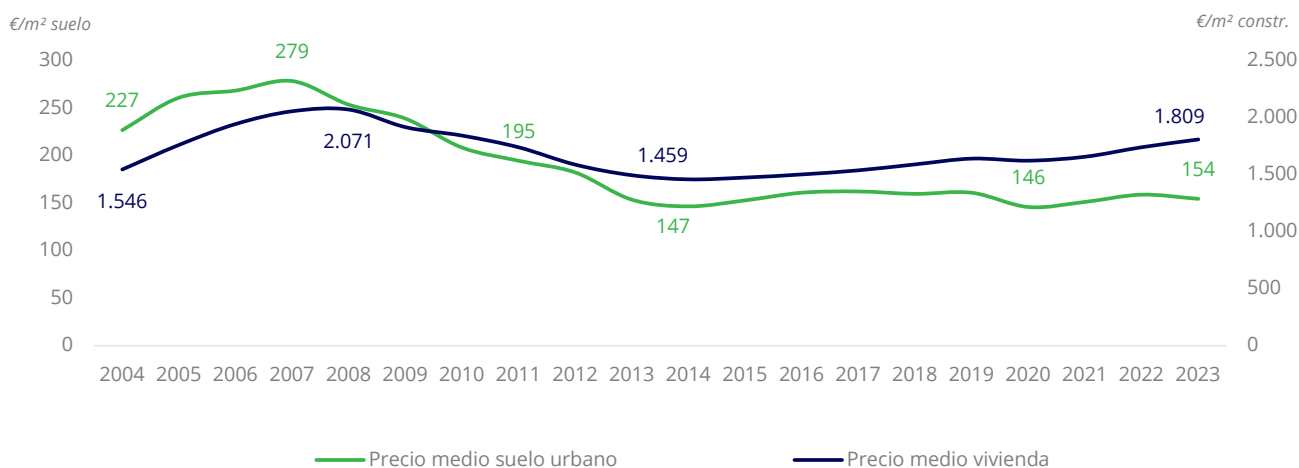
En la última década, el mercado de suelo ha registrado una tendencia plana o incluso decreciente a consecuencia de la escasez de oferta disponible.

Por el contrario, el mercado de vivienda ha registrado una tendencia creciente, lo que evidencia que existe una insuficiente producción de suelo para dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda y ello impulsa hacia arriba el mercado de segunda mano. Los precios de vivienda se sitúan sólo un 13% por debajo de sus niveles máximos históricos, alcanzados en 2008, aunque éstos ya se han superado en algunas zonas, como Baleares (+20%) y Madrid (+3%).

### Evolución del número de transacciones cerradas



### Evolución del precio medio



# Oferta de vivienda

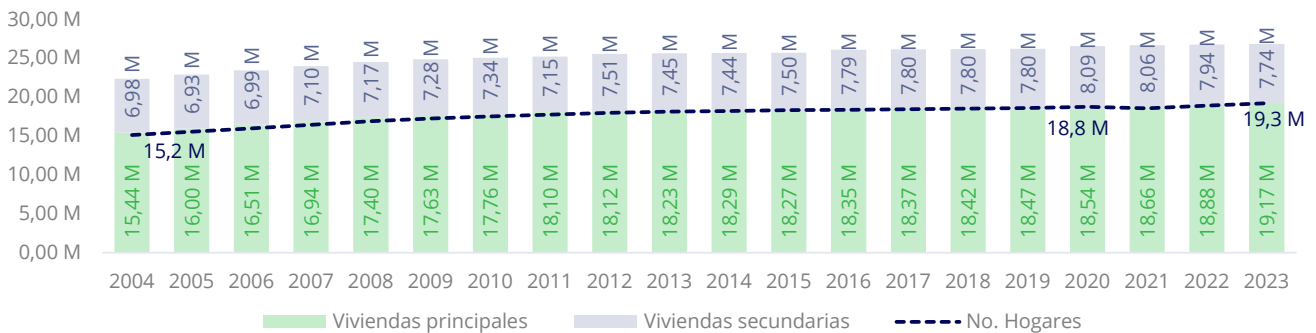
## Parque de viviendas

El parque de viviendas del país (26,9M de unidades, con un 71% de viviendas principales) se incrementa mucho más lentamente que la demanda por lo complicado que resulta en la actualidad sacar a mercado nuevas unidades.

Especialmente en las zonas en las que la demanda es más elevada (periferia de principales ciudades, zonas turísticas...) se buscan soluciones alternativas, aunque del todo insuficientes, para tratar de responder a la creciente necesidad de vivienda de sus habitantes.

En la actualidad, muchas viviendas contabilizadas en estadística como secundarias (viviendas turísticas, alquileres temporales...) e incluso lofts y unidades de flex-living, están siendo utilizadas como viviendas principales.

Es previsible que el porcentaje de vivienda secundaria aumente en los próximos años puesto que los inversores continuarán apostando por la vivienda como inversión, especialmente dentro de regímenes alternativos a los regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, más favorables a los propietarios.



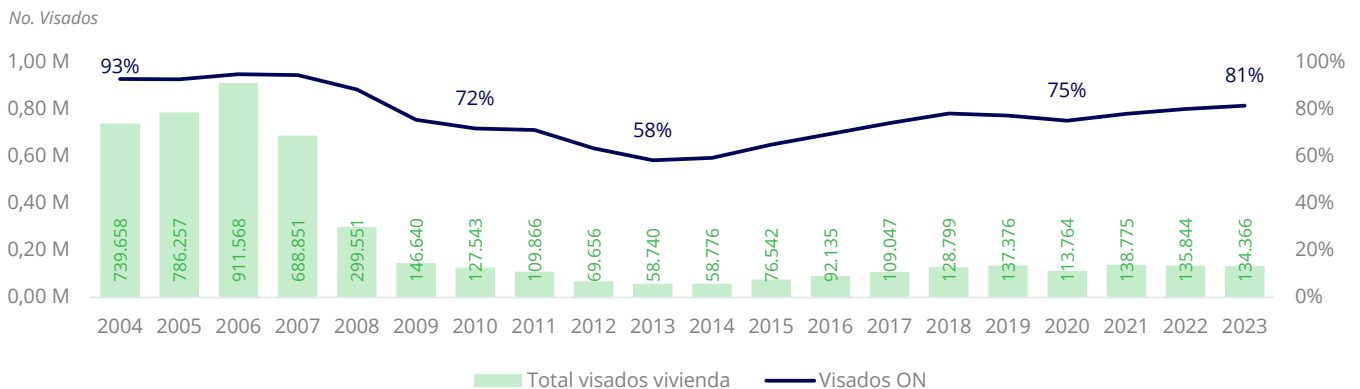
## Promoción de obra nueva

El número de visados anuales está muy lejos de los niveles registrados en los años previos a la crisis y es insuficiente para hacer frente al aumento de la demanda de vivienda, lo que continúa tensionando los precios.

En 2023, y tras encadenar 3 ejercicios con paulatinos descensos, se visaron un total de 134.366 viviendas. Estas cifras están un 55% por debajo de las registradas en el año 2008, (85% por debajo del máximo de 2006) y un 43,5% por debajo del número de hogares que se crearon en 2023 (309.300). En el último año, el número de hogares creados es de 238.000.

Es significativo también que, aunque el porcentaje correspondiente a visados de obra nueva ha ido incrementándose paulatinamente en los últimos años, la falta de suelo y los altos costes asociados a la promoción de vivienda de obra nueva continúan limitando la viabilidad económica de muchos de los proyectos.

Esto obliga a los promotores a plantear otras alternativas como son ampliaciones, reformas y restauraciones de edificios ya existentes.



# El stock de vivienda disponible no responde a las necesidades actuales de la demanda.

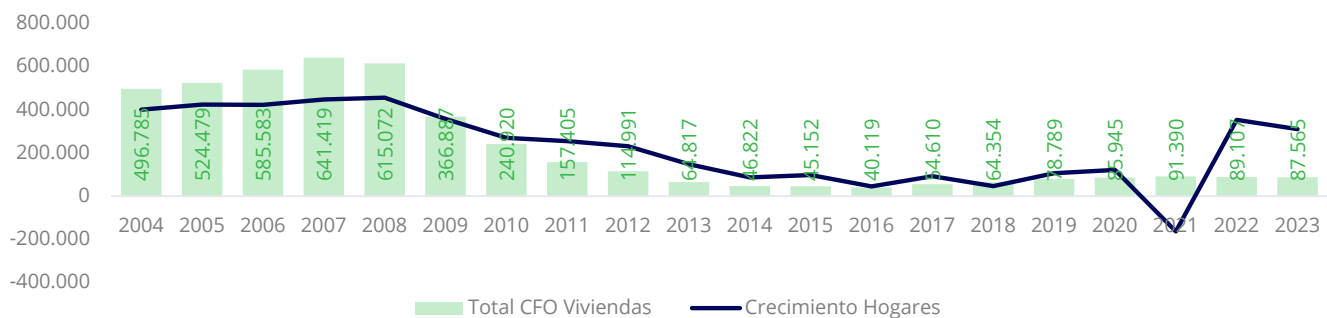
## Viviendas terminadas (CFO)

La comparativa entre las cifras de viviendas terminadas y de creación neta de hogares muestra el cambio de tendencia que justifica cómo se ha llegado a la situación actual de desajuste entre la oferta y la demanda.

En los años previos a la crisis inmobiliaria el número de viviendas terminadas anualmente excedía ampliamente el número de nuevos hogares creados durante el mismo periodo, originando un exceso de oferta sin vender que desembocaría posteriormente en una acusada bajada de precios, cercana al 30%.

