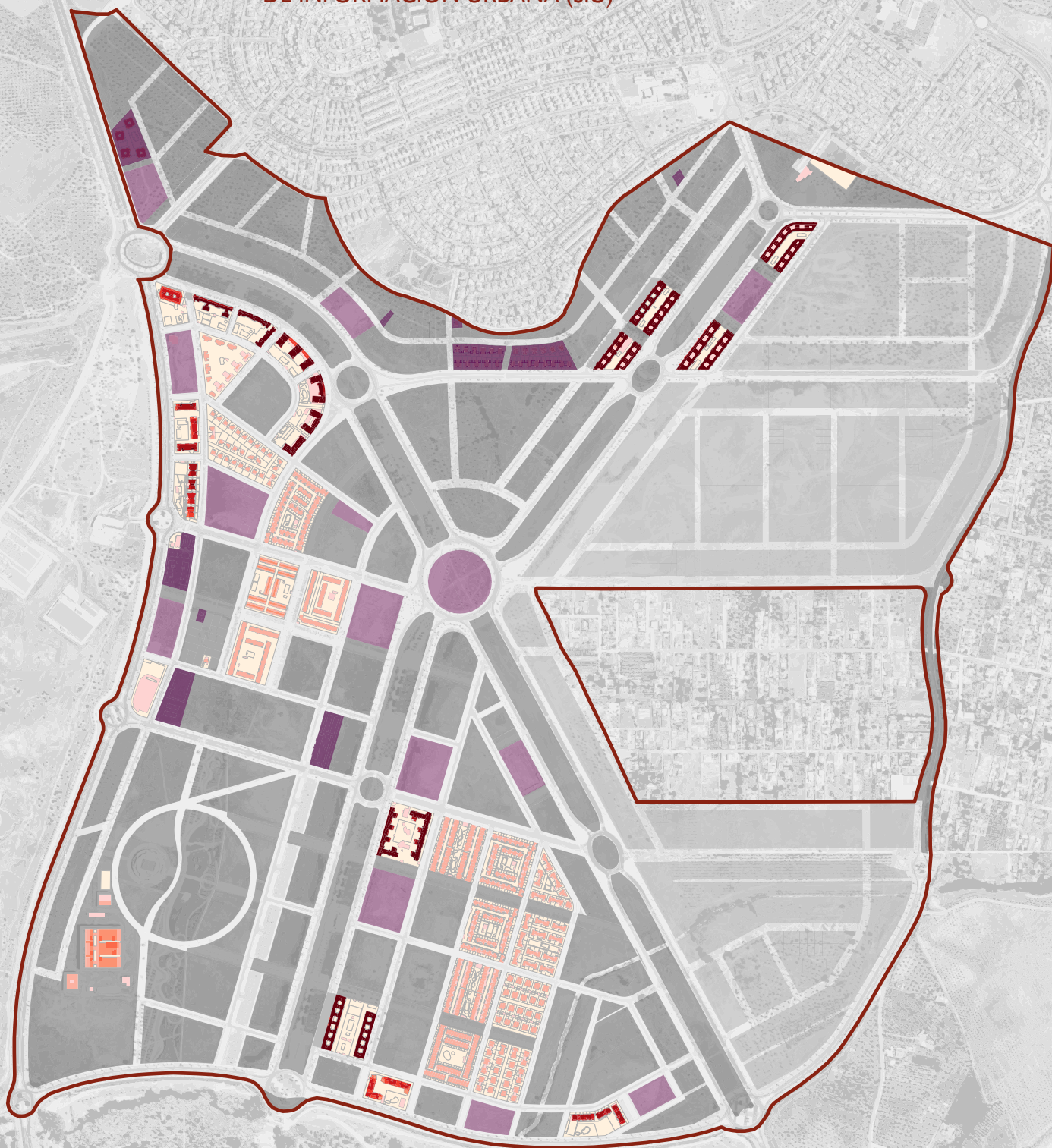


SECTORES RESIDENCIALES EN ESPAÑA 2025

ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ÁMBITOS O SECTORES
CON ESPECIAL POTENCIAL EDIFICATORIA INCLUIDOS EN EL SISTEMA
DE INFORMACIÓN URBANA (SIU)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE
AGENDA URBANA, VIVIENDA Y
ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

<https://www.mivau.gob.es/>

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:

<https://cpage.mpr.gob.es>

Título de la obra:

Sistema de Información Urbana, Sectores Residenciales en España 2025

Autor:

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo

Año de edición: 2026

Características edición digital:

1ª edición electrónica: Marzo 2026

Formato: PDF Tamaño: 2,15 GB

Edita:

© Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana Secretaría General Técnica

Subdirección General de Recursos, Publicaciones y Documentación

NIPO: 179-25-051-0

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte, ni registrada, ni transmitida por un sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, salvo en aquellos casos específicamente permitidos por la Ley.





0. RESUMEN EJECUTIVO	4
1. ANÁLISIS	21
2. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS	79
3. NOTAS METODOLÓGICAS.....	90
4.DATOS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	91
4.1. ANDALUCÍA	93
4.2. ARAGÓN	393
4.3. ASTURIAS, PRINCIPADO DE	421
4.4. BALEARES, ISLAS	438
4.5. CANARIAS, ISLAS	449
4.6. CANTABRIA	512
4.7. CASTILLA Y LEÓN.....	527
4.8. CASTILLA-LA MANCHA.....	660
4.9. CATALUÑA.....	850
4.10. COMUNIDAD VALENCIANA.....	965
4.11. EXTREMADURA.....	1250
4.12. GALICIA.....	1302
4.13. MADRID, COMUNIDAD DE	1336
4.14. MURCIA, REGIÓN DE	1449
4.15. NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1644
4.16. PAÍS VASCO	1658
4.17. RIOJA, LA.....	1677

o. RESUMEN EJECUTIVO.

Introducción

Promover la transparencia en materia de suelo y urbanismo constituye el principal objetivo del **Sistema de Información Urbana (en adelante, SIU)**, desarrollado por la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en colaboración con las comunidades autónomas y demás administraciones competentes en la materia.

El SIU cuenta en la actualidad con información urbanística homogénea y comparable de **más de 5.700 municipios españoles**, conjunto que representa **más del 98 % de la población española** y el **100 % de la población que reside en áreas urbanas**. La información ofrecida es el resultado de un proceso de homogeneización terminológica del contenido de los planes de ordenación urbanística de cada municipio, de forma que las diferencias semánticas existentes no dificulten la lectura uniforme del territorio. Este proceso es muy habitual en muchas comunidades autónomas para ofrecer datos e información a nivel supramunicipal, ya que no todo el planeamiento se encuentra adaptado a la legislación urbanística vigente en cada momento.

Conviene destacar que el SIU constituye un sistema público e integrado de información, recogido en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015. Se trata de una herramienta de acceso libre y gratuito a través de Internet¹, que ofrece información que permite aproximarse de forma homogénea y comparable sobre la realidad urbanística. Esta información recopilada demuestra su gran potencial, ya que permite su uso para la elaboración de informes y estudios en distintos ámbitos.

En relación con la materia aquí analizada, cabe destacar el estudio “*Sectores Residenciales en España 2011*”², así como el estudio “*Sectores Residenciales en España 2014*”³. En ambos informes se utilizaba la información recogida en el SIU para analizar los principales ámbitos de desarrollo o sectores dotados de una elevada edificabilidad residencial, con el principal objetivo de poner de manifiesto el potencial de viviendas que se deriva del planeamiento vigente. Asimismo, ofrecían información relativa a los datos básicos de dichos ámbitos o sectores, que comprenden las denominadas áreas de desarrollo del SIU, complementándolo con el análisis de su grado de desarrollo en términos de urbanización y edificación.

En esta misma línea, la presente publicación, “*Sectores Residenciales en España 2025*”, pretende servir para actualizar y completar la información sobre la situación y evolución reciente de los principales ámbitos de desarrollo urbanístico residencial, partiendo de los datos recogidos en el SIU, con el objetivo de ofrecer una visión clara sobre la ubicación de las principales bolsas de suelo disponibles en el país para la construcción de nuevas viviendas. Es preciso destacar que el SIU incorpora en la actualidad un 71 % más de municipios integrados que en el último estudio publicado en 2014.

