

## 1. ANÁLISIS.

### 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 y 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**.

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. Asimismo, el SIU es una herramienta de acceso libre y gratuito a través de Internet <sup>6</sup> que ofrece información que permite aproximarse de forma homogénea y comparable a la realidad urbanística. Dicha información recopilada demuestra su gran potencial, pues permite su uso para la elaboración de informes y estudios en distintos ámbitos.

Entre los documentos más relevantes se encuentran los informes “*Capitales&Ciudades+100: Información estadística de las ciudades españolas 2010*”<sup>7</sup>, y “*ÁREAS URBANAS+50: Información estadística de las Grandes Áreas Urbanas 2012*”<sup>8</sup>. Estos estudios recopilan datos del SIU de ciudades, capitales de provincia, municipios con más de 100.000 habitantes y áreas urbanas superiores a 50.000 habitantes, respectivamente. Además de información urbanística, incorporan datos sobre ocupación y uso del suelo provenientes del proyecto europeo **CORINE Land Cover** y del **Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE)**. Asimismo, se incluye información socioeconómica complementaria, en su mayoría ya recogida en el **Atlas Digital de las Áreas Urbanas de España**<sup>9</sup>, con el propósito de ofrecer una visión integrada y global de las ciudades analizadas.

De manera complementaria a diversos temas que se abordarán en el presente informe, resulta pertinente mencionar otros informes publicados por el **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana**, entre los que destacan los **Boletines Trimestrales y Anuales del Observatorio de Vivienda y Suelo**, que analizan de forma pormenorizada, la situación actual del mercado inmobiliario y del suelo —el más reciente es el publicado en **octubre de 2025**<sup>10</sup>—. Asimismo, cabe señalar los **Boletines Especiales** del mismo Observatorio, centrados en materias específicas como el “*Censo de Población 2021*”<sup>11</sup>, que examina el parque edificatorio de viviendas; el boletín sobre “*Alquiler Residencial 2022*”<sup>12</sup>, que profundiza en el mercado del alquiler y en el parque de vivienda destinado a este uso; y el dedicado a la “*Vivienda Social 2024*”<sup>13</sup>, que además de analizar su situación, estudia el suelo disponible para su promoción.

<sup>6</sup> Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/SIU>

<sup>7</sup> Accesible en: [https://www.mivau.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/14E191B7-17C8-453B-BA29-7720F78C8969/111200/Informe100.pdf](https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/pdf/14E191B7-17C8-453B-BA29-7720F78C8969/111200/Informe100.pdf)

<sup>8</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1019>

<sup>9</sup> Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/AtlasAU>

<sup>10</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3987>

<sup>11</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3408>

<sup>12</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3180>

<sup>13</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3749>

En relación con la temática abordada en este informe, resulta imprescindible hacer referencia al informe anual del “*Sistema de Información Urbana (SIU) 2025*”<sup>14</sup>. Este documento, además de describir el modelo de datos sobre el que se estructura el SIU —basado en “*clases de suelo*” y “*sectores o áreas de desarrollo*”—, proporciona información actualizada de cada uno de los campos que conforman dicho modelo, desglosada por comunidades autónomas y provincias, tanto en valores absolutos como en porcentajes. Asimismo, el anexo de la publicación incluye el listado actualizado de los más de 5.700 municipios integrados en el SIU, junto con sus respectivas fechas de actualización, lo que permite una visión detallada y precisa del alcance territorial del sistema.

Este estudio “*Sectores Residenciales en España 2025*” toma como base anteriores publicaciones realizadas por el Ministerio. Así, tanto el estudio “*Sectores Residenciales en España 2011*”<sup>15</sup>, como el estudio “*Sectores Residenciales en España 2014*”<sup>16</sup>, utilizaron 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. De esta forma, ofrecen información relativa a los datos urbanísticos básicos de dichos ámbitos o sectores, que comprenden las denominadas áreas de desarrollo del SIU, así como del grado de desarrollo de las actuaciones de urbanización y edificación.

En este contexto, 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. Se puede destacar que incorpora un 71 % más de municipios integrados que en el último estudio publicado en 2014, con el objetivo de ofrecer una visión clara sobre la ubicación de las principales bolsas de suelo disponibles para la construcción de nuevas viviendas.

Con el fin de garantizar la coherencia metodológica del estudio y posibilitar una comparación con las ediciones anteriores, se han mantenido los mismos criterios de selección de ámbitos y sectores que son objeto de análisis. 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 %.**

Entendiendo, que tales 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 resta por materializarse en ellas una importante potencialidad edificatoria, utilizando para determinar la edificabilidad materializada, la información procedente de las bases catastrales<sup>17</sup>.

Los sectores que cumplen con los requisitos de selección antes mencionados suman un total de **1.069 sectores o áreas de desarrollo**, con capacidad máxima para **más de 2,4 millones de viviendas**, integrados en **400 municipios** diferentes de las **17 comunidades autónomas**, y que se presentan en el **Mapa 1** y en la **Tabla 1**.

<sup>14</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3970>

<sup>15</sup> Accesible en: [SECTORES RESIDENCIALES EN ESPAÑA 2011](#)

<sup>16</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1041>

<sup>17</sup> Accesible en: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

Mapa 1. Municipios incluidos en el estudio “Sectores Residenciales en España 2025”.