Desde el año 2010, sólo a excepción de los ejercicios 2017 y 2020, las cifras de creación neta de hogares superan las de nuevas unidades terminadas.

Desde 2021, la cuantía de viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las 89.000 unidades anuales frente a unas cifras de creación de hogares anuales superiores a los 300.000 (3,5 veces más). Éste es un hecho inédito al que el stock sin vender no puede dar respuesta y que justifica el evidente aumento de precios de la vivienda.



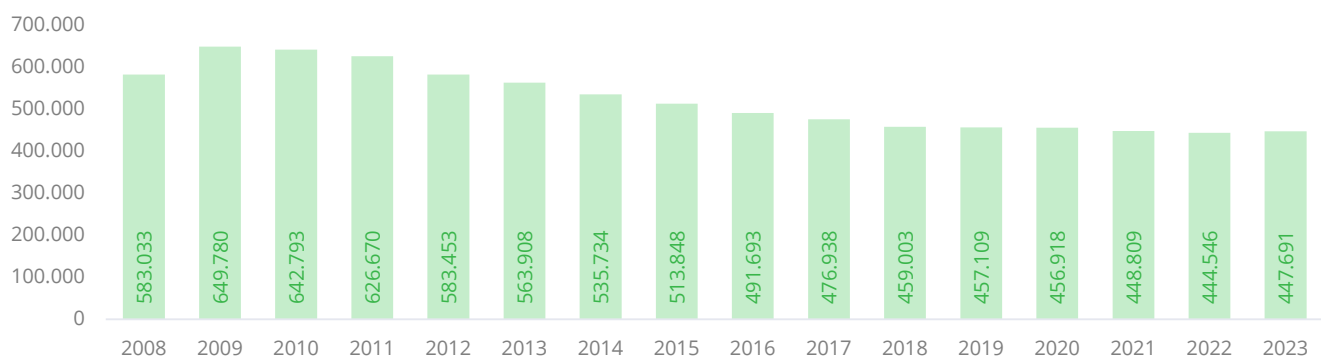
## Stock sin vender

Desde los años de la crisis inmobiliaria, en los que el volumen de viviendas terminadas se redujo a mínimos históricos, el stock de unidades sin vender fue absorbiéndose paulatinamente, compensando en parte el déficit de nuevas viviendas frente a nuevos hogares.

Durante este periodo, este remanente fue reduciéndose desde un máximo de 649.780 unidades en 2009 hasta el entorno de las 459.000 en 2018 (el 1,8% del total de viviendas aproximadamente).

Desde entonces, y a pesar del repunte de la demanda, el stock sin vender mantiene niveles de absorción extremadamente lentos, al constituirse en su gran mayoría por viviendas inadecuadas a las necesidades que demandan los hogares actuales (unidades deslocalizadas, ineficientes energéticamente...)

Por este motivo, es más que probable que estas unidades no lleguen a ocuparse jamás y, por tanto, no afectan a la necesidad de poner más suelo en carga en las ubicaciones que así lo requieren.



# Desajuste entre oferta y demanda

## Déficit de vivienda acumulado

La abrupta reducción en el número de viviendas terminadas anualmente desde los años de crisis inmobiliaria ha ido recortando el stock disponible y adecuado a las necesidades de la demanda. España encadena muchos años en los que el número de hogares ha crecido significativamente por encima de lo que lo ha hecho la oferta de vivienda, generando un déficit que se agrava año tras año, especialmente en los mercados más dinámicos y sobre todo teniendo en cuenta que no todas las nuevas unidades terminadas corresponden a viviendas principales.

Desde 2014 se han encadenado numerosos años en los que el déficit de vivienda no ha hecho más que incrementarse. El análisis de los datos demuestra que con la única excepción de 2021, año en el que se reflejaron los efectos de la crisis del Covid-19, con multitud de personas que regresaron a sus países de origen, el déficit en el número de viviendas necesarias para suplir las necesidades de la población no ha dejado de aumentar, alcanzando en 2023 un total de 408.000 unidades.

Atendiendo a las proyecciones del INE para los próximos 15 años, las cifras de creación neta de hogares continuarán incrementándose paulatinamente, con un promedio de 250.000 nuevos hogares al año. Las necesidades de espacio de estas nuevas familias serán diferentes a las actuales puesto que el tamaño medio de hogar continuará reduciéndose (de 2,50 miembros en 2023 a 2,32 miembros estimados para 2039).

Si a esto se le une que muchos inversores continuarán apostando por la vivienda como inversión y, en especial, mientras continúe la falta de alternativas en renta fija por encima de los niveles de la inflación, las necesidades de vivienda serán cada vez mayores e irán aumentando año tras año. De no buscar alternativas y mantenerse las cifras de producción existentes en la actualidad (en el entorno de las 88.000 unidades), el déficit de viviendas aumentará de manera exponencial, alcanzando en 2039 un total superior a 2.736.000 unidades.

El stock remanente (aprox. 450.000 unidades) no contribuye a solucionar el problema puesto que no satisface las necesidades actuales de la demanda. Debido a su localización o características, es más que probable que no lleguen a comercializarse nunca. Medidas inmediatas, como facilitar los cambios de uso o las rehabilitaciones pueden suponer un alivio temporal al problema, pero la gravedad de la situación exige plantear una estrategia integral que permita poner en funcionamiento más suelo urbanizable de manera constante, según las necesidades del momento.

Si el ritmo de producción no se incrementa, el déficit de vivienda aumentará de manera exponencial.



Fuente: MITMA e INE

# 3. Principales mercados

## Highlights

### Mercados más dinámicos

Aunque el análisis de la situación nacional evidencia una necesidad creciente de vivienda nueva, el mercado se caracteriza asimismo por una marcada heterogeneidad geográfica, ya que las cifras de creación neta de hogares (y, por tanto, de demanda) difieren considerablemente según las zonas.

En las capitales y áreas metropolitanas más dinámicas, que ofrecen mejores oportunidades

laborales, y también en las que tienen mayor actividad turística, el déficit de vivienda nueva (principal o secundaria) es particularmente intenso ya que el número de habitantes y el número de nuevos hogares se incrementan año tras año.

El siguiente cuadro presenta los datos clave de siete mercados principales de España, que permiten comparar sus diferentes situaciones

de una manera resumida. En Canarias, el número de hogares crece a un ritmo 7 veces superior al número de viviendas. En Valencia, Barcelona o Madrid, esta relación es de 5 veces superior, 4 veces superior y 3,4 veces superior, respectivamente.

	Madrid	Barcelona	Valencia	Sevilla	Málaga	I. Baleares	I. Canarias
<b>Parque de viviendas</b>	3.016.480	2.625.945	1.501.327	925.772	1.013.066	661.447	1.096.311
<b>Viviendas visadas</b>	17.464	12.829	7.230	8.388	8.189	5.656	4.648
<b>CFO*</b>	14.624	10.042	3.795	6.870	6.310	2.760	1.823
<b>Población</b>	6.871.903	5.797.356	2.656.841	1.959.394	1.752.728	1.209.906	2.213.016
<b>Número de hogares</b>	2.641.338	2.268.712	1.066.324	741.774	691.504	454.573	845.926
<b>Crecimiento de hogares</b>	50.219	39.865	18.989	7.629	16.134	6.823	12.706
<b>Déficit de vivienda</b>	35.595	29.823	15.194	759	9.824	4.063	10.883
<b>Viviendas por habitante</b>	0,44	0,45	0,57	0,47	0,58	0,55	0,5
<b>Viviendas por hogar</b>	1,14	1,16	1,41	1,25	1,47	1,46	1,3
<b>CFO por hogar</b>	0,006	0,004	0,004	0,009	0,009	0,006	0,002

Fuente: MITMA e INE

(\* ) Certificado Final de Obra

## Mercados más dinámicos

Los hogares crecen más rápido que el número de viviendas nuevas:

**7x**

en Canarias

**5x**

en Valencia

**4x**

en Barcelona

**3x**

en Madrid

## Mercados menos dinámicos

Los hogares crecen a menor ritmo que el número de viviendas nuevas:

**0,4x**

en Cáceres

**0,5x**

en Orense

**0,5x**

en Córdoba

**0,8x**

en Ciudad Real

## Mercados menos dinámicos

En sentido contrario, las provincias consideradas como parte de "la España vaciada", pierden población anualmente dadas sus menores oportunidades laborales. Por este motivo, no necesitan incrementar su parque de viviendas, sino solo adaptar el stock existente a las necesidades cambiantes de la demanda.

Como puede comprobarse en la siguiente tabla, en el caso de estas siete provincias seleccionadas a modo de ejemplo, la relación entre el número de hogares y el número de viviendas es radicalmente diferente y registran un superávit de viviendas.

A excepción de Badajoz que durante el último año únicamente ha incrementado su parque de viviendas en 78 unidades, lo que distorsiona los valores de referencia, en todos los demás casos el número de hogares crece a un ritmo significativamente inferior al de nuevas viviendas. Está situación es especialmente significativa en la provincia de Cáceres (donde los hogares crecen a un ritmo 64% inferior al de las viviendas), en Orense (a un ritmo 52% inferior) y Córdoba (50% inferior).