Con el fin de garantizar la coherencia metodológica del estudio y posibilitar una comparación con la edición anterior, se han mantenido los mismos criterios de selección de ámbitos y sectores analizados.

¹ Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/SIU>

² Accesible en: [SECTORES RESIDENCIALES EN ESPAÑA 2011](#)

³ Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1041>

En concreto, se han considerado aquellas áreas de desarrollo correspondientes a los municipios integrados en el SIU que cumplen dos condiciones:

- **Número previsto de viviendas igual o superior a 1.000 unidades.**
- **Grado de edificación inferior al 70 %.**

De esta forma, el conjunto de áreas de desarrollo analizadas en el presente informe (en adelante, se utilizará el término de **sectores**) tienen, por un lado, una gran relevancia para el territorio y el municipio en que se encuentran y, por otro lado, aún cuentan con una importante potencialidad edificatoria (*utilizando para determinar la edificabilidad materializada, la información procedente de la base catastral*).

Así, cumplen con los requisitos de selección antes mencionados un total de **1.069 sectores**, con capacidad para **más de 2,4 millones de viviendas**, integrados en **400 municipios** diferentes de las **17 comunidades autónomas**, según se recoge en el **Mapa A** y en la **Tabla A**.

Mapa A. Municipios incluidos en el estudio “Sectorres Residenciales 2025”.

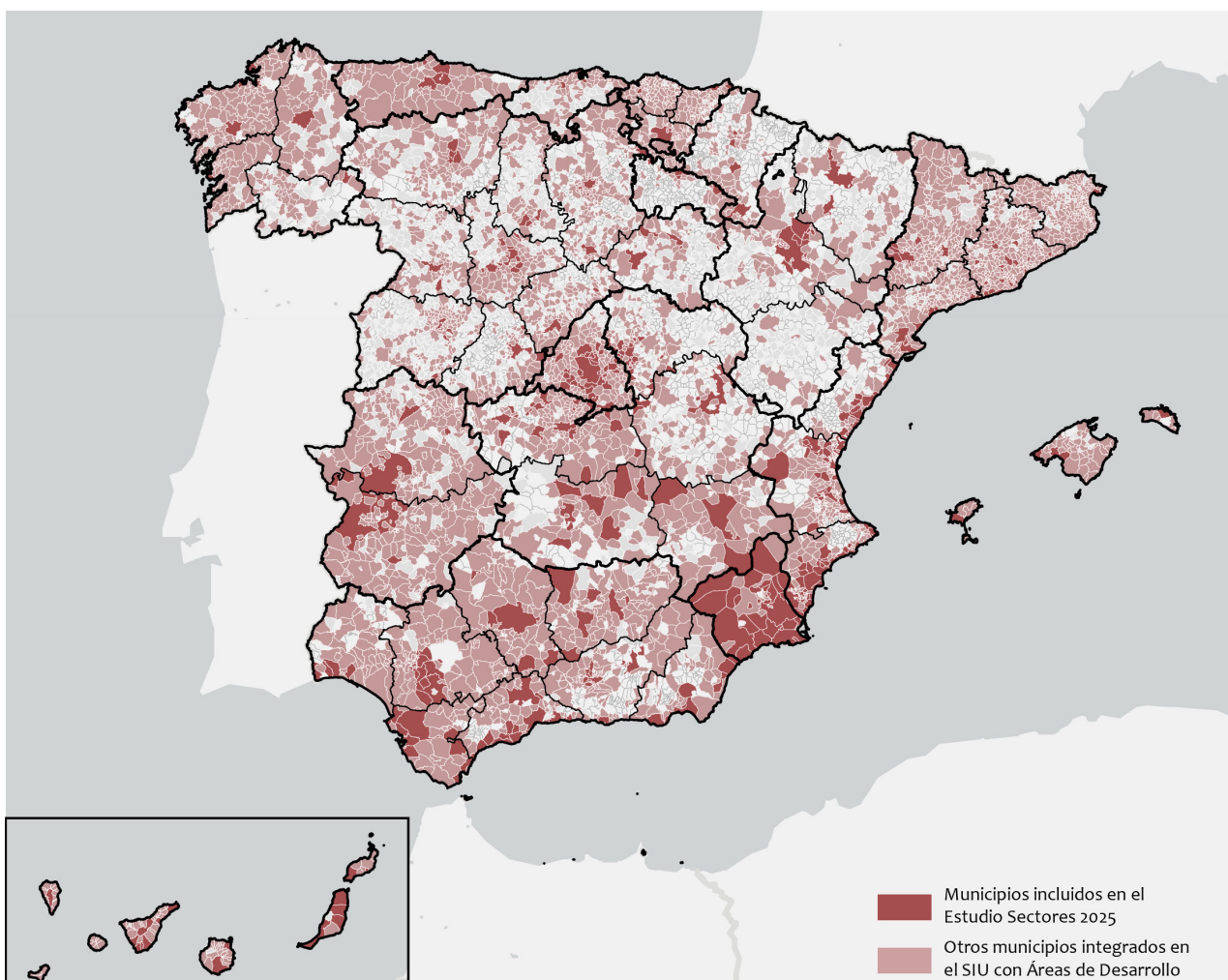


Tabla A. Distribución de los sectores incluidos en el estudio por comunidad autónoma.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Número de municipios	Número de sectores	Superficie de suelo (ha)	Grado de urbanización (%)	Número viviendas previstas	Densidad vivienda (viv./ha)	Edificabilidad prevista (m ²)	Edificabilidad materializada (m ²)	Grado de edificación (%)
ANDALUCÍA	72	204	15.524,6	35,9%	441.974	28,5	56.825.719	6.138.156	10,8%
ARAGÓN	9	18	1.381,8	45,5%	52.854	38,2	7.887.145	749.661	9,5%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	4	12	530,6	24,5%	20.761	39,1	2.645.066	126.595	4,8%
BALLEARS, ILLES	4	5	343,8	57,0%	11.236	32,7	1.257.660	184.517	14,7%
CANARIAS, ISLAS	17	38	1.985,1	53,4%	67.301	33,9	10.178.234	1.543.793	15,2%
CANTABRIA	5	8	336,7	29,0%	11.194	33,3	1.477.574	277.523	18,8%
CASTILLA Y LEÓN	36	87	5.185,3	24,1%	179.735	34,7	23.365.544	1.415.343	6,1%
CASTILLA-LA MANCHA	51	131	10.645,3	32,2%	282.121	26,5	53.370.527	2.979.011	5,6%
CATALUÑA	39	69	2.548,5	44,5%	118.511	46,5	14.255.026	1.575.284	11,1%
COMUNIDAD VALENCIANA	77	171	13.299,0	34,4%	416.339	31,3	56.946.276	7.116.080	12,5%
EXTREMADURA	7	43	2.114,4	12,9%	76.668	36,3	10.497.025	407.197	3,9%
GALICIA	7	24	1.168,4	38,3%	49.526	42,4	6.716.505	478.643	7,1%
MADRID, COMUNIDAD DE	28	71	11.286,8	43,4%	293.840	26,0	45.656.443	6.528.849	14,3%
MURCIA, REGIÓN DE	30	158	18.572,7	11,0%	374.108	20,1	51.426.447	2.389.848	4,6%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	5	8	481,5	13,8%	25.712	53,4	3.533.173	48.472	1,4%
PAÍS VASCO	5	10	281,7	41,6%	24.057	85,4	2.380.056	566.767	23,8%
RIOJA, LA	4	12	594,2	23,2%	20.986	35,3	2.822.208	269.908	9,6%
TOTAL	400	1.069	86.280,4	30,2%	2.466.922	28,6	351.240.628	32.795.646	9,3%

El análisis exhaustivo de estos sectores ha identificado una amplia variedad de situaciones en las que se encuentran, lo que complica su tipificación. Por ello, y siguiendo la línea empleada en el Informe de “Sectorres Residenciales en España 2014”, se mantiene la asignación automatizada de estos ámbitos de acuerdo con el grado de urbanización y de edificación.