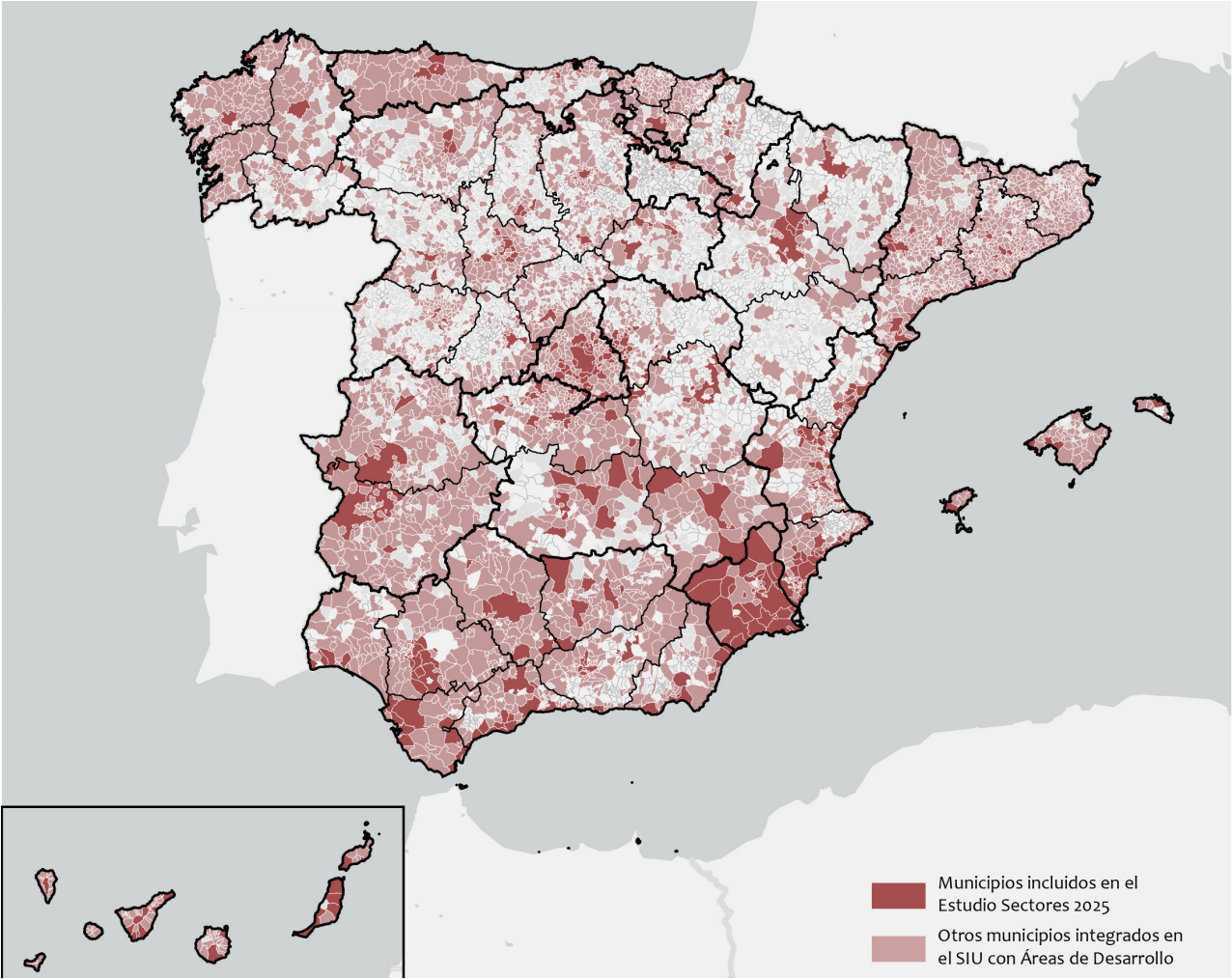
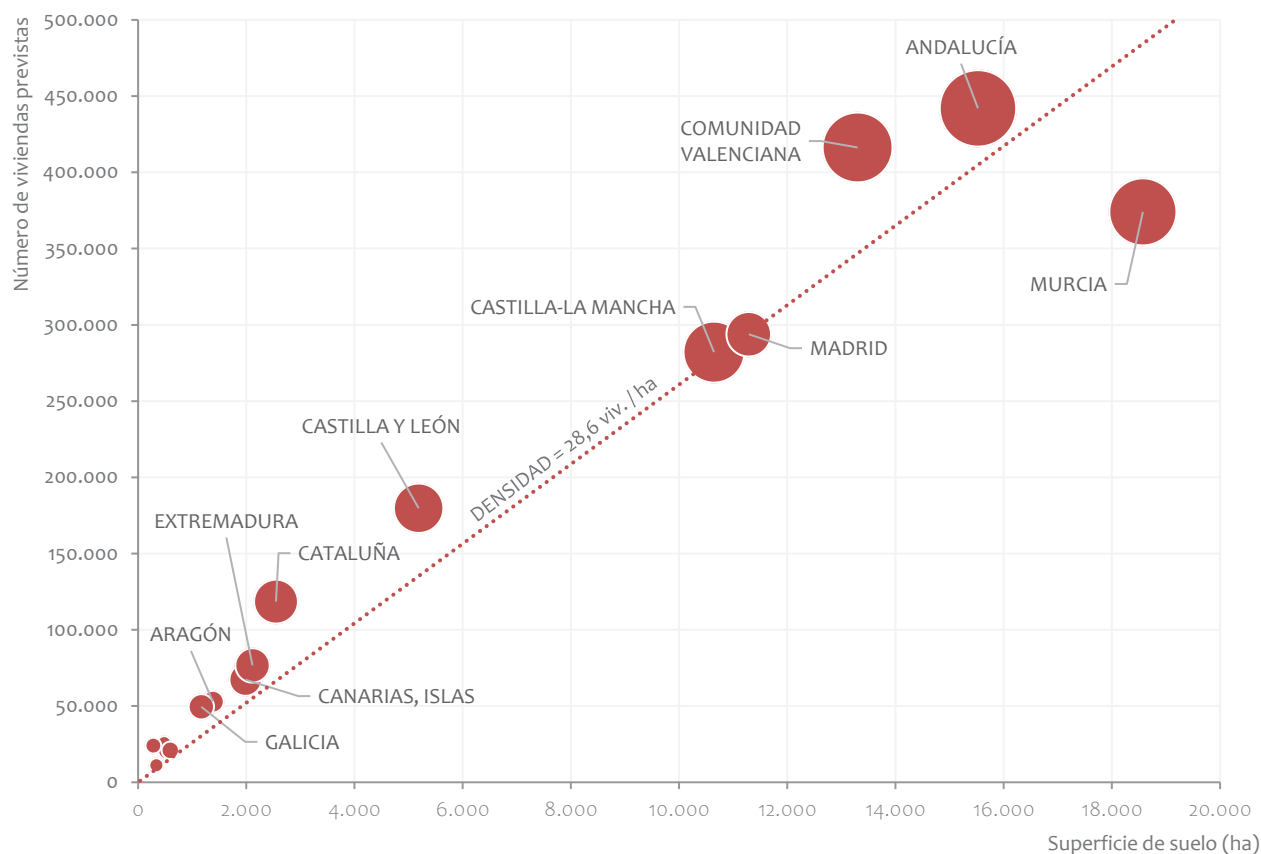