	Orense	Cáceres	Badajoz	Córdoba	Ciudad Real	Zamora	Ávila
<b>Parque de viviendas</b>	273.594	302.420	401.462	417.455	315.693	155.977	172.665
<b>Viviendas visadas</b>	253	717	590	1.146	593	276	209
<b>CFO*</b>	351	885	78	2.107	715	187	244
<b>Población</b>	304.563	388.257	666.049	775.002	491.927	166.927	159.764
<b>Número de hogares</b>	135.242	170.456	270.501	304.906	197.366	76.704	71.228
<b>Crecimiento de hogares</b>	170	316	708	1.064	596	156	206
<b>Déficit de vivienda</b>	-181	-569	630	-1.043	-119	-31	-38
<b>Viviendas por habitante</b>	0,9	0,78	0,6	0,54	0,64	0,93	1,08
<b>Viviendas por hogar</b>	2,02	1,77	1,48	1,37	1,6	2,03	2,42
<b>CFO por hogar</b>	0,003	0,005	0	0,007	0,004	0,002	0,003

Fuente: MITMA e INE

(\*) Certificado Final de Obra

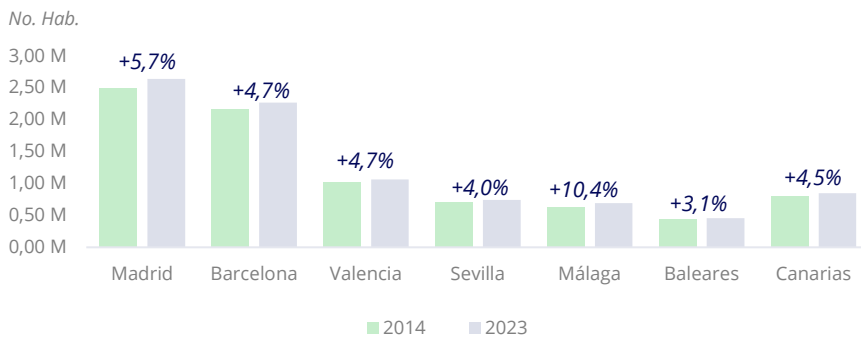
# Demanda de vivienda

## Evolución del número de hogares

De las zonas analizadas, Málaga (+10,4%), Madrid (+5,7%) y Barcelona (+4,7%), que constituyen también tres de los mercados más dinámicos del país, registran los mayores crecimientos en el número de hogares en los últimos diez años.

A consecuencia, entre otros factores, de los desplazamientos por motivos laborales o de estudios, estas provincias (especialmente sus capitales y las áreas metropolitanas de éstas) están experimentando una imparable transformación demográfica en la que cobran gran protagonismo los hogares unipersonales y las familias de dos miembros.

Este tipo de hogares demanda viviendas de pequeño tamaño, más acordes a sus necesidades de espacio, de las que existe un porcentaje bastante reducido en el mercado actual.

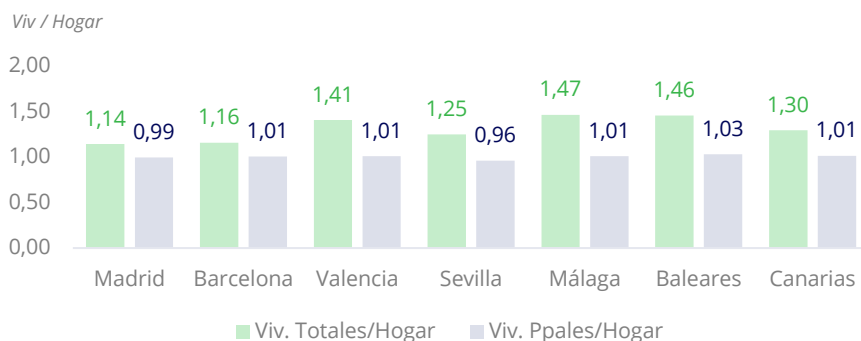


## Número de viviendas por hogar

Madrid, Barcelona y Sevilla son las provincias que registran actualmente una mayor necesidad de vivienda, puesto que registran las cifras más bajas de viviendas por unidad familiar, con 1,14, 1,16 y 1,25 unidades por hogar respectivamente.

Otro dato significativo lo proporciona la diferencia existente entre las cifras de viviendas totales por hogar y viviendas principales por hogar.

Valencia, Málaga y Baleares son provincias que actualmente cuentan con un porcentaje elevado de vivienda secundaria respecto al total. Estas unidades podrían llegar a convertirse en viviendas principales, pero se trataría sólo de una solución parcial, insuficiente para el incremento de hogares que se da cada año y que dejaría sin alojamiento a los millones de personas que visitan cada año estas provincias y se alojan en una vivienda secundaria.



## Transacciones de suelo. Evolución del precio del suelo

Durante los últimos años, el mercado de suelo ha evolucionado de manera asimétrica en los diferentes submercados analizados.

En términos de transacciones, Barcelona, Madrid y Sevilla corresponden tradicionalmente con los mercados más dinámicos, generando todos los años los mayores números de operaciones cerradas. No obstante, mientras en 2006 Barcelona registró más de 2,3 veces transacciones que Madrid, en 2023, la diferencia se había acortado considerablemente, no llegando a ser un 1,8 superior.

En relación a los precios de suelo, mientras que los niveles de Madrid y Barcelona quedan todavía muy lejos de los registrados en los máximos de 2007 (-51% y -56%, respectivamente), Baleares ya registra precios en línea con esos valores máximos(-1%) a consecuencia de la escasez de suelo de las islas, un territorio finito, donde mucho suelo es protegido y no podrá salir nunca al mercado. El promedio de variación nacional con respecto a los valores máximos es de un -45%.

De mención especial es también el caso de Málaga, que se ha convertido en uno de los mercados en auge, superando ampliamente tanto en número de transacciones como en precios a la capital autonómica, Sevilla.

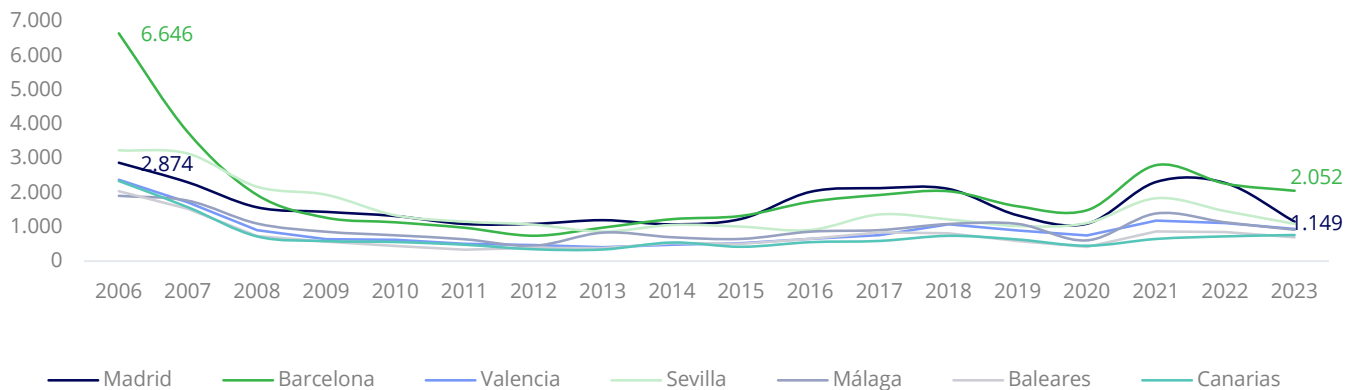
El mercado inmobiliario malagueño está respondiendo al incremento de población experimentado por la provincia en los últimos años, motivado también por el gran volumen de extranjeros residentes en la provincia y los que adquieren una segunda residencia en la Costa del Sol.

El análisis de los precios de suelo urbano en estas siete zonas muestra un repunte promedio de un 10,5% en los últimos tres años, alcanzando a cierre de 2023 un precio medio de 233€/m<sup>2</sup>. Este repunte ha sido más significativo en Málaga (+16,3%) y Valencia (+16,3%).

Barcelona, con su creciente número de regulaciones y restricciones al libre mercado registra una caída de un 6,8% en sus precios medios de suelo.

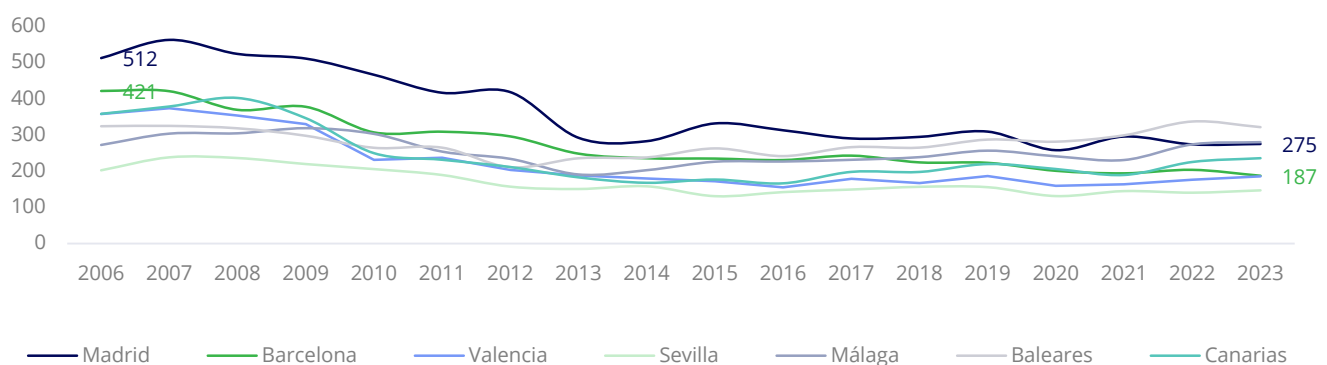
### Transacciones de suelo

Transacciones



### Precio del suelo

€/m<sup>2</sup> suelo



Fuente: MITMA

## Transacciones de vivienda y evolución de precios

A nivel de transacciones de vivienda, todas las zonas analizadas encadenan una tendencia creciente tanto en número de operaciones cerradas como en los precios medios de las mismas, iniciada en el año 2013.