Por un lado, la metodología utilizada para estimar el grado de urbanización corresponde a la aplicada en el SIU y se fundamenta en trabajos de fotointerpretación de imágenes satelitales y ortofotografías disponibles. Es importante considerar que las fechas de los vuelos fotogramétricos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), concretamente las ortofotos PNOA más recientes, varían según el territorio y, en términos generales, comprenden imágenes captadas entre los años 2022 y 2024.

Por otro lado, para determinar el grado de edificación se ha utilizado la información procedente de la cartografía catastral normalizada, de acuerdo con los criterios de la Dirección General del Catastro. En el caso concreto del País Vasco y Navarra, se ha empleado la información de la cartografía catastral facilitada y conforme a los criterios de sus respectivos servicios forales.

El resultado de estos trabajos ha permitido clasificar los sectores en tres situaciones diferenciadas, representadas en el estudio mediante una codificación de colores, tanto en las fichas municipales como en las específicas de cada sector. En la **Tabla 10** del apartado *Análisis* se muestra la distribución de sectores según su grado de desarrollo y se detallan las características de los tres tipos identificados:

- **Sectores “no urbanizados”:** Sectores en los que todavía no se han iniciado los trabajos de urbanización o, en su caso, en los que estos no abarcan más del 80 % de la superficie de suelo total del área de desarrollo. En esta categoría se incluyen 771 sectores, en los cuales está prevista una capacidad máxima de **1.768.981 viviendas**.

- **Sectores “urbanizados no edificados o en fase inicial de edificación”**: Sectores en los que la urbanización está finalizada o alcanza, al menos, el 80 % de la superficie de suelo total del área de desarrollo. En estos casos, la edificación aún no ha comenzado o se encuentra en una fase inicial, sin superar el 30 % de ejecución. Esta categoría agrupa un total de **186 sectores**, con una capacidad máxima prevista de **461.405 viviendas**.
- **Sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación”**: Sectores donde ha finalizado la urbanización y se encuentran en una fase avanzada del proceso de edificación, con un grado de ejecución igual o superior al 30 %. Dentro de esta categoría se incluyen **112 sectores**, con una capacidad máxima prevista de **236.536 viviendas**.

Además de esta clasificación de los sectores según su grado de desarrollo, en la **Tabla 9** del apartado Análisis, se profundiza en la distribución del conjunto de los 1.069 sectores objeto de estudio, tomando como referencia variables como la población del municipio y del área urbana; la evolución demográfica; la situación territorial; la densidad residencial; o la dinámica edificatoria, entre otros factores relevantes. A partir de este análisis, se pueden extraer las siguientes consideraciones generales:

- En relación con la **situación territorial de los municipios** en los que se localizan los sectores residenciales objeto de estudio, cabe señalar que el 69,3 % se sitúan en municipios del interior, mientras que el 30,7 % restante se encuentran en municipios costeros. En cuanto a la dinámica edificatoria, ésta resulta más elevada en los municipios costeros en comparación con los municipios del interior, tendencia que también se replica a nivel provincial, registrándose una mayor actividad edificatoria en aquellas provincias pertenecientes al litoral mediterráneo.
- En términos generales, la **dinámica edificatoria** presenta un patrón homogéneo en casi todas las comunidades autónomas. En los 103 sectores clasificados como “*urbanizados y en fase avanzada de edificación*”, en las fichas del estudio se ha analizado la evolución del ritmo de las actuaciones edificatorias en los años 2010, 2015, 2020 y 2025. Los resultados muestran una escasa dinámica edificatoria entre 2010 y 2015, seguida de una reactivación del ritmo edificatorio a partir del año 2016 y una cierta estabilización en el contexto de la pandemia, momento en el que produjo un parón temporal de la actividad constructiva.
- La **superficie total de suelo** correspondiente a estos sectores es, en algunos municipios, significativamente superior a la del suelo urbano consolidado del municipio en el que se ubican. Esta situación se presenta en 88 municipios de los 400 que forman parte del estudio. Aunque esta circunstancia se produce, en general, en municipios de reducido tamaño, en algunos municipios con más de 50.000 habitantes, como Orihuela (Alicante) y Lorca (Murcia), la superficie de suelo de estos sectores supera la superficie del suelo urbano existente.
- En determinados casos, la **potencialidad edificatoria de los sectores** analizados supera ampliamente el número actual de viviendas del municipio. En el 19,5 % de los municipios analizados en el estudio (78 en total), los sectores residenciales contemplados presentan una previsión máxima de viviendas, según el planeamiento urbanístico, superior al número de viviendas existente en el municipio, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 2021. Estos municipios se localizan principalmente en las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha, Castilla y León, Comunidad Valenciana y la Región de Murcia.

- En cuanto a la **densidad de viviendas**, todas las CCAA presentan un valor medio próximo o superior a las 28,6 viviendas por hectárea, que constituye el valor medio a nivel nacional, salvo en la Región de Murcia. Además, se observa que los sectores con densidades más elevadas, superiores a 100 viviendas por hectárea, corresponden a aquellos cuya urbanización ha finalizado o está prácticamente concluida y presentan un mayor grado de edificación.

Análisis de suelo urbanizado disponible para edificar.

De forma complementaria, y considerando que el volumen máximo de viviendas previstas en el conjunto de los sectores analizados asciende a 2,4 millones, y que en más de la mitad de ellos (64,4 %), aún no se ha iniciado el proceso de urbanización, se ha estimado pertinente realizar un análisis más detallado sobre la disponibilidad de suelo urbanizado en el total de sectores incluidos en el informe.

Por tanto, este análisis tiene como finalidad estimar, por una parte, el volumen de suelo que, dentro del conjunto de los 1.069 sectores analizados, se encuentra en condiciones reales y efectivas para el inicio de actuaciones de edificación; es decir, el suelo urbanizado actualmente disponible⁴; y, por otra, cuantificar el número de viviendas pendientes de materializar. Para ello, se han clasificado los sectores en dos bloques diferenciados:

- **Sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar:**

Este bloque incluye un total de 793 sectores, distribuidos de la siguiente manera: todos los sectores clasificados en el estudio como “no urbanizado” (688); algunos sectores que aún siendo considerados como “no urbanizado” cuentan con urbanizaciones preexistentes que se mantendrán en el futuro desarrollo (83) y, a su vez, una selección de sectores anteriores al desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento, clasificados como “urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación” (13) y “urbanizado y en fase avanzada de edificación” (9).

En el primer grupo mencionado en el párrafo anterior se han incorporado aquellos sectores en los que no se ha iniciado ninguna actuación de urbanización ni edificación, así como aquellos en los que el grado de urbanización y/o edificación es distinto de cero debido a la existencia de urbanizaciones o edificaciones preexistentes que no se mantendrán en el desarrollo previsto.

Por el contrario, en el segundo grupo se han incorporado aquellos sectores cuya estimación del grado de urbanización y/o edificación se ha visto condicionada por la existencia de desarrollos o edificaciones previas que sí se mantendrán en el desarrollo urbanístico futuro. Sin embargo, al encontrarse en una fase de urbanización avanzada pero aún no finalizada, próxima pero inferior al 80% de la superficie total computable del sector, no pueden considerarse plenamente urbanizados ni disponibles, en la actualidad, para su edificación en el marco del informe.

Por último, dentro del grupo de sectores clasificados como “urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación” o “urbanizado y en fase avanzada de edificación”, se han seleccionado aquellos que, si bien se encuentran actualmente en proceso de transformación urbanística conforme al planeamiento vigente, aún no han iniciado actuaciones de urbanización ni edificación, por lo que tampoco pueden considerarse disponibles para su desarrollo.

⁴ Según la base de datos cartográfica catastral de urbana y las ortofotos del PNOA de máxima actualidad.

- **Sectores con suelo urbanizado disponible para edificar:**

Este bloque comprende un total de 276 sectores. Se han incluido aquellos clasificados como “urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación” (173) y “urbanizado y en fase avanzada de edificación” (103), cuya urbanización puede considerarse finalizada. En consecuencia, el suelo de estos sectores se encuentra actualmente en condiciones para ser edificado.