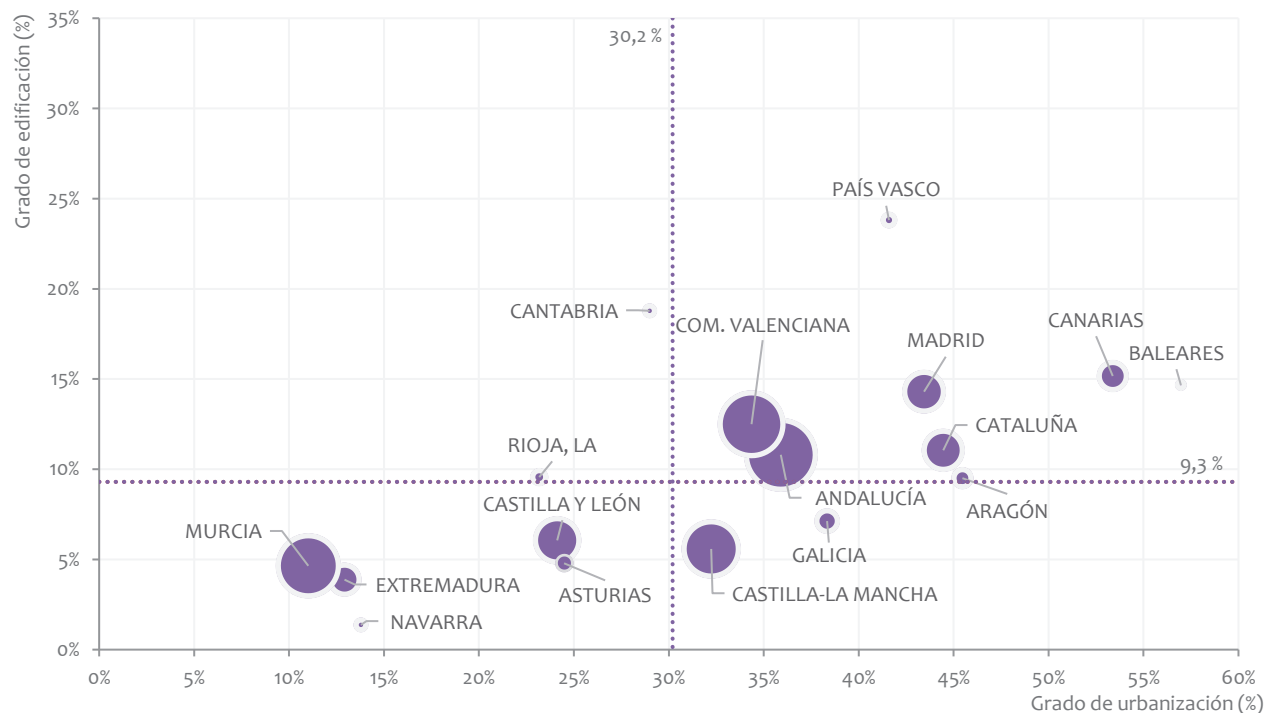
Tabla 1. Distribución de los sectores incluidos en el estudio por Comunidad Autónoma.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA      | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número viviendas previstas | Densidad vivienda (viv./ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Edificabilidad materializada (m²) | 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      | 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%                     |

**Gráfico 1.a.** Sectores incluidos en el estudio por CCAA: número de viviendas previstas y superficie de suelo.



**Gráfico 1.b.** Sectores incluidos en el estudio por CCAA: grado de urbanización y de edificación (%).



Tal como se muestra en la **Tabla 1**, las comunidades autónomas que concentran un mayor número de sectores incluidos en el estudio son **Andalucía**, con **204 sectores** que abarcan **15.524,6 hectáreas de suelo** y una capacidad máxima para **441.974 viviendas**; seguida por la **Comunidad Valenciana**, con **171 sectores** que suman **13.299 hectáreas de suelo** y una potencialidad de **416.339 viviendas**; la **Región de Murcia**, con **158 sectores** que representan **18.572,7 hectáreas de suelo** y una capacidad estimada de **374.108 viviendas**; y **Castilla-La Mancha**, con **131 sectores** que suman **10.645,3 hectáreas de suelo** para **282.121 viviendas**. No obstante, si se considera el número de viviendas así como la superficie de suelo, destaca en cuarto lugar la **Comunidad de Madrid**, con **71 sectores** distribuidos en **11.286,8 hectáreas de suelo** y una capacidad de **293.840 viviendas**.

En el **Gráfico 1.a** se muestra la situación de cada comunidad autónoma considerando el conjunto de sectores analizados en el presente estudio (*siendo su tamaño proporcional al número de sectores*) y, teniendo en cuenta tanto la superficie total de suelo como el número de viviendas máximas previstas. Como se puede ver, la línea de puntos marca una densidad media de **28,6 viviendas por hectárea**. Las comunidades autónomas se agrupan alrededor de ese valor: las que están por encima tienen una densidad de viviendas más alta que la media, y las que están por debajo, una densidad inferior al mismo.

En el **Gráfico 1.b** se observa la situación de cada comunidad según el grado de urbanización y edificación de los sectores estudiados. La línea de puntos indica el **promedio del grado de urbanización (30,2 %)** y del **grado edificación (9,3 %)** de todos los sectores incluidos. Las comunidades con mayor grado de urbanización son Baleares (**57 %**), Canarias (**53,4 %**), Aragón (**45,5 %**) y Cataluña (**44,5 %**). Y si hablamos del **grado de edificación**, destacan País Vasco (**23,8 %**), Cantabria (**18,8 %**), Canarias (**15,2 %**) y Asturias (**14,7 %**).

Distribución de los sectores según la población municipal.

Tabla 2. Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la población del municipio.