La escasez de oferta disponible en el mercado, la evolución al alza de los precios y el endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación ha ocasionado que los datos de compraventas de viviendas experimenten una ligera caída en el último ejercicio.

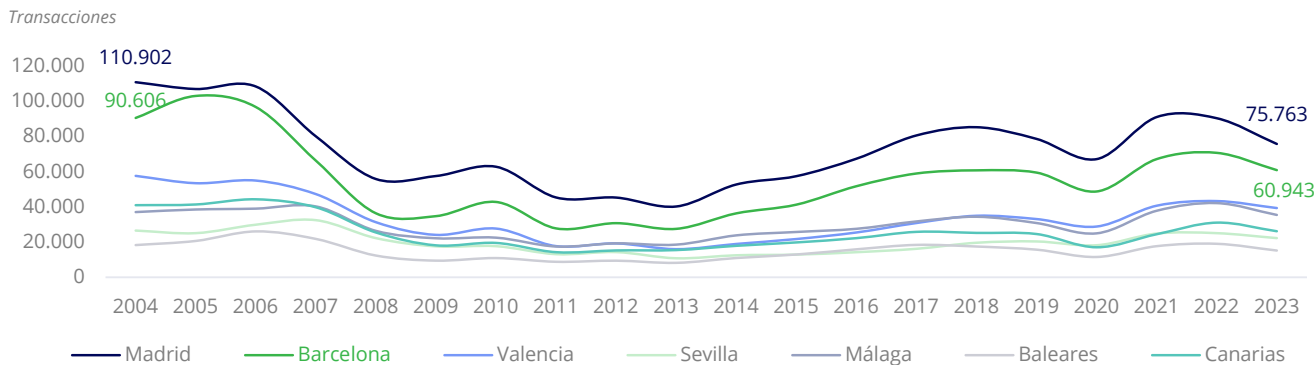
Esta reducción en el número de transacciones es más significativa en Baleares (-20,1%) y Madrid (-16,2%), que registran también dos de las principales subidas interanuales de precio (+8,8% y +4,7%, respectivamente) a

consecuencia de la severa falta de producto disponible. No obstante, se mantienen niveles positivos, por encima de los niveles prepandemia.

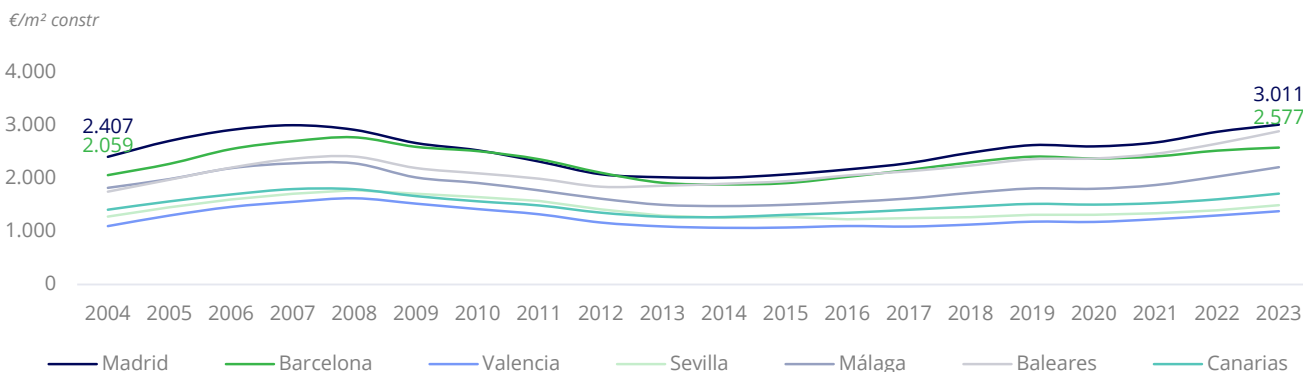
En algunos de los mercados analizados ya se han alcanzado (Madrid) e incluso superado (Baleares, +22%) los precios máximos registrados en los años previos a la crisis, lo que pone de manifiesto los altísimos niveles de demanda y el desajuste en el binomio oferta-demanda en estas zonas.

Se espera, además esta tendencia alcista se mantenga, alentada por la creciente demanda y por las esperadas rebajas en los tipos de interés de los próximos meses.

### Transacciones de vivienda



### Precio de la vivienda



Fuente: MITMA

# Oferta de vivienda

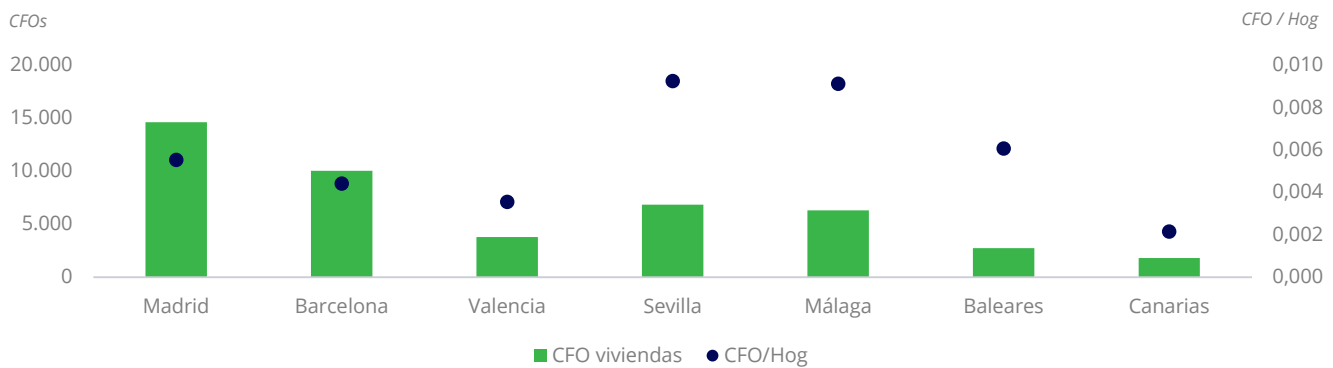
## Viviendas promovidas por hogar

En términos absolutos, Madrid y Barcelona son las provincias que promueven un mayor número de viviendas, con 14.624 y 10.042 unidades nuevas, respectivamente. El resto de las provincias analizadas quedan considerablemente por debajo de esos números, con cifras inferiores a las 7.000 nuevas unidades.

No obstante, dado que el crecimiento de la demanda no es homogéneo en todas las zonas del país, el análisis relativo

de esta métrica, es decir, en comparativa con el número de hogares, demuestra que, en Madrid y Barcelona, el número de nuevas viviendas entregadas queda por debajo de los registros de otras provincias como Sevilla o Málaga.

De no incrementarse la producción en los mercados de Madrid y Barcelona, el desajuste entre oferta y demanda no cesará y el déficit de vivienda continuará incrementándose año a año.



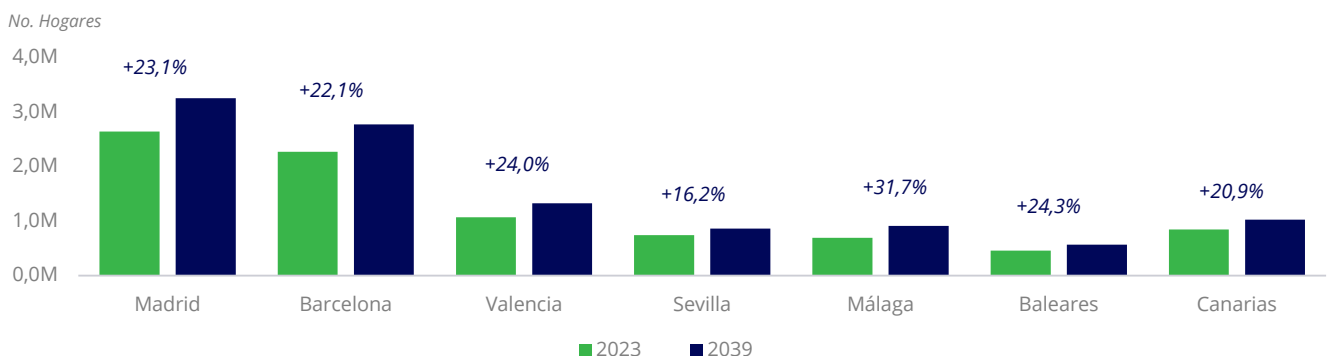
## Crecimiento de la necesidad de vivienda

Considerando las proyecciones proporcionadas por el INE, en las provincias de Madrid y Barcelona se sitúan a la cabeza en relación con el incremento absoluto en el número de hogares que se espera se registrará hasta el año 2039.

Málaga, Baleares y Valencia son las provincias que registrarán mayor crecimiento relativo en el número de hogares en los próximos 15 años, con un 31,7%, 24,3% y 24,0% más de nuevas familias, respectivamente. Esto

las convierte en las provincias que aumentarán más sus necesidades de vivienda en los años venideros.

El foco ha de ponerse en los mercados que, incrementando notoriamente el número de hogares, no disponen de stock remanente ni de la capacidad suficiente para poner en carga las unidades que compensen dicho aumento de demanda, puesto que acumularán un déficit de vivienda cada vez más complicado de subsanar.