En relación con estos dos grupos de sectores, se recogen a continuación algunos datos significativos acerca de sus principales características y su distribución a nivel autonómico y municipal:

- I. Sectores **sin suelo urbanizado disponible para edificar:**

Como se ha indicado anteriormente, 793 sectores, que representan el 74,2 % de los 1.069 sectores incluidos en este estudio no disponen actualmente de suelo urbanizado apto para iniciar el proceso de edificación. De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, se estima que el número máximo de viviendas previstas en estos sectores asciende a más de **1,8 millones**, lo que representa el **73,7 % del total de viviendas previstas** en los 1.069 sectores incluidos en este estudio.

Dentro de este grupo de sectores, se pueden distinguir las siguientes situaciones:

- a. Sectores “no urbanizados”. El 15,3 % de los sectores incluidos en este bloque no han iniciado aún ningún proceso de transformación urbanística. En concreto, se han identificado **121 sectores** en esta situación, lo que equivale al **11,3 % del total** de sectores de este estudio.
- b. Sectores considerados como “no urbanizados” pero que cuentan con urbanizaciones y/o edificaciones preexistentes, que presumiblemente no se mantendrán una vez se lleve a cabo el desarrollo urbanístico previsto. Constituyen **567 sectores**, lo que representa el 71,5 % de los sectores incluidos en este bloque, y supone el **53 % del total** de sectores del estudio. Dentro de esta categoría podemos distinguir a su vez tres subtipos: que cuenten sólo con urbanizaciones preexistentes, sólo con edificaciones preexistentes o bien tanto con urbanizaciones como con edificaciones preexistentes.
- c. Sectores que cuentan con urbanizaciones preexistentes o sectores parcialmente desarrollados. Se trata de sectores que cuentan con urbanizaciones preexistentes que se mantendrán en el futuro desarrollo, así como de sectores parcialmente desarrollados en los que únicamente se ha urbanizado y edificado una parte, pero sin alcanzar al 80 % de la superficie del sector. En ambos casos, se considera que no disponen actualmente de suelo urbanizado disponible para edificar. Constituyen **83 sectores**, que representan el 10,5 % de los sectores de este bloque, y representan el **7,8 % del total** del estudio.
- d. Sectores en proceso de transformación o cambio de uso conforme al planeamiento urbanístico vigente. En la mayoría de los casos, se trata de sectores de uso industrial u otro uso distinto al residencial, que están pendientes de una reconversión para incorporar usos residenciales. Se trata de **22 sectores**, que representan el 2,8 % de los sectores incluidos en este bloque, y suponen el **2,1 % del total** del estudio. De estos, **13** se encuentran clasificados como “urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación”, mientras que los **9** restantes están catalogados como “urbanizado y en fase avanzada de edificación”.

Al analizar la **distribución territorial por comunidades autónomas** de los sectores incluidos en este bloque, sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar, según se recoge en la **Tabla B**, se observa que las que cuentan con un mayor número son la Región de Murcia (144), Andalucía (142), la Comunidad Valenciana (102) y Castilla-La Mancha (99).

Si se considera el **porcentaje que representan estos sectores respecto al total de cada comunidad autónoma** incluidos en el informe, en todas ellas el valor es igual o superior al **40 %**, destacando especialmente la Región de Murcia, Aragón, Extremadura y Castilla y León. En estas cuatro comunidades, más del 80 % de los sectores analizados se encuentran dentro de este bloque, lo que evidencia una elevada proporción de sectores sin disponibilidad de suelo urbanizado para iniciar la construcción de viviendas.

En cuanto a la **distribución por municipios**, se constata que en **241**, lo que representa el **60,3 % del total** de los 400 municipios analizados, **la totalidad de sus sectores carece de suelo urbanizado disponible para edificar.**

Cabe destacar que casi la mitad de estos municipios sin suelo urbanizado disponible para edificar cuenta con una población inferior a 20.000 habitantes (47 %), lo que podría reflejar, en algunos casos, una demanda insuficiente para su desarrollo en el corto o medio plazo. Esta circunstancia resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que los sectores analizados en este estudio prevén, en todos los casos, la construcción de más de mil viviendas.

Los municipios que concentran un mayor número de sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar son: Badajoz (19), Molina de Segura en Murcia (15), Abanilla y Águilas (ambos en Murcia, con 11 sectores), seguidos por Cuevas de Almanzora (Almería) y Jerez de la Frontera (Cádiz), con 10 sectores cada uno.

En relación con la **situación territorial de los sectores** comprendidos en este bloque, se observa que el 25,5 % (202 sectores) se localizan en municipios costeros, mientras que el 74,5 % restante (591 sectores) se sitúa en municipios del interior.

Por otra parte, al trasladar este análisis al ámbito provincial, se aprecia que la mayor parte de los sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar se concentra, prácticamente en proporciones similares, entre el litoral mediterráneo (358 sectores) y el interior peninsular (348 sectores), lo que representa, respectivamente, el 45,1 % y el 43,9 % del total de este bloque.

Por otro lado, si se considera la **población de los municipios** en los que se localizan los sectores de este grupo, cabe destacar que el **44,5 % de las viviendas previstas** se concentran en municipios con más de 50.000 habitantes. Como puede observarse en la **Tabla C**, entre ellos destacan, por contar con un elevado número de sectores sin iniciar su transformación urbanística, Murcia (33), Talavera de la Reina en Toledo (22), Badajoz (19), Molina de Segura en Murcia y Sevilla, ambos con 15 sectores; seguido por Málaga (13), y con 10 sectores cada uno, Cáceres, Jerez de la Frontera en Cádiz y Salamanca. En todos estos municipios, los sectores mencionados representan más del 80 % del total incluido en el estudio, salvo en Málaga, donde el porcentaje es del 65 %.

Tabla B. Sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar, por comunidades autónomas.

CCAA	Situación Municipio	Número de Municipios	Número de sectores	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas	% del Total sectores CCAA
Andalucía	Costero	21	71	5.826,8	166.009	34,8%
Andalucía	Interior	37	71	5.188,4	140.410	34,8%
ANDALUCÍA	Total	58	142	11.015,2	306.419	69,6%
ARAGÓN	Interior	8	16	828,0	28.706	88,9%
Asturias, Principado de	Costero	2	3	131,3	5.861	25,0%
Asturias, Principado de	Interior	2	6	320,2	9.807	50,0%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	Total	4	9	451,5	15.668	75,0%
BALLEARS, ILLES	Costero	2	2	158,8	4.716	40,0%
Canarias, Islas	Costero	11	22	998,7	38.108	57,9%
Canarias, Islas	Interior	1	1	14,3	1.357	2,6%
CANARIAS, ISLAS	Total	12	23	1.013,0	39.465	60,5%
Cantabria	Costero	3	3	201,9	4.249	37,5%
Cantabria	Interior	1	3	83,6	3.436	37,5%
CANTABRIA	Total	4	6	285,5	7.685	75,0%
CASTILLA Y LEÓN	Interior	30	70	4.332,4	147.772	80,5%
CASTILLA-LA MANCHA	Interior	38	99	7.478,5	190.660	75,6%
Cataluña	Costero	11	19	719,8	35.028	27,5%
Cataluña	Interior	20	33	862,6	53.183	47,8%
CATALUÑA	Total	31	52	1.582,4	88.211	75,4%
Comunidad Valenciana	Costero	25	41	3.724,7	130.358	24,0%
Comunidad Valenciana	Interior	34	61	5.341,9	143.093	35,7%
COMUNIDAD VALENCIANA	Total	59	102	9.066,7	273.451	59,6%
EXTREMADURA	Interior	6	38	1.976,1	69.413	88,4%
Galicia	Costero	2	7	509,1	14.842	29,2%
Galicia	Interior	3	10	273,5	17.094	41,7%
GALICIA	Total	5	17	782,6	31.936	70,8%
MADRID, COMUNIDAD DE	Interior	21	53	7.086,5	211.990	74,6%
Murcia, Región de	Costero	6	32	4.956,5	83.905	20,3%
Murcia, Región de	Interior	23	112	12.271,9	266.387	70,9%
MURCIA, REGIÓN DE	Total	29	144	17.228,4	350.292	91,1%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	Interior	3	6	421,8	22.868	75,0%
País Vasco	Costero	1	2	129,6	6.205	20,0%
País Vasco	Interior	4	4	71,4	7.356	40,0%
PAÍS VASCO	Total	5	6	201,0	13.561	60,0%
RIOJA, LA	Interior	4	8	483,8	15.795	66,7%
TOTAL		319	793	64.392,2	1.818.608	74,2%