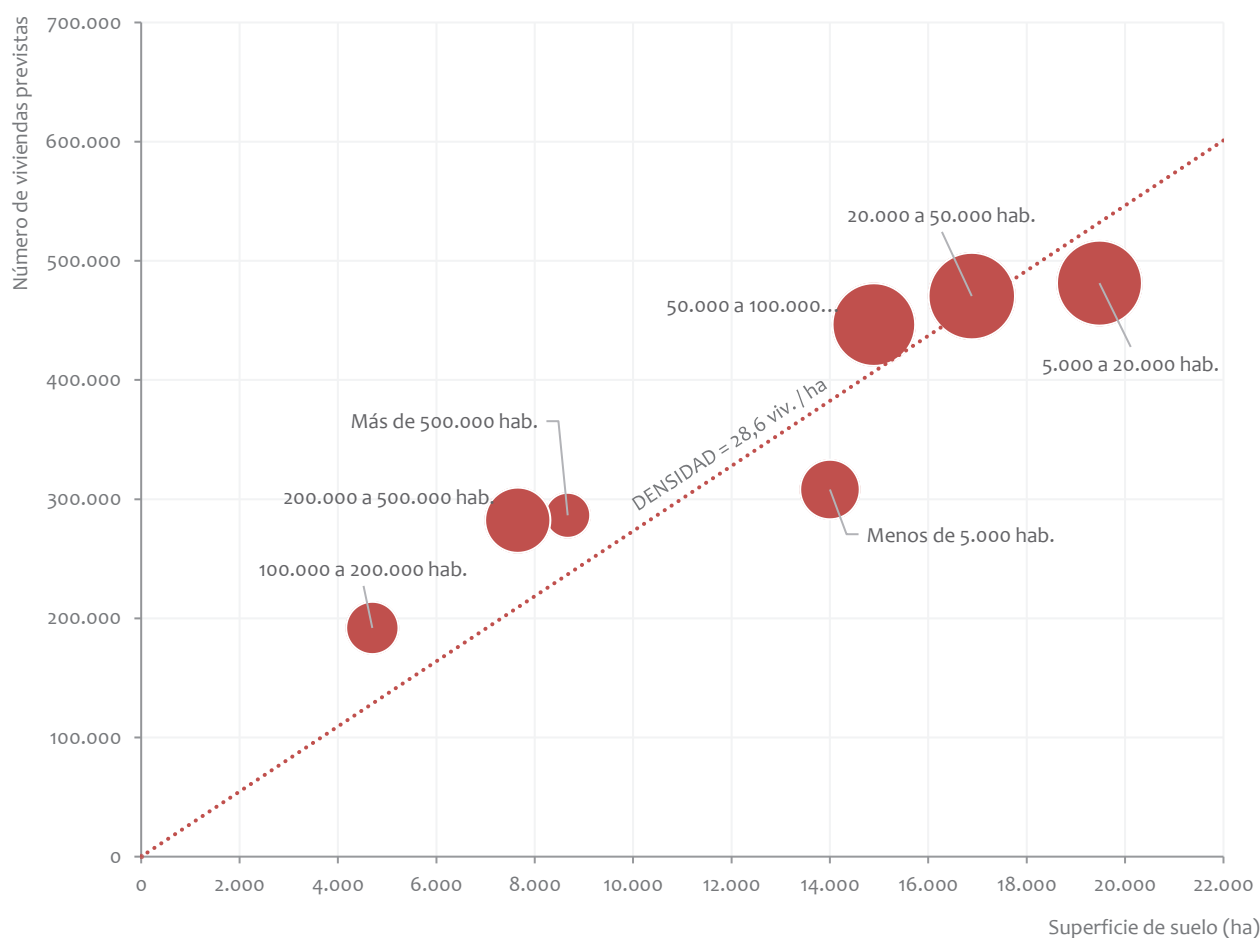
| Población del municipio (2024)                      | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv. /ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Municipios de más de 500.000 habitantes             | 5                    | 65                 | 8.670,0                  | 54,1%                     | 286.434                       | 33,0                            | 43.133.613                   | 14,0%                    |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 habitantes | 22                   | 134                | 7.654,6                  | 30,3%                     | 282.330                       | 36,9                            | 39.600.811                   | 13,5%                    |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 habitantes | 22                   | 87                 | 4.699,0                  | 37,2%                     | 191.913                       | 40,8                            | 25.089.802                   | 11,7%                    |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 habitantes  | 60                   | 213                | 14.893,4                 | 34,6%                     | 446.488                       | 30,0                            | 60.940.538                   | 11,6%                    |
| Municipios de entre de 20.000 y 50.000 habitantes   | 104                  | 233                | 16.883,5                 | 23,6%                     | 470.409                       | 27,9                            | 63.263.760                   | 8,2%                     |
| Municipios de entre de 5.000 y 20.000 habitantes    | 113                  | 225                | 19.479,2                 | 27,5%                     | 481.272                       | 24,7                            | 64.005.991                   | 7,5%                     |
| Municipios de menos de 5.000 habitantes             | 74                   | 112                | 14.000,7                 | 20,0%                     | 308.075                       | 22,0                            | 55.206.112                   | 2,5%                     |
| TOTAL                                               | 400                  | 1.069              | 86.280,4                 | 30,2%                     | 2.466.922                     | 28,6                            | 351.240.628                  | 9,3%                     |

La **Tabla 2** muestra la distribución de los sectores analizados en función de la población del municipio en el que se localizan. La segmentación en clústeres poblacionales emplea las mismas horquillas definidas en el documento “*Datos Descriptivos de la Agenda Urbana*”<sup>18</sup>. Tal como se aprecia, entre los municipios de mayor tamaño destaca el grupo comprendido **entre 50.000 y 100.000 habitantes**, que concentra **213 sectores** y una potencialidad edificatoria máxima de **446.488 viviendas**.

Por su parte, la horquilla con mayor número de sectores corresponde a los municipios cuya población oscila **entre 20.000 y 50.000 habitantes**, con **233 sectores** y una capacidad edificatoria máxima de **470.409 viviendas**. En conjunto, el 41,7 % de los sectores incluidos en el estudio —con una posibilidad de desarrollo superior a 900.000 viviendas— se concentra en estos municipios intermedios, con poblaciones comprendidas **entre 20.000 y 100.000 habitantes**.

Los 400 municipios analizados en el estudio representan el **4,9 % del total** de municipios españoles, si bien, concentran más de la mitad de la población española (**50,15%**) con 24.369.000 habitantes (de acuerdo a los datos recogidos del censo anual de población del INE<sup>19</sup>). **Esto pone de manifiesto su relevancia en la ordenación territorial y urbanística, así como en las políticas públicas de vivienda**, al mostrar una fuerte concentración en núcleos urbanos de gran tamaño, lo que plantea importantes retos en materia de sostenibilidad, acceso a la vivienda, movilidad y prestación de servicios públicos entre otros.

**Gráfico 2.a.** Sectores según población del municipio: número de viviendas previstas y superficie de suelo.



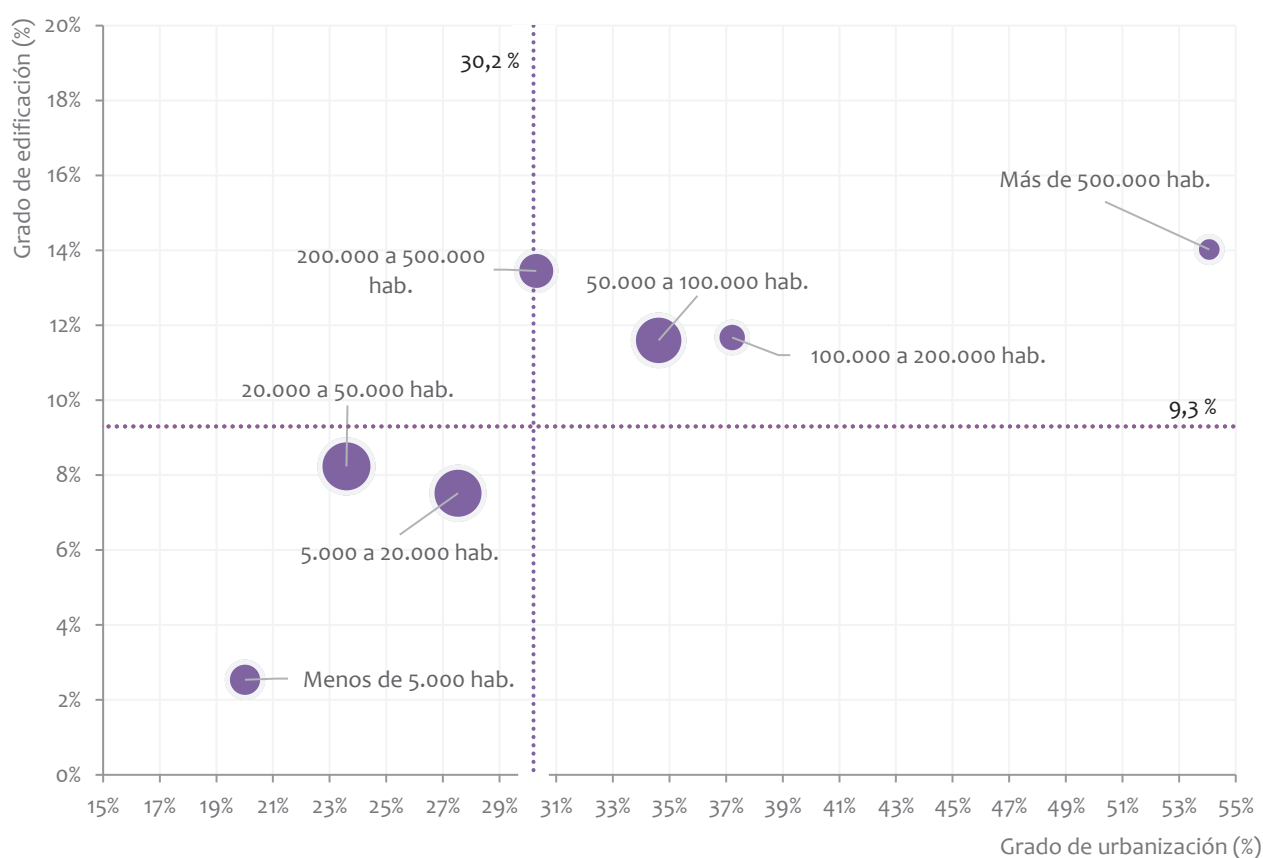
<sup>18</sup> Accesible en: [https://www.aue.gob.es/recursos\\_aue/datosdescriptivosdelaagendaurbanaespaola2024.pdf](https://www.aue.gob.es/recursos_aue/datosdescriptivosdelaagendaurbanaespaola2024.pdf)