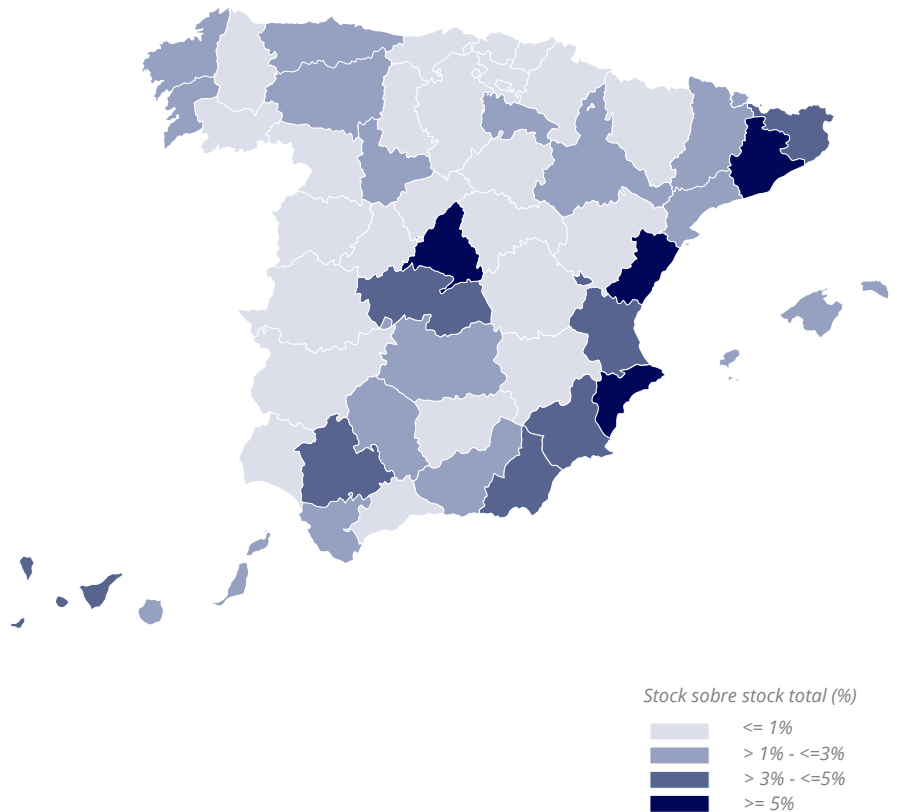




## Stock sin vender sobre el stock remanente total

Las provincias con mayor stock remanente sobre el stock nacional son Madrid y una gran parte de las ubicadas en la costa mediterránea.

Ha de destacarse la situación de la provincia de Guadalajara, cuyo stock acumulado disminuyó un 41% con respecto al ejercicio anterior. Dada su cercanía y excelentes comunicaciones por carretera con la capital, muchas familias se están mudando a los municipios limítrofes con la Comunidad de Madrid.

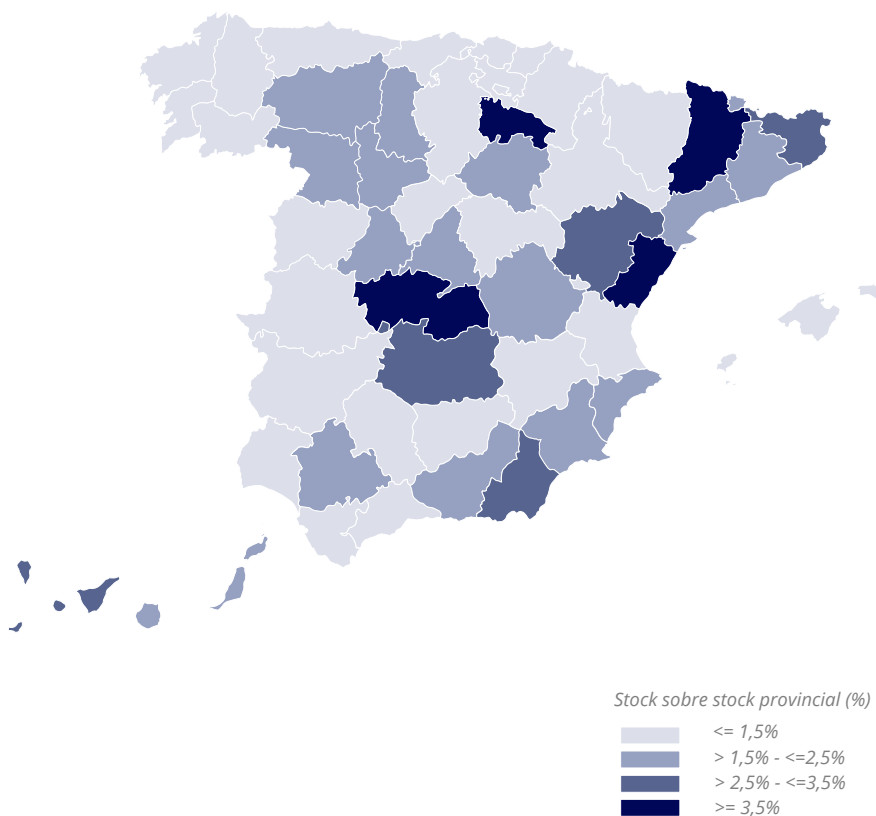




## Stock sin vender sobre parque de viviendas de la provincia

Desde el punto de vista económico, es también de gran relevancia el análisis de la proporción de stock remanente sobre el parque de viviendas de dicha provincia.

El porcentaje promedio de stock remanente sobre el parque de viviendas en España es del 1,66%. No obstante, La Rioja, con el 4,34% de stock remanente sobre su parque de viviendas o Castilla la Mancha y Canarias con más del 2,5%, superan ampliamente ese promedio. Navarra, Cantabria, Extremadura, País Vasco y Baleares cuentan con stocks remanentes inferiores al 1% respectivamente.



# Déficit acumulado de vivienda

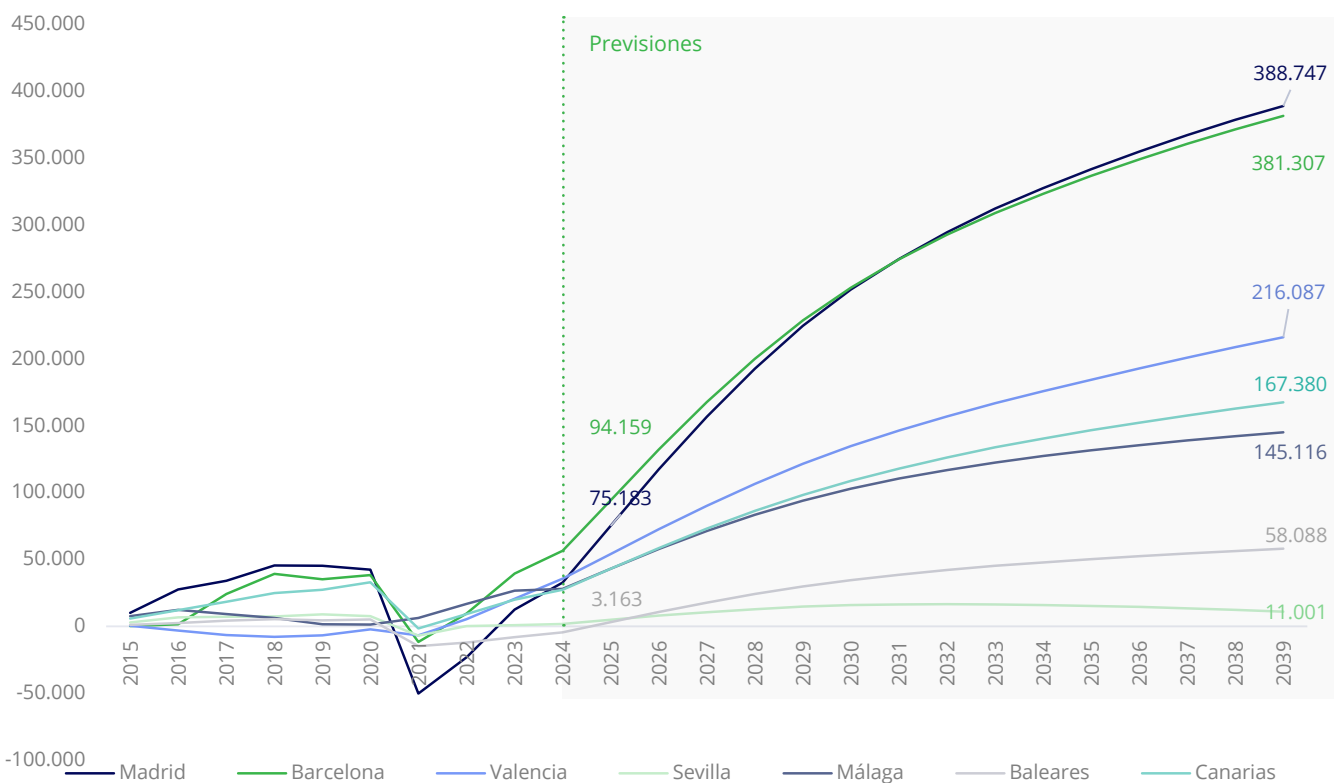
## Déficit acumulado en las principales provincias

España en su conjunto encadena muchos años en los que el número de hogares ha crecido significativamente por encima de lo que lo ha hecho la oferta de vivienda, generando un déficit que se agrava año tras año. Este déficit es particularmente intenso en las provincias donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad laboral y turística.

De mantenerse las cifras de creación de viviendas en los mismos niveles que se registran hoy día, Madrid y Barcelona acumularán las mayores cifras de déficit de vivienda, con 388,7k y 381.3k unidades respectivamente.

El stock remanente existente en cada una de las provincias no contribuye a la solución puesto que no satisface las necesidades actuales de la demanda. Debido a su localización o características, es más que probable que no lleguen a comercializarse nunca.

En el lado contrario, las cifras de creación de nuevos hogares en Sevilla van reduciéndose año tras año, por lo que, de mantenerse esta tendencia, el número de viviendas necesarias irá disminuyendo paulatinamente.