Tabla C. Sectorres sin suelo urbanizado disponible para edificar en municipios de más de 50.000 habitantes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Municipio	Situación Municipio	Población 2024	Número de sectorres	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas	% del Total sectorres del Municipio
ANDALUCÍA	SEVILLA	Interior	687.488	15	1.183,0	42.765	83,3%
	MÁLAGA	Costero	591.637	13	673,2	26.915	65,0%
	CÓRDOBA	Interior	322.811	4	213,8	9.115	80,0%
	JEREZ DE LA FRONTERA	Interior	213.688	10	587,5	16.541	100,0%
	ALMERÍA	Costero	202.675	2	29,7	2.387	33,3%
	DOS HERMANAS	Interior	140.430	1	42,4	1.634	50,0%
	ALGECIRAS	Costero	124.978	1	26,8	2.266	33,3%
	JAÉN	Interior	112.074	3	126,2	4.339	100,0%
	ROQUETAS DE MAR	Costero	109.204	1	222,3	7.778	50,0%
	EJIDO, EL	Costero	90.135	4	676,2	15.418	100,0%
	PUERTO DE SANTA MARÍA, EL	Costero	89.960	4	156,3	5.887	100,0%
	CHICLANA DE LA FRONTERA	Costero	89.794	1	106,3	2.313	100,0%
	ALCALÁ DE GUADAÍRA	Interior	76.922	2	100,4	4.895	40,0%
	TORREMOLINOS	Costero	70.933	2	93,9	2.512	100,0%
	MOTRIL	Costero	59.632	4	258,0	5.590	100,0%
	RINCÓN DE LA VICTORIA	Costero	52.230	1	61,5	2.000	100,0%
UTRERA	Interior	52.173	1	41,1	1.080	100,0%	
ARAGÓN	ZARAGOZA	Interior	686.986	6	163,2	11.355	85,7%
	HUESCA	Interior	54.704	4	120,6	5.167	100,0%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	GIJÓN	Costero	268.561	1	25,3	1.890	100,0%
	OVIEDO	Interior	220.543	3	197,6	6.063	50,0%
	AVILÉS	Costero	75.351	2	105,9	3.971	100,0%
	SIERO	Interior	52.593	3	122,6	3.744	100,0%
CANARIAS, ISLAS	PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	Costero	380.436	3	85,1	3.447	42,9%
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Costero	211.359	4	91,7	4.933	100,0%
	ARONA	Costero	86.624	2	225,1	5.502	66,7%
	ARRECIFE	Costero	68.169	2	64,3	3.331	66,7%
	GRANADILLA DE ABONA	Costero	57.143	1	54,9	3.685	100,0%
CANTABRIA	TORRELAVEGA	Interior	51.663	3	83,6	3.436	100,0%
CASTILLA Y LEÓN	VALLADOLID	Interior	300.618	7	417,7	19.470	87,5%
	BURGOS	Interior	175.895	5	288,4	9.274	100,0%
	SALAMANCA	Interior	144.866	10	420,5	16.281	83,3%
	LEÓN	Interior	122.243	4	156,0	7.185	57,1%
	PALENCIA	Interior	76.738	6	172,6	10.058	100,0%
	SEGOVIA	Interior	51.525	4	416,0	11.598	80,0%
	ZAMORA	Interior	59.506	1	51,1	1.612	100,0%
CASTILLA-LA MANCHA	ALBACETE	Interior	174.137	2	64,8	3.911	100,0%
	GUADALAJARA	Interior	90.909	2	104,7	2.845	33,3%
	TOLEDO	Interior	86.526	1	15,3	1.300	100,0%
	TALAVERA DE LA REINA	Interior	84.738	22	740,9	34.346	91,7%
	CIUDAD REAL	Interior	75.909	1	32,7	1.450	33,3%
	CUENCA	Interior	53.429	1	60,9	2.603	100,0%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Municipio	Situación Municipio	Población 2024	Número de sectores	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas	% del Total sectores del Municipio
CATALUÑA	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	Costero	279.993	1	6,5	1.075	50,0%
	TERRASSA	Interior	228.708	2	86,5	7.819	66,7%
	LLEIDA	Interior	144.739	5	171,4	10.742	71,4%
	SANT BOI DE LLOBREGAT	Interior	84.831	1	16,5	1.450	100,0%
	MANRESA	Interior	80.201	1	14,7	1.242	100,0%
	VILANOVA I LA GELTRÚ	Costero	70.418	2	101,0	6.392	100,0%
	GRANOLLERS	Interior	64.181	1	22,1	1.600	50,0%
COMUNIDAD VALENCIANA	VALÈNCIA	Costero	825.948	2	32,3	2.547	25,0%
	ALICANTE/ALACANT	Costero	358.720	1	69,8	1.652	33,3%
	ELX/ELCHE	Costero	243.128	1	30,4	1.559	25,0%
	CASTELLÓ DE LA PLANA/CASTELLÓN DE LA PLANA	Costero	180.379	2	49,3	2.268	100,0%
	TORREVEIJA	Costero	94.803	1	184,9	7.490	50,0%
	ORIHUELA	Costero	83.720	1	64,4	2.378	5,3%
	BENIDORM	Costero	74.663	2	196,9	3.721	100,0%
	SANT VICENT DEL RASPEIG/SAN VICENTE DEL RASPEIG	Interior	60.269	1	21,2	1.040	100,0%
EXTREMADURA	BADAJOS	Interior	150.570	19	729,6	28.750	100,0%
	CÁCERES	Interior	96.441	10	892,0	26.974	83,3%
GALICIA	CORUÑA, A	Costero	249.261	5	249,9	12.130	62,5%
	SANTIAGO DE COMPOSTELA	Interior	99.536	5	175,1	9.971	100,0%
	LUGO	Interior	99.482	4	86,4	6.083	80,0%
MADRID, COMUNIDAD DE	MADRID	Interior	3.416.771	7	2.648,6	93.608	58,3%
	MÓSTOLES	Interior	214.006	6	498,6	14.567	100,0%
	ALCALÁ DE HENARES	Interior	200.702	1	50,8	2.777	50,0%
	FUENLABRADA	Interior	190.790	2	104,4	3.076	100,0%
	TORREJÓN DE ARDOZ	Interior	140.626	1	19,0	1.143	50,0%
	ALCOBENDAS	Interior	121.373	1	216,7	8.600	100,0%
	RIVAS-VACIAMADRID	Interior	101.949	1	106,1	2.625	100,0%
	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	Interior	94.969	3	160,1	5.143	75,0%
	POZUELO DE ALARCÓN	Interior	89.378	2	311,0	6.550	100,0%
	VALDEMORO	Interior	83.507	2	66,9	2.805	40,0%
	COSLADA	Interior	80.760	2	95,2	5.400	100,0%
	COLMENAR VIEJO	Interior	57.029	1	55,9	1.737	100,0%
MURCIA, REGIÓN DE	MURCIA	Interior	474.617	33	2.613,3	66.902	91,7%
	CARTAGENA	Costero	219.777	8	938,1	23.414	88,9%
	LORCA	Costero	98.334	8	1.898,9	28.241	80,0%
	MOLINA DE SEGURA	Interior	77.493	15	1.397,5	37.740	100,0%
PAÍS VASCO	VITORIA-GASTEIZ	Interior	257.968	1	25,0	3.186	20,0%
	DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	Costero	189.093	2	129,6	6.205	100,0%
	BARAKALDO	Interior	101.984	1	18,2	1.594	100,0%
	IRUN	Interior	63.656	1	12,7	1.225	100,0%
RIOJA, LA	LOGROÑO	Interior	151.164	5	314,2	12.158	71,4%
TOTAL			16.849.875	340	24.178,3	808.336	75,4%

II. **Sectores con suelo urbanizado disponible para edificar:**

Se considera que el **25,8 % (276 sectores)** analizado en el informe dispone actualmente de **suelo urbanizado apto** para la construcción de nuevas viviendas. Como puede apreciarse en la **Tabla D**, estos sectores presentan una capacidad edificatoria potencial para un total de **648.314 viviendas**, lo que representa el **26,3 %** del total del estudio. En el conjunto de sectores de este bloque, se estima que ya se han construido más de 159.000 viviendas, y que tienen potencialidad para la edificación de otras 489.186 viviendas⁵.