<sup>19</sup> Accesible en: [INEbase / Demografía y población / Cifras de población y Censos demográficos / Censo Anual de Población / Últimos datos](#)

El **Gráfico 2.a** presenta la distribución de los sectores en función de la población del municipio, considerando tanto el número máximo de viviendas previstas como la superficie de suelo expresada en hectáreas. Se observa una menor densidad residencial en los sectores localizados en municipios con **menos de 5.000 habitantes (22 viviendas por hectárea)** y en aquellos con poblaciones comprendidas **entre 5.000 y 20.000 habitantes (24,7 viviendas por hectárea)**, ambos valores significativamente inferiores al promedio general, que se sitúa en **28,6 viviendas por hectárea**.

Por el contrario, en todos los tramos poblacionales superiores a 50.000 habitantes, la densidad residencial supera la media, **lo que confirma la tendencia hacia una modelos urbanísticos más compactos en municipios de mayor tamaño**. Destaca especialmente el intervalo correspondiente a municipios con **entre 100.000 y 200.000 habitantes**, cuyos sectores registran una densidad media de **40,8 viviendas por hectárea**.

**Gráfico 2.b.** Sectores según población del municipio: grado de urbanización y de edificación (%).



El **Gráfico 2.b** ilustra la distribución de los sectores en función del tamaño poblacional del municipio en el que se ubican, considerando tanto el grado de urbanización como el de edificación. Se observa que los sectores situados en municipios de mayor tamaño (**más de 500.000 habitantes**) presentan el nivel más elevado de urbanización, alcanzando el **54,1 %**. En contraste, los municipios con menor población (**menos de 5.000 habitantes**) registran el grado más bajo, con un **20 %**.

Asimismo, en relación con el grado de edificación, se aprecia una correlación directa entre la dimensión poblacional del municipio y la intensidad edificatoria. Los valores varían desde el **2,5 %** en municipios con **menos de 5.000 habitantes** hasta el **14 %** en aquellos que **superan los 500.000 habitantes**, **lo que evidencia una mayor dinámica edificatoria en los núcleos urbanos de mayor tamaño**.

**Tabla 3.** Municipios de más de 50.000 hab. no incluidos en el estudio de Sectorres Residenciales (SIU)<sup>20</sup>.

| Población del municipio (2024)                       | Municipio                  | Número de municipios | Número de viviendas previstas (SIU)* | Número de viviendas pendientes (SIU)* | Grado de urbanización (%) (SIU) | Grado de edificación (%) (SIU) |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Municipios de más de 500.000 hab.                    | BARCELONA                  | 1                    | 878                                  | 148                                   | 99,0%                           | 69,9%                          |
| <b>MUNICIPIOS DE MÁS DE 500.000 HAB.</b>             |                            | <b>1</b>             | <b>878</b>                           | <b>148</b>                            | <b>99,0%</b>                    | <b>69,9%</b>                   |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 hab.        | PAMPLONA/IRUÑA             | 1                    | 16.377                               | 5.928                                 | 83,5%                           | 62,6%                          |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 hab.        | VIGO                       | 1                    | 24.766                               | 14.650                                | 90,4%                           | 37,8%                          |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 hab.        | BILBAO                     | 1                    | 16.289                               | 971                                   | 93,5%                           | 95,0%                          |
| <b>MUNICIPIOS DE ENTRE DE 200.000 Y 500.000 HAB.</b> |                            | <b>3</b>             | <b>57.432</b>                        | <b>21.549</b>                         | <b>87,7%</b>                    | <b>59,0%</b>                   |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 hab.        | OURENSE                    | 1                    | 23.143                               | 21.938                                | 15,0%                           | 10,9%                          |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 hab.        | TELDE                      | 1                    | 12.422                               | 7.846                                 | 63,5%                           | 24,7%                          |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 hab.        | SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA | 1                    | 13.662                               | 7.255                                 | 93,4%                           | 36,3%                          |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 hab.        | REUS                       | 1                    | 11.900                               | 6.278                                 | 59,7%                           | 42,2%                          |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 hab.        | TARRAGONA                  | 1                    | 18.550                               | 3.305                                 | 77,2%                           | 55,9%                          |
| <b>MUNICIPIOS DE ENTRE DE 100.000 Y 200.000 HAB.</b> |                            | <b>5</b>             | <b>79.678</b>                        | <b>46.622</b>                         | <b>57,8%</b>                    | <b>33,4%</b>                   |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | SANTA LUCÍA DE TIRAJANA    | 1                    | 8.562                                | 6.233                                 | 68,8%                           | 18,5%                          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | PONTEVEDRA                 | 1                    | 4.334                                | 3.216                                 | 68,7%                           | 29,5%                          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | TORRENT                    | 1                    | 7.275                                | 3.315                                 | 84,7%                           | 45,5%                          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | GETXO                      | 1                    | 4.245                                | 3.424                                 | 14,1%                           | 13,6%                          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | CEUTA                      | 1                    | 7.407                                | 6.319                                 | 14,9%                           | 30,2%                          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 hab.         | MELILLA                    | 1                    | 7.810                                | 2.068                                 | 91,1%                           | 54,0%                          |
| <b>MUNICIPIOS DE ENTRE DE 50.000 Y 100.000 HAB.</b>  |                            | <b>6</b>             | <b>39.633</b>                        | <b>24.575</b>                         | <b>62,4%</b>                    | <b>32,2%</b>                   |

La **Tabla 3** recoge los municipios con más de 50.000 habitantes que no han sido incluidos en el estudio por no haber cumplido ninguno de sus sectores con los criterios establecidos. Esta falta de suelo para la promoción de viviendas puede constituir un desafío estructural. Ciudades como **Barcelona, Pamplona, Vigo y Bilbao** presentan esta problemática con especial intensidad, **debido a las limitaciones físicas del territorio, la presión demográfica y la escasez de suelo urbanizable**. Esta situación puede generar un déficit significativo de viviendas por la limitada oferta de suelo finalista.