# 4. Déficit de suelo en España

## Proceso de transformación del suelo

### Ideas clave

La transformación de un suelo en España desde que deja de estar clasificado como suelo rústico hasta que se convierte en un suelo consolidado listo para edificar es un proceso complejo y lento, que requiere la aprobación de numerosos trámites urbanísticos y la colaboración de diferentes Administraciones Públicas como Ayuntamientos, Comunidades Autónomas e, incluso el Estado. Dado que es potestad de cada Comunidad Autónoma, es una disciplina compleja y con diferentes variaciones. No obstante, a grandes rasgos, cuenta con los siguientes elementos de planeamiento y gestión:

- **Plan General de Ordenación Urbana:** definen el diseño de las ciudades desde una visión completa y en conjunto. En función de las necesidades y objetivos para el municipio, clasifica o propone qué suelos no urbanizables pasarán a ser urbanizables y detalla las condiciones generales de ordenación para el suelo urbano.
- Posteriormente, sobre esos suelos urbanizables se desarrollan los Proyectos de Sectorización (PS), que ordenan o sectorizan dichos suelos, perfilando las diferentes Unidades de Actuación, sectores o Unidades de Ejecución en las que se estructurarán los desarrollos y sobre las que se ejecutarán las demás figuras de planeamiento y gestión.
- **Plan Parcial (PP):** desarrolla de manera pormenorizada un suelo urbanizable, diferenciando o calificando todos los usos disponibles dentro del sector (residencial, industrial, dotacional...), y definiendo los parámetros básicos para la ejecución de las unidades, incluyendo las tipologías a desarrollar (unifamiliar, plurifamiliar, logístico, industria pesada...) y el aprovechamiento para cada una de estas.

### Planteamiento general

Plan General Ordenación Urbana (PGOU) o Normas Subsidiarias (NNSS)  
6-8 años



- **Proyecto reparcelación:** tiene por objeto la equidistribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios de los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, adjudicando a cada titular nuevas parcelas (o partes de éstas) ajustadas a la nueva ordenación.
- **Proyecto urbanización:** son los proyectos en los que se definen los detalles técnicos de las obras previstas para un determinado sector de actuación, necesarios para la transformación urbanística a suelo urbanizado.

Ha de tenerse en consideración que la aprobación de los diferentes instrumentos urbanísticos requiere de la presentación de determinados estudios e informes sectoriales, de una aprobación inicial por parte de la Administración Pública competente, un periodo de información pública, en el que se pueden hacer

diferentes alegaciones y modificaciones (pudiéndose dilatar indefinidamente los plazos) y la aprobación definitiva (que puede ser objeto de impugnaciones posteriores).

El tiempo medio necesario para desarrollar estos nuevos ámbitos o sectores analizados teniendo en cuenta los principales hitos de planeamiento exigidos es de 10-15 años. No obstante, dada la inseguridad jurídica existente en la actualidad a la que se está intentando poner solución, los plazos pueden alargarse llegando incluso a superar los 20 años. Esto, sin duda complica la puesta en carga de nuevos suelos en momentos en los que éste es necesario para regular el mercado.

#### Planeamiento de Desarrollo / Gestión



**Plan Parcial**  
 12-36 meses



**Proy. Reparcelación\***  
 12-24 meses



**Proy. Urbanización\***  
 12-24 meses

#### Urbanización del ámbito



**Obras Urbanización**  
 12-30 meses

\*pueden presentarse de manera simultánea

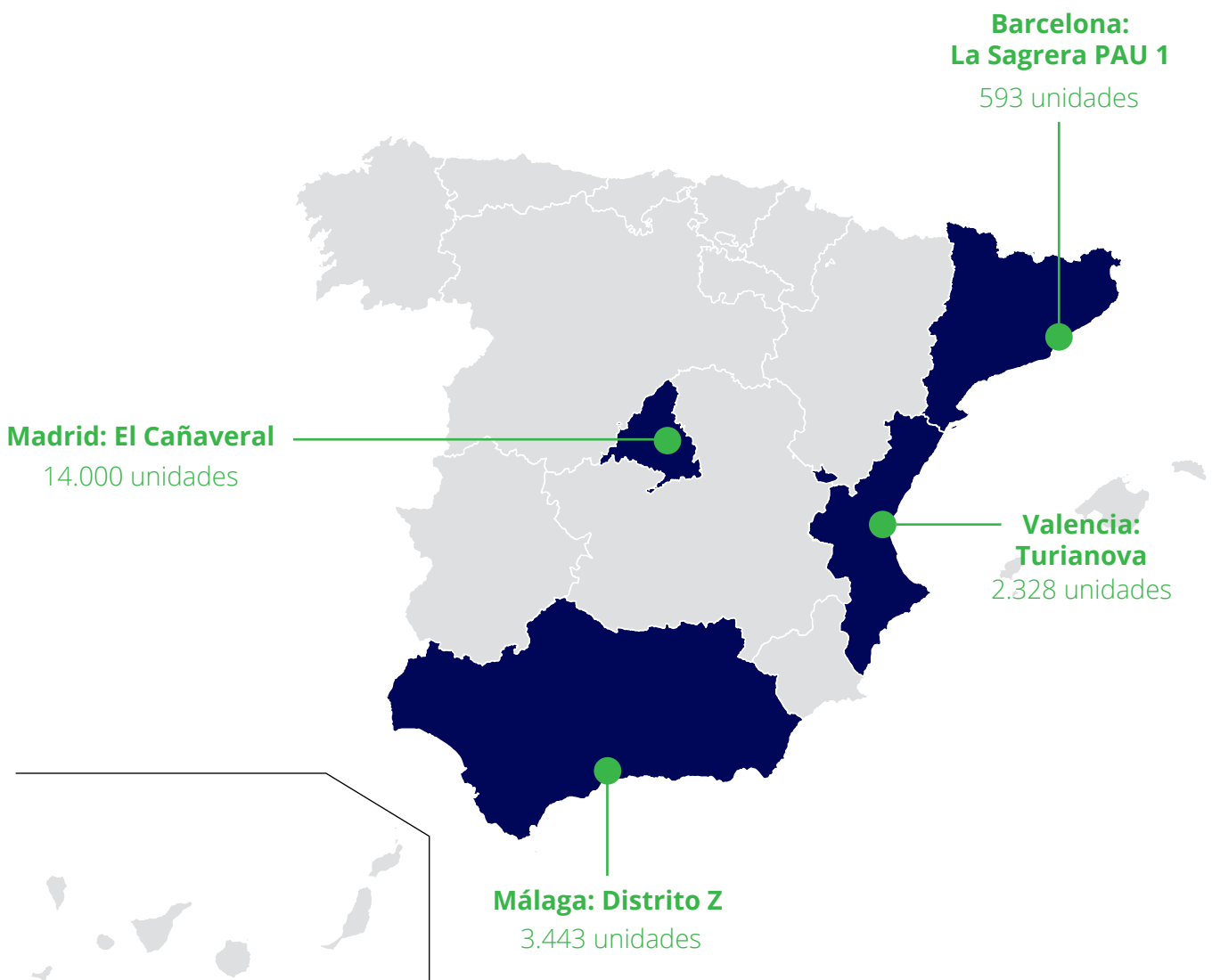
# Desarrollos urbanísticos en España

## Análisis de cuatro desarrollos urbanísticos relevantes

Se han analizado un total de cuatro ámbitos de diferentes ciudades desarrollados durante los últimos años o que están finalizando su desarrollo actualmente.

Los ámbitos seleccionados son de diferente entidad, tamaño y número de viviendas, detallándose el plazo de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución en cada uno de los casos.

Este análisis permitirá correlacionar todos estos parámetros para estimar los tiempos medios empleados en el desarrollo de nuevas bolsas de suelo y definir posibles medidas que permitan reducir dichos plazos.



Fuente: Colliers, a partir de los planes urbanísticos de los municipios analizados

### **Madrid: El Cañaveral**

- Sup. Sector: 5.388.384 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 600.000 m<sup>2</sup>
- No. Viviendas: 14.000 unidades
- Tiempo Desarrollo: 10 años

### **Barcelona: La Sagrera PAU 1**

- Sup. Sector: 271.410 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 58.459 m<sup>2</sup>
- No. Viviendas: 593 unidades
- Tiempo Desarrollo: -

### **Valencia: Turianova**

- Sup. Sector: 422.850 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 141.000 m<sup>2</sup>
- No. Viviendas: 2.328 unidades
- Tiempo Desarrollo: 15 años

### **Málaga: Distrito Z**

- Sup. Sector: 662.190 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 344.086 m<sup>2</sup>
- No. Viviendas: 3.443 unidades
- Tiempo Desarrollo: 18 años



# Case Study I

## Madrid - El Cañaveral

### Introducción

El primero de los nuevos desarrollos del sureste de Madrid. Perteneciente al distrito de Vicálvaro y ubicado entre las carreteras M-45 y la R-3. Contemplado inicialmente en el PGOU de Madrid como suelo urbanizable programado.

Estructurado en tres zonas:

- **Zona residencial**, que ocupa la mayor parte del sector y alberga también usos comerciales, terciarios y de equipamiento.
- **Zona industrial**, localizada al oeste y separada de la zona residencial por la M-45, para reducir las molestias hacia el resto de los usos previstos y garantizar buenas condiciones de acceso.
- **Zona terciaria**, con una gran superficie comercial que incorpora los usos de comercio y ocio. Situada al norte donde las condiciones de acceso son más favorables y se minimizan los efectos de las aglomeraciones de tráfico.