Dentro de los **276 sectores** en desarrollo que forman parte de este bloque, pueden distinguirse tres situaciones específicas:

- a. Sectores con la urbanización finalizada o recientemente concluida, pero sin haber iniciado el proceso de edificación: **19 sectores**, (correspondiente al **6,9 %** de este bloque) equivalentes al **1,8 % del total** de sectores del estudio, se consideran como sectores “urbanizados no edificados”.
- b. Sectores con la urbanización finalizada y con el proceso de edificación ya iniciado (fase inicial): **154 sectores**, (correspondiente al **55,8 %** de este bloque) que representan un **14,4 % del total** del estudio, se consideran como “urbanizados y en fase inicial de edificación” (con un grado de edificación inferior al 30 %).
- c. Sectores con la urbanización finalizada y con el proceso de edificación ya iniciado (fase avanzada): **103 sectores**, (correspondiente al **37,3 %** de este bloque) que representan el **9,6 % del total** del estudio, se consideran como “urbanizados y en fase avanzada de edificación” (con un grado de edificación situado entre el 30 % y el 70 %).

Las dos primeras situaciones descritas anteriormente (sectores considerados como “urbanizado no edificado” así como “urbanizado y en fase inicial de edificación”) concentran el mayor porcentaje de número de viviendas pendientes por materializar: suponen un total de 173 sectores y disponen de una edificabilidad potencial que permitiría la construcción de **382.580 nuevas viviendas**, lo que corresponde al **78,2 %** de este bloque (**17 % del total** de sectores del estudio).

En cuanto a la **distribución territorial de los sectores con suelo urbanizado disponible para edificar**, como puede observarse en la **Tabla D**, las comunidades autónomas que concentran un mayor número de sectores son la **Comunidad Valenciana** con **69 sectores**, **Andalucía** con **62 sectores** y **Castilla-La Mancha** con **32 sectores**. En los tres casos, estos sectores representan aproximadamente el **25 %** del total de sectores analizados en cada comunidad.

Cabe destacar que más la mitad de las viviendas pendientes de edificación (56,3%) en este tipo de sectores se localizan en estas tres comunidades autónomas. El número de viviendas pendientes de materializar se sitúa en **102.175 viviendas** en Andalucía, **94.803** en la Comunidad Valenciana, y **78.657** en el caso de Castilla-La Mancha.

⁵ Para la estimación de las viviendas materializadas se ha tenido en cuenta la edificabilidad materializada calculada a partir de la información catastral, determinando proporcionalmente el número de viviendas materializadas en base a lo establecido por el planeamiento urbanístico. La diferencia con las viviendas previstas determina el número de viviendas pendientes. Sirva esta nota para el resto de las tablas con los campos “Número Viviendas materializadas en suelo urbanizado” y “Número de viviendas pendientes en suelo urbanizado”.

Si se analiza este grupo de sectores a nivel de comunidad autónoma según la **situación de desarrollo edificatorio**, se distinguen dos tipos de sectores: por un lado, los que están urbanizados pero aún sin edificar o en su fase inicial, que se concentran sobre todo en Andalucía (41), la Comunidad Valenciana (35) y Castilla-La Mancha (27); y, por otro, los que ya están urbanizados y con la edificación bastante avanzada, que se localizan principalmente en la Comunidad Valenciana (34), Andalucía (21) y la Comunidad de Madrid (12).

En cuanto a la distribución por municipios, se identifican un total de **159 municipios** que cuentan con sectores urbanizados en desarrollo. De ellos, destacan **81 municipios** en los que la totalidad de sus sectores se encuentran urbanizados, estén o no en proceso de edificación. No obstante, únicamente **25 de estos municipios** superan los **50.000 habitantes**.

De entre todos los municipios con sectores en este bloque, es preciso hacer mención especial al municipio de **Orihuela**, que registra el mayor número de sectores en esta situación (**18**), de los cuales 13 son considerados como “urbanizado y en fase avanzada de edificación”). Los siguientes municipios que cuentan con más sectores con suelo urbanizado disponible para edificar son: Málaga (7), Estepona (Málaga) y Valencia (ambos con 6 sectores), seguidos por Granada, Madrid, Rojales (Alicante) y Torre-Pacheco (Murcia), con 5 sectores cada uno.

Respecto a la **situación territorial de los sectores analizados** en el presente apartado, el **54,3 %** de los sectores con suelo urbanizado disponible para edificar (equivalente a **150 sectores distribuidos en 95 municipios**) se sitúan en municipios de interior, mientras que el **45,7 %** restante (**126 sectores en 64 municipios**) se localizan en zonas costeras.

En lo que respecta a la distribución de los sectores con suelo urbanizado disponible según la **situación provincial**, destaca que **136 sectores**, casi la mitad del bloque (**49,3 %**), se localizan en el litoral mediterráneo. A continuación, se sitúan los **101 sectores** ubicados en el interior peninsular, lo que equivale al **36,6 %** de los sectores analizados en este apartado.

Si se tiene en cuenta la **población municipal**, se observa que el **60,3 %** de las viviendas pendientes en estos sectores con suelo urbanizado disponible para edificar se concentran en grandes municipios (con más de 50.000 habitantes). Entre ellos destacan, por volumen de viviendas pendientes, como puede apreciarse en la **Tabla E**, el municipio de **Madrid** con **43.284** viviendas pendientes, seguido por los municipios de **Orihuela** en Alicante (**20.554**), **Zaragoza** (**18.790**), **Dos Hermanas** en Sevilla (**15.496**) y **Málaga** (**13.526**). Cabe destacar que sumando todos estos municipios, el total del número de viviendas pendientes de materializar representa una quinta parte del total de los sectores con suelo urbanizado disponible para edificar.

Cabe señalar que, en conjunto, estos municipios representan aproximadamente una quinta parte del total de viviendas pendientes de materializar en los sectores con suelo urbanizado disponible para edificar. Asimismo, salvo en el caso de Zaragoza, donde los datos corresponden a un único sector, en el resto de los municipios los sectores analizados suponen al menos una tercera parte del total estudiado en cada uno de ellos.

Tabla D. Sectorres con suelo urbanizado disponible para edificar, por comunidades autónomas.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Situación Municipio	Número de Municipios	Número de sectorres	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas	Número viviendas pendientes en suelo urbanizado	% del Total sectorres CCAA
Andalucía	Costero	15	37	2.754,8	77.126	55.812	18,1%
Andalucía	Interior	15	25	1.754,6	58.430	46.363	12,3%
ANDALUCÍA	Total	30	62	4.509,4	135.555	102.175	30,4%
ARAGÓN	Interior	2	2	553,8	24.148	21.790	11,1%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	Interior	1	3	79,1	5.093	4.874	25,0%
BALLEARS, ILLES	Costero	3	3	185,0	6.520	5.364	60,0%
CANARIAS, ISLAS	Costero	11	15	972,1	27.836	20.137	39,5%
CANTABRIA	Costero	1	2	51,2	3.509	2.594	25,0%
CASTILLA Y LEÓN	Interior	12	17	852,9	31.963	24.549	19,5%
CASTILLA-LA MANCHA	Interior	20	32	3.166,8	91.461	78.657	24,4%
Cataluña	Costero	7	7	442,9	11.820	8.362	10,1%
Cataluña	Interior	8	10	523,2	18.480	15.557	14,5%
CATALUÑA	Total	15	17	966,1	30.300	23.919	24,6%
Comunidad Valenciana	Costero	21	52	3.278,3	115.488	75.214	30,4%
Comunidad Valenciana	Interior	12	17	954,0	27.399	19.589	9,9%
COMUNIDAD VALENCIANA	Total	33	69	4.232,3	142.887	94.803	40,4%
EXTREMADURA	Interior	2	5	138,3	7.255	5.466	11,6%
Galicia	Costero	3	6	355,9	15.364	13.730	25,0%
Galicia	Interior	1	1	29,9	2.226	2.024	4,2%
GALICIA	Total	4	7	385,8	17.590	15.754	29,2%
MADRID, COMUNIDAD DE	Interior	12	18	4.200,3	81.850	59.040	25,4%
Murcia, Región de	Costero	3	4	253,6	6.718	5.314	2,5%
Murcia, Región de	Interior	4	10	1.090,7	17.098	12.418	6,3%
MURCIA, REGIÓN DE	Total	7	14	1.344,3	23.816	17.732	8,9%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	Interior	2	2	59,7	2.844	2.637	25,0%
PAÍS VASCO	Interior	1	4	80,8	10.496	5.866	40,0%
RIOJA, LA	Interior	3	4	110,4	5.191	3.830	33,3%
TOTAL		159	276	21.888,2	648.314	489.186	25,8%