Este patrón se reproduce, con ciertas variaciones, en los municipios mencionados, donde **la antigüedad de los planes urbanísticos y la complejidad de los trámites para incrementar el suelo edificable** pueden limitar el desarrollo de vivienda pública y asequible. La reiteración de estos problemas en contextos geográficos diversos **pone de manifiesto la necesidad de dinamizar la planificación urbana, agilizar los procedimientos administrativos y promover la colaboración interinstitucional**. Solo mediante una gestión proactiva del suelo es posible facilitar y garantizar el acceso a la vivienda, así como equilibrar el crecimiento urbano con la cohesión social.

<sup>20</sup> Los campos con asterisco (\*), reflejan datos obtenidos y publicados en el SIU.

## Distribución de los sectores por área urbana.

**Tabla 4.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la población del área urbana en que se encuentran.

| Población del área urbana (2024) en que se encuentra | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv./ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Más de 500.000 habitantes                            | 105                  | 317                | 25.997,6                 | 37,4%                     | 833.185                       | 32,0                           | 117.452.314                  | 12,5%                    |
| Entre de 200.000 y 500.000 habitantes                | 44                   | 110                | 6.721,2                  | 42,8%                     | 240.105                       | 35,7                           | 33.291.251                   | 12,8%                    |
| Entre de 100.000 y 200.000 habitantes                | 36                   | 149                | 8.074,2                  | 41,2%                     | 294.846                       | 36,5                           | 43.883.315                   | 13,0%                    |
| Entre de 50.000 y 100.000 habitantes                 | 22                   | 86                 | 6.365,7                  | 27,1%                     | 172.874                       | 27,2                           | 23.019.095                   | 5,3%                     |
| Menos de 50.000 habitantes                           | 2                    | 9                  | 381,5                    | 37,2%                     | 20.380                        | 53,4                           | 2.649.449                    | 9,3%                     |
| No se encuentra en un área urbana                    | 191                  | 398                | 38.740,2                 | 21,3%                     | 905.531                       | 23,4                           | 130.945.203                  | 5,1%                     |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>400</b>           | <b>1.069</b>       | <b>86.280,4</b>          | <b>30,2%</b>              | <b>2.466.922</b>              | <b>28,6</b>                    | <b>351.240.628</b>           | <b>9,3%</b>              |

La **Tabla 4** presenta la distribución de los sectores incluidos en el estudio en función del tamaño del área urbana a la que pertenecen, conforme a la delimitación establecida en el **Atlas Digital de las Áreas Urbanas de España**<sup>21</sup>. Tal como se observa, existe una gran concentración de sectores en aquellas áreas urbanas con **más de 500.000 habitantes**<sup>22</sup>, donde se localizan **317 sectores** distribuidos en **105 municipios**, que abarcan **25.997,6 hectáreas de suelo** y contemplan la previsión máxima de **833.185 viviendas**.

No obstante, también se observa una presencia relevante de **sectores situados fuera de las grandes áreas urbanas**, concretamente en municipios con **menos de 50.000 habitantes**. Estos agrupan un total de **398 sectores** distribuidos en **191 municipios**, con una superficie conjunta de **38.740,2 hectáreas de suelo** y una previsión máxima de **905.531 viviendas**.

Es preciso realizar una mención específica a la franja poblacional **inferior a los 50.000 habitantes**. De acuerdo con lo establecido en el documento “*Metodología de delimitación de las Áreas Urbanas*”<sup>23</sup>, para que un área urbana sea considerada como tal debe contar, por norma general, con al menos un municipio cuya población supere los 50.000 habitantes. Sin embargo, se han incluido tres áreas urbanas que no cumplen este criterio: **Soria** y **Teruel**, por tratarse de capitales provinciales que actúan como centros urbanos de referencia en su entorno; y **Puertollano**, que, pese a haber experimentado un descenso poblacional, se mantiene como área urbana por razones de continuidad en la serie histórica.

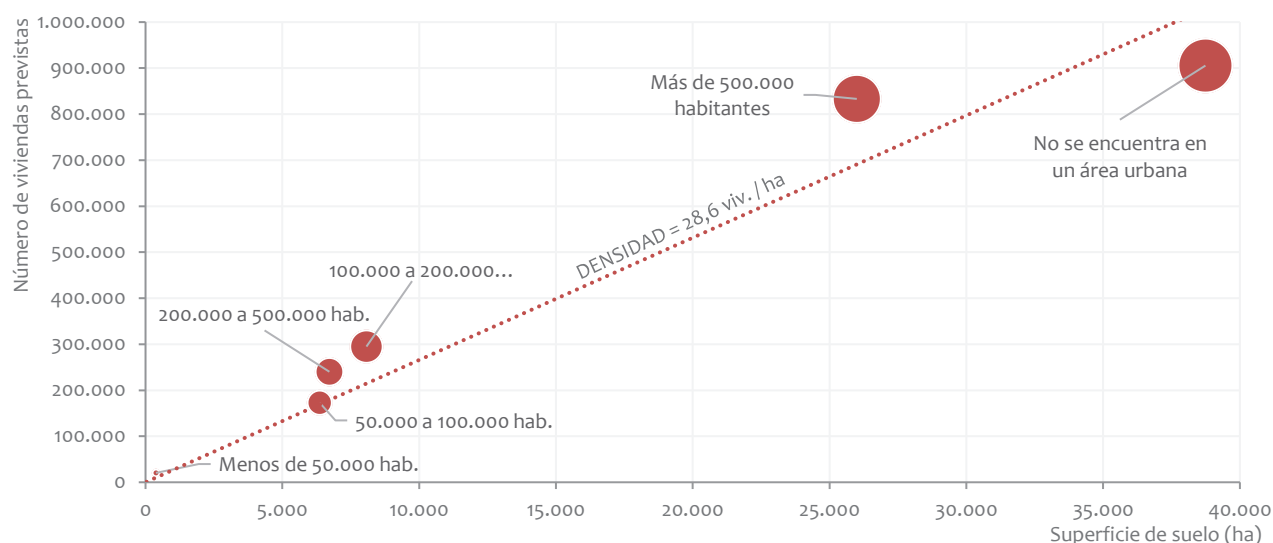
El reducido número de municipios incluidos en esta horquilla —**solo dos**, con un total de **nueve sectores**— puede influir en la representatividad de los datos recogidos. Esta circunstancia puede generar desviaciones respecto a otras horquillas de población, cuyos resultados se basan en muestras más amplias. Ello limita la comparación y puede afectar la interpretación global de los valores presentados en la tabla.