### Parámetros básicos del sector



Sup. Sector  
**5.400.000 m<sup>2</sup>**



No. Viviendas  
**14.000 uds.**



% Protegidas  
**53%**



Edificabilidad  
**600.000 m<sup>2</sup>**



Tiempo desarrollo  
**10 años**

### Principales hitos urbanísticos

#### Plan parcial

**Marzo 03**

#### Junta compensación

**Febrero 05**

#### Proy. Urbanización

**Febrero 06**

#### Inicio urbanización

**Julio 06**

#### Proy. Expropiación

**Julio 07**

#### Proy. Reparcelación

**Febrero 10**

#### Licencias de edificación

**2012**

Fuente: Colliers, a partir de los planes urbanísticos de los municipios analizados

# Case Study II

## Barcelona – La Sagrera PAU 1

### Introducción

Una operación urbanística ubicada al norte de la ciudad de Barcelona y focalizada en la que será la nueva estación de tren de alta velocidad. Un nuevo suelo, dividido en varios PAUs, con una gran oferta en movilidad y extraordinariamente servido por el transporte público. Con capacidad para 100 millones de viajeros al año, la nueva estación central de la Sagrera será el edificio más grande de la ciudad, albergando Alta Velocidad, Cercanías, Metro, autobuses interurbanos, aparcamientos y accesos subterráneos desde las rondas.

El proyecto comprende asimismo la urbanización de un gran parque de casi 4 Km de longitud y más de 38 hectáreas sobre las infraestructuras ferroviarias y viarias soterradas que permitirá unir diferentes barrios y disfrutar de un gran espacio público.

### Parámetros básicos del sector



Sup. Sector  
**271.410m<sup>2</sup>**



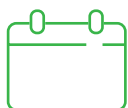
No. Viviendas  
**593 uds.**



% Protegidas  
**30%**

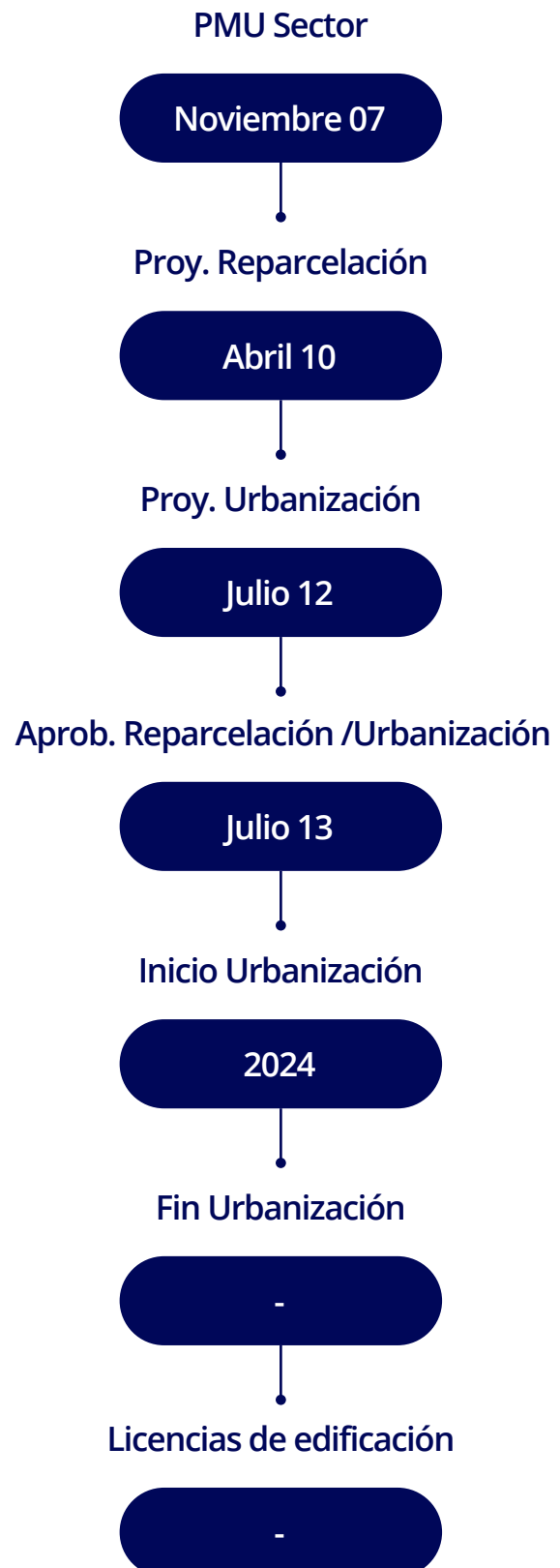


Edificabilidad  
**58.459 m<sup>2</sup>**



Tiempo desarrollo  
**-**

### Principales hitos urbanísticos



Fuente: Colliers, a partir de los planes urbanísticos de los municipios analizados

# Case Study III

## Valencia – Fte. San Luis (Turianova)

### Introducción

El ámbito de Fuente de S. Luis, también llamado Turianova, se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Valencia, entre las carreteras V-30, V-31 y las vías del tren. Cuenta con una extensión de 422.000 m<sup>2</sup>, que albergarán algo más de 2.300 viviendas y más de 50.000 m<sup>2</sup> de dotaciones, equipamientos, zonas deportivas, colegios y servicios públicos, entre los que destacan el hospital La Nueva Fe. Es, sin duda, el mayor barrio construido en la última década en Valencia.

Contará con todo tipo de espacios terciarios y más de 65.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes. Además, contará con una zona de servicios multifuncional de 70.000 m<sup>2</sup>, un gran centro comercial y uso residencial colectivo con residencias de la tercera edad, residencias de estudiantes, colivings, etc.

El desarrollo incorpora también más de 180.000 m<sup>2</sup> de red viaria, con amplias aceras, ocupando el 40% del barrio y priorizando así el uso del espacio público para el peatón frente al vehículo privado.

### Parámetros básicos del sector



Sup. Sector  
**422.850 m<sup>2</sup>**



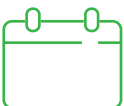
No. Viviendas  
**2.328 uds.**



% Protegidas  
**44%**



Edificabilidad  
**141.000 m<sup>2</sup>**



Tiempo desarrollo  
**15 años**

### Principales hitos urbanísticos

#### Plan parcial

**Septiembre 07**

#### Proy. Repar. Forzosa

**Febrero 08**

#### Aprobación Rep. Forzosa

**Febrero 13**

#### Mod. Plan Parcial

**Junio 19**

#### Inicio Obras Urbanización

**Abril 20**

#### Licencias de edificación

**Octubre 22**

# Case Study IV

## Málaga – Distrito Z

### Introducción

También llamado sector Sánchez Blanca, se encuentra ubicado a menos de 5 minutos de la zona universitaria de Teatinos y a 10 minutos de aeropuerto y centro de la ciudad. Constituye la mayor zona de expansión de la ciudad de Málaga, con una extensión de 66 Ha y una capacidad para unas 8.000 habitantes.

139.120 m<sup>2</sup> de suelo se destinan a residencial (edificabilidad de 336.431 m<sup>2</sup>), 17.029 m<sup>2</sup> se destinan a comercial, 73.646 m<sup>2</sup> para zonas verdes, 124.746m<sup>2</sup> a uso dotacional (para usos escolares o deportivos, entre otros), 239.343 m<sup>2</sup> se destinan a viario. También se han proyectado 51.721 m<sup>2</sup> para jardines y 21.924 m<sup>2</sup> para áreas de recreo y juego.

Contemplado inicialmente en el PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable No Programado. Impulsado por Urbania, cuenta ya con la participación de importantes promotoras como AEDAS Homes, Metrovacesa, Habitat, AQ Acentor, Momentum, Lagoom Living, Ágora y Vimpyca.

### Parámetros básicos del sector



Sup. Sector  
**662.190 m<sup>2</sup>**



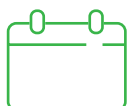
No. Viviendas  
**3.443 uds.**



% Protegidas  
**31%**



Edificabilidad  
**344.086 m<sup>2</sup>**



Tiempo desarrollo  
**18 años**

### Principales hitos urbanísticos

#### Plan sectorización

**Abril 08**

#### Mod. Plan General

**Julio 11**

#### Junta Compensación

**Abril 12**

#### Proy. Urbanización

**Diciembre 19**

#### Proy. Reparcelación

**Noviembre 21**

#### Aprobación Urbanización

**Abril 24**

#### Licencias de edificación

**2026 ?**

Fuente: Colliers, a partir de los planes urbanísticos de los municipios analizados

# Razones de la dilatación del proceso

## 1

### Complejidad regulatoria

Las competencias con relación al suelo y al urbanismo están divididas entre diferentes AAPP. Esto hace que la tramitación urbanística requiera el trabajo conjunto de varias de ellas y la elaboración de multitud de informes para su aprobación.

## 5

### Falta de financiación

En la situación económica actual y con la incertidumbre en los plazos existente en la mayoría de los casos, resulta verdaderamente complicado para un promotor levantar capital y obtener financiación para desarrollar un nuevo ámbito.

## 2

### Inseguridad jurídica

Las anulaciones de normativa por defectos leves o de forma generan inseguridad jurídica, retrasos e incertidumbre en las regulaciones y en los plazos de desarrollo.

## 6

### Impugnaciones de planeamiento

En la actualidad, existen multitud de supuestos por los que un planeamiento puede anularse, implicando la nulidad de todos los planes e instrumentos derivados de este.

## 3

### Lentitud burocrática

La normativa es muy laxa con los plazos máximos para las AAPP. Además, muchos retrasos están ocasionados por la falta de digitalización de los documentos y la falta de medios técnicos e informáticos que permiten la agilización de muchos trámites.