Tabla E. Sectorres con suelo urbanizado disponible para edificar, en municipios de más de 50.000 habitantes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Municipio	Situación Municipio	Población 2024	Número de sectorres	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas en suelo urbanizado	Número viviendas pendientes en suelo urbanizado ³	% del Total de sectorres del municipio
ANDALUCÍA	SEVILLA	Interior	687.488	3	141,5	6.061	4.779	16,7%
	MÁLAGA	Costero	591.637	7	245,7	13.963	13.526	35,0%
	CÓRDOBA	Interior	322.811	1	41,2	2.900	912	20,0%
	GRANADA	Interior	232.717	5	96,4	7.090	5.964	100,0%
	ALMERÍA	Costero	202.675	4	111,7	6.176	4.019	66,7%
	MARBELLA	Costero	159.000	2	177,5	3.896	1.479	100,0%
	HUELVA	Costero	143.290	2	168,9	5.788	4.950	100,0%
	DOS HERMANAS	Interior	140.430	1	382,6	20.050	15.496	50,0%
	ALGECIRAS	Costero	124.978	2	145,8	4.140	3.461	66,7%
	ROQUETAS DE MAR	Costero	109.204	1	92,0	4.954	3.199	50,0%
	MIJAS	Costero	93.302	3	164,4	5.695	4.182	100,0%
	VÉLEZ-MÁLAGA	Costero	85.990	1	38,8	1.770	959	100,0%
	FUENGIROLA	Costero	85.859	2	85,9	2.737	1.739	100,0%
	ESTEPONA	Costero	78.413	6	470,9	10.360	8.087	100,0%
	ALCALÁ DE GUADAÍRA	Interior	76.922	3	154,7	5.524	4.791	60,0%
	SANLÚCAR DE BARRAMEDA	Costero	69.876	1	145,8	1.012	622	100,0%
LINARES	Interior	55.261	1	55,1	2.000	2.000	100,0%	
ARAGÓN	ZARAGOZA	Interior	686.986	1	358,4	21.148	18.790	14,3%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	OVIEDO	Interior	220.543	3	79,1	5.093	4.874	50,0%
BALLEARS, ILLES	PALMA	Costero	431.521	1	21,3	1.140	387	100,0%
CANARIAS, ISLAS	PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	Costero	380.436	4	119,7	7.518	4.684	57,1%
	ARONA	Costero	86.624	1	86,0	1.987	1.942	33,3%
	ARRECIFE	Costero	68.169	1	44,4	1.504	1.408	33,3%
	SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Costero	54.116	1	39,2	1.794	1.489	100,0%
	ADEJE	Costero	50.549	1	53,5	1.257	503	100,0%
CANTABRIA	SANTANDER	Costero	174.101	2	51,2	3.509	2.594	100,0%
CASTILLA Y LEÓN	VALLADOLID	Interior	300.618	1	12,5	1.231	423	12,5%
	SALAMANCA	Interior	144.866	2	83,4	2.703	2.511	16,7%
	LEÓN	Interior	122.243	3	171,9	7.891	5.117	42,9%
	ÁVILA	Interior	58.111	3	88,8	3.790	3.784	100,0%
	SEGOVIA	Interior	51.525	1	35,6	1.428	555	20,0%
CASTILLA-LA MANCHA	GUADALAJARA	Interior	90.909	4	185,9	5.707	4.362	66,7%
	TALAVERA DE LA REINA	Interior	84.738	2	89,6	2.767	2.328	8,3%
	CIUDAD REAL	Interior	75.909	2	664,9	10.314	9.700	66,7%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Municipio	Situación Municipio	Población 2024	Número de sectores	Superficie de suelo total (ha)	Número viviendas previstas en suelo urbanizado	Número viviendas pendientes en suelo urbanizado ³	% del Total de sectores del municipio
CATALUÑA	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	Costero	279.993	1	15,5	1.122	1.064	50,0%
	TERRASSA	Interior	228.708	1	50,1	4.452	4.210	33,3%
	BADALONA	Costero	227.083	1	23,5	2.576	958	100,0%
	SABADELL	Interior	222.177	2	117,6	4.248	3.103	100,0%
	LLEIDA	Interior	144.739	2	110,0	2.200	1.660	28,6%
	GRANOLLERS	Interior	64.181	1	19,8	1.077	580	50,0%
COMUNIDAD VALENCIANA	VALÈNCIA	Costero	825.948	6	235,6	14.774	8.491	75,0%
	ALICANTE/ALACANT	Costero	358.720	2	86,2	5.043	3.129	66,7%
	ELX/ELCHE	Costero	243.128	3	124,1	6.772	4.195	75,0%
	TORREVIEJA	Costero	94.803	1	28,8	1.298	862	50,0%
	ORIHUELA	Costero	83.720	18	1.193,5	36.845	20.554	94,7%
	GANDIA	Costero	80.095	1	35,5	1.764	1.646	100,0%
	PATERNA	Interior	74.822	1	13,1	1.608	1.283	100,0%
	SAGUNTO/SAGUNT	Costero	71.377	3	124,5	7.361	6.499	100,0%
	ELDA	Interior	53.818	1	23,3	1.081	333	100,0%
EXTREMADURA	CÁCERES	Interior	96.441	2	55,3	3.605	2.415	16,7%
	MÉRIDA	Interior	59.857	3	83,0	3.650	3.051	100,0%
GALICIA	CORUÑA, A	Costero	249.261	3	159,8	9.925	9.327	37,5%
	LUGO	Interior	99.482	1	29,9	2.226	2.024	20,0%
	FERROL	Costero	64.218	2	32,2	2.917	2.727	100,0%
MADRID, COMUNIDAD DE	MADRID	Interior	3.416.771	5	2.988,5	53.299	43.284	41,7%
	ALCALÁ DE HENARES	Interior	200.702	1	25,4	1.508	789	50,0%
	GETAFE	Interior	189.906	1	18,5	2.752	842	100,0%
	TORREJÓN DE ARDOZ	Interior	140.626	1	35,0	1.484	828	50,0%
	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	Interior	94.969	1	165,4	7.078	2.832	25,0%
	VALDEMORO	Interior	83.507	3	113,6	5.197	5.155	60,0%
	ARGANDA DEL REY	Interior	59.513	1	15,3	1.783	1.021	100,0%
	TRES CANTOS	Interior	52.932	1	324,2	4.000	1.490	100,0%
MURCIA, REGIÓN DE	MURCIA	Interior	474.617	3	247,2	4.156	2.622	8,3%
	CARTAGENA	Costero	219.777	1	25,6	1.958	1.622	11,1%
	LORCA	Costero	98.334	2	177,6	2.960	2.805	20,0%
PAÍS VASCO	VITORIA-GASTEIZ	Interior	257.968	4	80,8	10.496	5.866	80,0%
RIOJA, LA	LOGROÑO	Interior	151.164	2	56,4	2.718	1.902	28,6%
TOTAL			15.405.174	159	11.738,7	398.828	294.788	43,3%