<sup>21</sup> Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/AtlasAU>

<sup>22</sup> Según el Atlas Digital de las Áreas Urbanas existen 15 áreas urbanas que superan los 500.000 habitantes: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga, Bilbao, Central de Asturias, Zaragoza, Alicante-Elche, Murcia, Bahía de Cádiz, Palma de Mallorca, Granada y las Palmas de Gran Canaria. Sólo el área urbana de Vigo-Pontevedra no se incluye al no haber municipios de ésta, dentro del estudio.

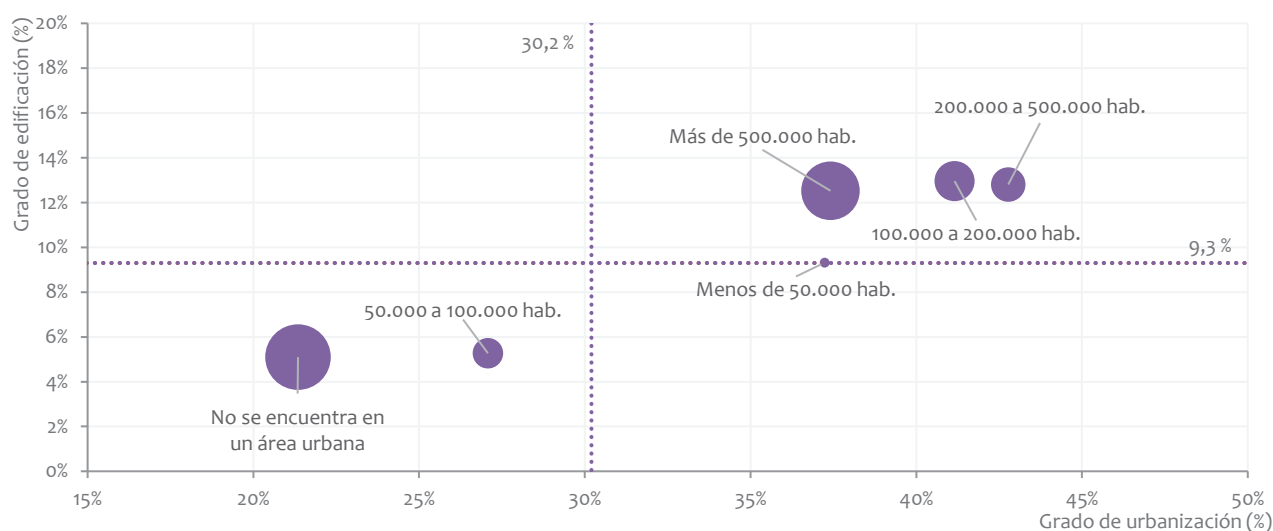
<sup>23</sup> Accesible en: [https://atlasau.mitma.gob.es/documentos/Metodologia\\_delimitacion\\_AU\\_2025.pdf](https://atlasau.mitma.gob.es/documentos/Metodologia_delimitacion_AU_2025.pdf)

**Gráfico 4.a.** Sectores incluidos en el estudio según población del área urbana: número de viviendas previstas y superficie de suelo.



El **Gráfico 4.a** representa la distribución de los sectores en función de la población del área urbana en la que se localizan, considerando el número máximo de viviendas previstas y la superficie de suelo en hectáreas. Se puede observar que los **municipios que no se encuentran en áreas urbanas** con menos de 50.000 habitantes (en 191 municipios) presentan una densidad residencial de **23,4 viviendas por hectárea**, claramente inferior al promedio general del estudio, que se sitúa en **28,6 viviendas por hectárea**.

**Gráfico 4.b.** Sectores incluidos en el estudio según población del área urbana: grado de urbanización y de edificación (%).



Por su parte, el **Gráfico 4.b** refleja el **grado de urbanización y edificación** de los sectores según la población del área urbana en que se sitúan. Como aspecto más destacado se aprecia que los sectores que no se encuentran en grandes áreas urbanas, presentan niveles significativamente más bajos en ambos indicadores. En concreto, los sectores no ubicados en áreas urbanas registran un **grado de urbanización del 21,3 %** y un **grado de edificación del 5,1 %**, mientras que aquellos ubicados en áreas de **entre 50.000 y 100.000 habitantes** alcanzan un **27,1 %** y un **5,3 %**, respectivamente. Ambos valores se sitúan por debajo de los promedios generales del estudio, que son del **30,2 %** en el **grado de urbanización** y del **9,3 %** en el **grado de edificación**.

## Distribución de los sectores por dinámica demográfica.

**Tabla 5.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024.

| Variación de la población del municipio entre 2019 y 2024 (%) | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv. /ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Mayor del 20%                                                 | 25                   | 49                 | 5.204,6                  | 41,0%                     | 112.979                       | 21,7                            | 18.710.456                   | 6,7%                     |
| Entre ≤ 20% y > 10%                                           | 74                   | 155                | 16.630,1                 | 31,7%                     | 409.668                       | 24,6                            | 65.313.427                   | 8,0%                     |
| Entre ≤ 10% y > 5%                                            | 103                  | 244                | 19.071,5                 | 28,1%                     | 522.202                       | 27,4                            | 73.177.243                   | 10,5%                    |
| Entre ≤ 5% y > 0%                                             | 153                  | 501                | 38.199,4                 | 31,3%                     | 1.183.287                     | 31,0                            | 160.999.711                  | 10,3%                    |
| Entre ≤ 0% y > - 5%                                           | 42                   | 117                | 6.873,3                  | 17,6%                     | 231.610                       | 33,7                            | 32.106.896                   | 6,0%                     |
| Entre ≤ - 5% y > - 10%                                        | 1                    | 1                  | 77,1                     | 0,0%                      | 1.782                         | 23,1                            | 231.663                      | 0,2%                     |
| ≤ - 10%                                                       | 2                    | 2                  | 224,4                    | 56,6%                     | 5.394                         | 24,0                            | 701.232                      | 1,9%                     |
| <b>TOTAL</b>                                                  | <b>400</b>           | <b>1.069</b>       | <b>86.280,4</b>          | <b>30,2%</b>              | <b>2.466.922</b>              | <b>28,6</b>                     | <b>351.240.628</b>           | <b>9,3%</b>              |

Con el propósito de contextualizar los sectores incluidos en el estudio respecto a la evolución demográfica de su entorno, la **Tabla 5** presenta su distribución según la variación poblacional registrada en el municipio correspondiente durante el periodo **2019-2024**. En dicho intervalo, la población en España ha experimentado un incremento significativo, **superior al millón y medio de habitantes**, lo que representa un aumento porcentual del **3,32 %**, según datos del “Censo de Población”<sup>24</sup> (INE).