## 7

### Normativa obsoleta

La normativa es en muchos casos confusa, contradictoria, está obsoleta y resulta complicada de aplicar, lo que deriva en sentencias anulatorias de las figuras urbanísticas que dificultan y retrasan todavía más el proceso.

## 4

### Estructuras de propiedad complejas

La falta de coordinación entre los diferentes registros y la desactualización de los datos, la identificación de las parcelas y los propietarios es un proceso muy complejo que puede prolongarse varios años.

Además, las necesidades, intereses y situaciones particulares de cada propietario pueden diferir.

## 8

### Cambios políticos

Dado que las políticas urbanísticas de los diferentes partidos no están alineadas, los cambios de gobierno acontecidos durante la aprobación de un nuevo desarrollo pueden implicar modificaciones al mismo en términos de usos, intensidades edificatorias u otros aspectos, dilatando nuevamente los plazos.

# Consecuencias de los plazos dilatados

1

## **Incremento de precio del suelo**

La escasez de suelo finalista para construir produce un incremento inmediato de los precios de suelo y, consecuentemente, de la vivienda.

5

## **Modificación necesidades urbanísticas**

Las nuevas formas de vida (nº y tamaño de los coches, necesidad de espacios exteriores...) condicionan la configuración urbanística de los planes. Con un promedio de 10-15 años desde que empiezan a plantearse hasta que se materializan, deben ir modificarse para ir adaptándose a la demanda.

2

## **Dificultad de acceso a la vivienda**

La subida de los precios imposibilita la adquisición de vivienda especialmente a los colectivos más desfavorecidos, como los hogares de menor renta y escasa capacidad de ahorro.

6

## **Imposibilidad de creación de servicios necesarios**

Con el aumento poblacional se hace necesaria la creación de nuevos servicios y dotaciones, que requieren de suelo disponible para edificarlas.

3

## **Sobreesfuerzo económico familiar**

Para muchas familias, el aumento de los precios de alquiler genera una situación de sobreesfuerzo económico asociado a la vivienda.

7

## **Modificación de hitos urbanísticos aprobados**

Dada la complejidad regulatoria existente, el retraso en la aprobación de ciertos hitos urbanísticos puede conllevar la obligatoriedad de modificar hitos anteriores, para cumplir con nuevas exigencias de normativas de orden superior.

4

## **Desigualdades en el territorio español**

Las diferencias sustanciales en los precios de la vivienda, especialmente en las zonas con mayor actividad económica y turística, generan desigualdad económica entre habitantes de distintas zonas.

8

## **Falta de inversión**

La incertidumbre en los plazos de desarrollo y en los costes, así como la inseguridad jurídica existente limitan considerablemente la entrada de capital y el número de promotores interesados.

# 5. Potenciales soluciones



# Punto de partida



En España se crean anualmente más de 230.000 nuevos hogares (2024), un incremento paulatino a consecuencia del aumento de la población y de la reducción del tamaño medio de las unidades familiares. Los profundos cambios sociológicos que viene experimentando la sociedad hacen prever que esta tendencia continuará durante los próximos años, lo que agravará el déficit de vivienda ya existente.



El desajuste del binomio oferta-demanda da como resultado un incremento exponencial de los precios de venta y alquiler, lo que limita considerablemente el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables de la población. Se espera, además esta tendencia alcista se mantenga, alentada por la creciente demanda y por las esperadas rebajas en los tipos de interés de los próximos meses.



Nuestro país no es capaz de producir bastante vivienda para responder a las necesidades actuales de la demanda puesto que las menos de 90.000 viviendas finalizadas anualmente son del todo insuficientes para satisfacer la necesidad alojativa de los más de 230.000 nuevos hogares que se crean cada año. Este déficit se da de una manera heterogénea y es especialmente severo en los mercados más dinámicos del país y en determinadas zonas turísticas.



La única manera de garantizar el reajuste del mercado es la aplicación de medidas que garanticen un suministro constante de suelo urbanizable y la posibilidad de ponerlo en carga en un periodo razonable de tiempo, con mayor seguridad jurídica y según las necesidades de la demanda. No es coherente que la puesta en carga de nuevos ámbitos se prolongue en el tiempo hasta 20 años en algunos casos.



El stock remanente (aprox. 450.000 unidades) no contribuye a solucionar el problema puesto que no satisface las necesidades actuales de la demanda. Debido a su localización o características, es más que probable que no lleguen a comercializarse nunca.



Ha de tratarse de un plan integral ambicioso que debe combinarse con soluciones menos determinantes pero que pueden desarrollarse en el corto plazo, como la rehabilitación del stock existente o las facilidades para los cambios de uso.



Dada la escasez de obra nueva en comercialización, la actividad del sector se concentra en el mercado de segunda mano, que está alcanzando cifras récord en varios mercados. Madrid y Baleares, por ejemplo, se mueven ya en cifras similares e incluso superiores a los años previos a la crisis en número de transacciones y en precios medios.

# Potenciales soluciones

Las potenciales soluciones al problema que nos ocupa pasan por la elaboración de un plan integral, que mejore la coordinación entre las diferentes Administraciones Públicas involucradas y que garantice un suministro constante de suelo urbanizable y la posibilidad de ponerlo en carga en un periodo razonable de tiempo, con mayor seguridad jurídica y según las necesidades de la demanda.

Este plan debe incluir medidas como las que siguen:



**1. Garantizar la coordinación entre las diferentes Administraciones Públicas**, optimizando la gestión de los procesos administrativos relacionados con temas urbanísticos.

- Implantación de figuras como la declaración responsable o la licencia digital.
- Creación plataforma para agilizar la emisión de informes sectoriales: se plantea la creación de una plataforma telemática para recopilar toda la información necesaria que permita agilizar la emisión de los informes por parte de la Administración.



**2. Incrementar y mejorar los medios técnicos y materiales** de los que disponen las Administraciones Públicas para la realización de sus funciones, modernizando los sistemas actualmente disponibles.



**3. Unificación de objetivos y medidas entre las distintas AAPP involucradas**, que permita diseñar políticas mucho más efectivas para un territorio mucho más amplio mediante la implantación, por ejemplo, de Planes Territoriales que abarquen un conjunto de municipios.



**4. Promover la seguridad jurídica** y mayor certidumbre en las regulaciones y en los plazos de desarrollo, evitando anulaciones y retrasos por defectos de forma.

- Excluir de la regla del silencio negativo la construcción de viviendas de protección pública promovidas por las Administraciones Públicas.

- Limitar los supuestos que implican la nulidad por vicios formales o de procedimiento:
- Considerar la omisión de algunos de los informes preceptivos como una deficiencia subsanable, a excepción de los informes hidrológico, de costas, de carreteras y otras infraestructuras estructurantes.
- Finalizar con la “nulidad en cascada”, de manera que la nulidad de un instrumento de planeamiento urbanístico no implique necesariamente la nulidad de todos los planes derivados de éste o de los instrumentos de gestión urbanísticas que lo desarrollen.
- Limitar la declaración de nulidad de un planeamiento a un ámbito territorial o a algunas de sus medidas concretas.
- Prohibir el uso de la acción popular de forma abusiva, y expresamente el desistimiento a cambio de una contraprestación económica.
- Limitar la impugnación indirecta de planeamientos a un plazo máximo de cuatro años y únicamente para vicios de ilegalidad material, no pudiendo impugnarse por defectos formales o de procedimiento.
- Crear un régimen transitorio para planes impugnados permitiendo retrotraer la situación al momento necesario para permitir la subsanación de errores en los planes anulados por motivos no sustanciales de forma.



**5. Reducir la complejidad regulatoria existente en la actualidad.** Han de evitarse las superposiciones y contradicciones entre las diferentes normas aplicables mediante la implementación de medidas que permitan resolver temas burocráticos con mayor celeridad.



**6. Solventar dificultades** relacionadas con complejas estructuras de propiedad mediante la creación de figuras alternativas como el agente urbanizador.

## Soluciones a corto plazo

Hasta la consecución de dicho plan y mientras a partir de éste empiezan a generarse las nuevas bolsas de suelo necesarias, pueden adoptarse ciertas soluciones a corto plazo, que no subsanarán el problema existente, pero colaborarán en su atenuación. Éstas estarán enfocadas en implementar medidas que faciliten la puesta en carga de nuevas viviendas SIN necesidad de desarrollar nuevos ámbitos urbanísticos:

- Ayudas para la rehabilitación del stock existente que permitan adaptarlo a las necesidades que se demandan en la actualidad.
- Facilidades para la finalización de obras con la construcción paralizada (WIPs) que permitan actualizar los permisos y licencias que se concedieron con anterioridad.
- Modificar las regulaciones y normativas municipales que condicionan el grado de edificabilidad residencial en un ámbito ya desarrollado, facilitando los cambios de uso para permitir el desarrollo de aquellos que se demanden en cada momento.
- Permitir los cambios de uso a residencial en parcelas dotacionales o comerciales que no se han desarrollado a lo largo de los años, garantizando que se destina un porcentaje de la edificabilidad a vivienda protegida.
- Flexibilizar los cambios de uso en los ámbitos existentes que ya cuentan con el planeamiento aprobado y en los que la calificación otorgada a ciertas parcelas no corresponde con las necesidades de la demanda.





colliers.spain@colliers.com  
Pº Castellana, 141. 14<sup>th</sup> Floor  
28046 Madrid  
T. +34 91 579 84 00  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



apce@apce.es  
Diego de León, 50. 2ª planta  
28006 Madrid  
T. +34 91 562 40 33  
[www.apce.es](http://www.apce.es)