TABLA RESUMEN

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Situación Municipio	SECTORES SIN SUELO URBANIZADO DISPONIBLE PARA EDIFICAR				SECTORES CON SUELO URBANIZADO DISPONIBLE PARA EDIFICAR					
		Número de sectores	Superficie de suelo total (ha)	Viviendas previstas		Número de sectores	Superficie de suelo total (ha)	Viviendas previstas		Viviendas pendientes en suelo urbanizado	
				Número	% respecto total CCAA			Número	% respecto total CCAA	Número	% respecto total CCAA
Andalucía	Costero	71	5.826,8	166.009	37,6%	37	2.754,8	77.126	17,5%	55.812	12,6%
Andalucía	Interior	71	5.188,4	140.410	31,8%	25	1.754,6	58.430	13,2%	46.363	10,5%
ANDALUCÍA	Total	142	11.015,2	306.419	69,3%	62	4.509,4	135.555	30,7%	102.175	23,1%
ARAGÓN	Interior	16	828,0	28.706	54,3%	2	553,8	24.148	45,7%	21.790	41,2%
Asturias, Principado de	Costero	3	131,3	5.861	28,2%	0	0,0	0	0,0%	0	0,0%
Asturias, Principado de	Interior	6	320,2	9.807	47,2%	3	79,1	5.093	24,5%	4.874	23,5%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	Total	9	451,5	15.668	75,5%	3	79,1	5.093	24,5%	4.874	23,5%
BALLEARS, ILLES	Costero	2	158,8	4.716	42,0%	3	185,0	6.520	58,0%	5.364	47,7%
Canarias, Islas	Costero	22	998,7	38.108	56,6%	15	972,1	27.836	41,4%	20.137	29,9%
Canarias, Islas	Interior	1	14,3	1.357	2,0%	0	0,0	0	0,0%	0	0,0%
CANARIAS, ISLAS	Total	23	1.013,0	39.465	58,6%	15	972,1	27.836	41,4%	20.137	29,9%
Cantabria	Costero	3	201,9	4.249	38,0%	2	51,2	3.509	31,3%	2.594	23,2%
Cantabria	Interior	3	83,6	3.436	30,7%	0	0,0	0	0,0%	0	0,0%
CANTABRIA	Total	6	285,5	7.685	68,7%	2	51,2	3.509	31,3%	2.594	23,2%
CASTILLA Y LEÓN	Interior	70	4.332,4	147.772	82,2%	17	852,9	31.963	17,8%	24.549	13,7%
CASTILLA-LA MANCHA	Interior	99	7.478,5	190.660	67,6%	32	3.166,8	91.461	32,4%	78.657	27,9%
Cataluña	Costero	19	719,8	35.028	29,6%	7	442,9	11.820	10,0%	8.362	7,1%
Cataluña	Interior	33	862,6	53.183	44,9%	10	523,2	18.480	15,6%	15.557	13,1%
CATALUÑA	Total	52	1.582,4	88.211	74,4%	17	966,1	30.300	25,6%	23.919	20,2%
Comunidad Valenciana	Costero	41	3.724,7	130.358	31,3%	52	3.278,3	115.488	27,7%	75.214	18,1%
Comunidad Valenciana	Interior	61	5.341,9	143.093	34,4%	17	954,0	27.399	6,6%	19.589	4,7%
COMUNIDAD VALENCIANA	Total	102	9.066,7	273.451	65,7%	69	4.232,3	142.887	34,3%	94.803	22,8%
EXTREMADURA	Interior	38	1.976,1	69.413	90,5%	5	138,3	7.255	9,5%	5.466	7,1%
Galicia	Costero	7	509,1	14.842	30,0%	6	355,9	15.364	31,0%	13.730	27,7%
Galicia	Interior	10	273,5	17.094	34,5%	1	29,9	2.226	4,5%	2.024	4,1%
GALICIA	Total	17	782,6	31.936	64,5%	7	385,8	17.590	35,5%	15.754	31,8%
MADRID, COMUNIDAD DE	Interior	53	7.086,5	211.990	72,1%	18	4.200,3	81.850	27,9%	59.040	20,1%
Murcia, Región de	Costero	32	4.956,5	83.905	22,4%	4	253,6	6.718	1,8%	5.314	1,4%
Murcia, Región de	Interior	112	12.271,9	266.387	71,2%	10	1.090,7	17.098	4,6%	12.418	3,3%
MURCIA, REGIÓN DE	Total	144	17.228,4	350.292	93,6%	14	1.344,3	23.816	6,4%	17.732	4,7%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	Interior	6	421,8	22.868	88,9%	2	59,7	2.844	11,1%	2.637	10,3%
País Vasco	Costero	2	129,6	6.205	25,8%	0	0,0	0	0,0%	0	0,0%
País Vasco	Interior	4	71,4	7.356	30,6%	4	80,8	10.496	43,6%	5.866	24,4%
PAÍS VASCO	Total	6	201,0	13.561	56,4%	4	80,8	10.496	43,6%	5.866	24,4%
RIOJA, LA	Interior	8	483,8	15.795	75,3%	4	110,4	5.191	24,7%	3.830	18,3%
TOTAL		793	64.392,2	1.818.608	73,7%	276	21.888,2	648.314	26,3%	489.186	19,8%

Conclusiones.

Para concluir el presente bloque, y a modo de síntesis, se presentan a continuación las principales consideraciones generales sobre el conjunto de sectores analizados en este estudio “Sectorres Residenciales 2025”. Estas consideraciones se amplían y profundizan en el apartado siguiente, *Análisis*, en el que se incorporan diferentes aproximaciones complementarias:

- El estudio **analiza 1.069 sectores residenciales en 400 municipios** de las 17 comunidades autónomas, **con capacidad para más de 2,4 millones de viviendas**, lo que evidencia una cobertura territorial muy amplia y pone de manifiesto un gran potencial de desarrollo.
- **La mayoría de los sectores presentan un grado de edificación inferior al 30 %**, lo que indica que aún queda por materializar una parte significativa de las previsiones del planeamiento, especialmente en municipios donde la potencialidad de viviendas supera el parque actual.
- **El 25,8 % de los sectores dispone actualmente de suelo urbanizado apto para edificar**, con **cerca de 489.000 viviendas pendientes**, mientras que el 74,2 % restante de los sectores carece de condiciones para iniciar la edificación, lo que limita la respuesta inmediata a la demanda.
- **Predomina la localización en municipios del interior, aunque la actividad edificatoria es más intensa en zonas costeras y provincias del litoral mediterráneo**, donde se observa mayor dinamismo en los desarrollos.
- **Más del 60 % de las viviendas pendientes se concentra en municipios con más de 50.000 habitantes**, destacando Madrid, Orihuela, Zaragoza, Dos Hermanas y Málaga, lo que refleja una fuerte presión urbanística en áreas metropolitanas y turísticas.
- **La densidad media del conjunto de sectores analizados es de 28,6 viviendas por hectárea**. No obstante, en los sectores urbanizados se registran valores que pueden llegar a superar las 100 viviendas por hectárea, mostrando un patrón más compacto en fases avanzadas del desarrollo.
- **El análisis revela una brecha significativa entre planeamiento y ejecución: el 64,4 % de los sectores no ha iniciado la urbanización**, mientras que sólo un 9,6 % se encuentra en fase avanzada de edificación.
- **Casi la mitad de los municipios sin suelo urbanizado disponible tienen menos de 20.000 habitantes**, lo que, en ocasiones, puede ser indicativo de una baja demanda que podría retrasar la activación de estos desarrollos en el corto plazo.
- Andalucía, Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha concentran más de la mitad de las viviendas pendientes en sectores urbanizados, con lo que concentran en buena medida el potencial de expansión residencial.
- La evolución temporal muestra menor actividad edificatoria entre 2010 y 2015, seguida de una reactivación desde 2016 y una estabilización tras la pandemia, lo que condiciona la velocidad de ejecución de los desarrollos previstos, que **de media superan los 15 años para su ejecución**.