Este crecimiento contrasta de manera notable con el leve incremento del **0,05 %** registrado entre **2009 y 2014**, reflejado en el informe anterior, y **pone de manifiesto la creciente presión demográfica sobre el territorio, especialmente en las grandes áreas urbanas**.

Este nuevo escenario plantea importantes desafíos en materia de planificación urbana, particularmente en lo que respecta a la disponibilidad de vivienda y la gestión del suelo. **La intensificación de la demanda residencial en los núcleos urbanos más dinámicos precisa de una revisión del modelo de crecimiento urbano, orientado hacia una mayor eficiencia, sostenibilidad y equidad en la ordenación territorial**.

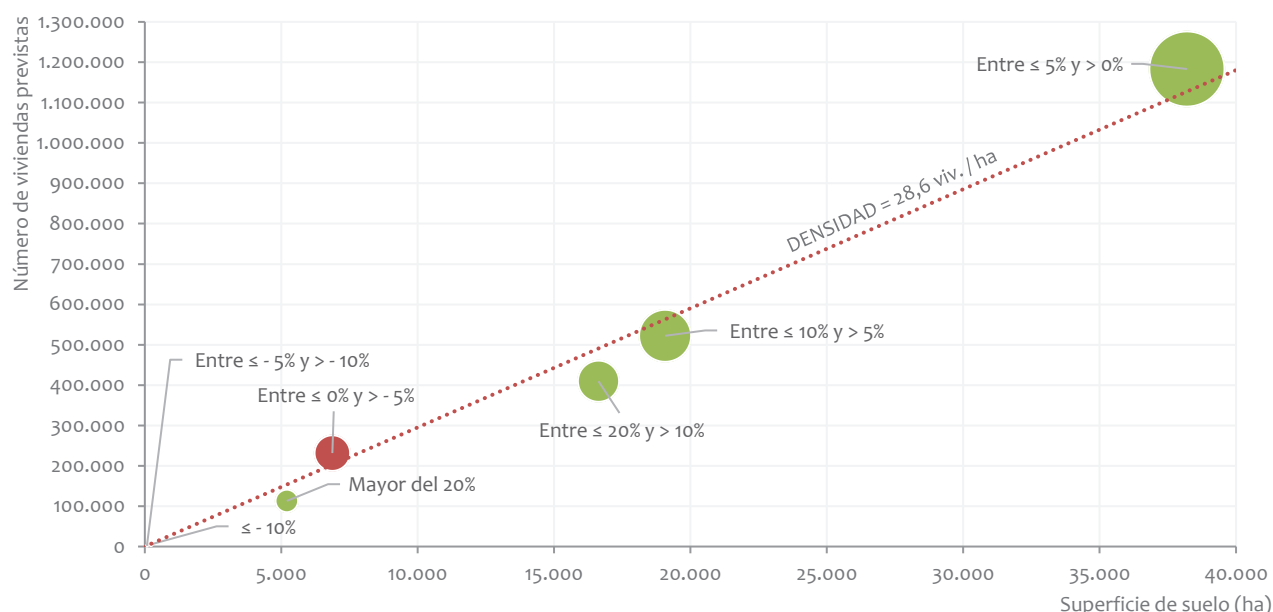
En línea con esta evolución, se aprecia una reducción significativa en el número de municipios que han experimentado pérdida de población. Durante el periodo 2019–2024, únicamente **45 municipios** analizados en el estudio —equivalentes al **11,3 %** del total— han registrado un descenso demográfico, frente al **40,3 % (146 municipios)** que presentaban esta tendencia en el informe de “Sectorres Residenciales en España 2014”<sup>25</sup>.

Esta mejora también se refleja en la disminución de sectores afectados por la pérdida de población, que pasan de **470 sectores** en 2014 (**43,6 % del total**), con una capacidad residencial estimada en **1.088.136 viviendas**, a **120 sectores** en 2024 (**11,2 %**), con una potencialidad edificatoria máxima de **238.787 viviendas**.

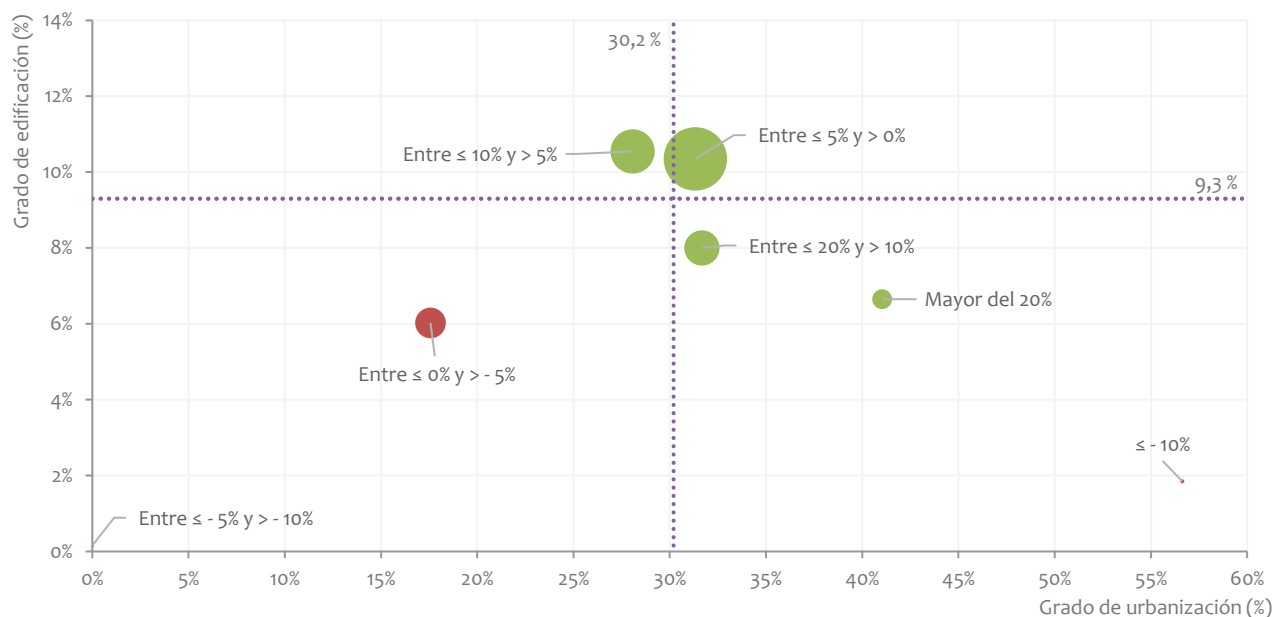
<sup>24</sup> Accesible en: [INEbase / Demografía y población /Cifras de población y Censos demográficos /Censo Anual de Población / Últimos datos](#)

<sup>25</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1041>

**Gráfico 5.a.** Sectores incluidos en el estudio en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024: número de viviendas y superficie de suelo.



**Gráfico 5.b.** Sectores incluidos en el estudio en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024: grado de urbanización y de edificación (%).



El **Gráfico 5.a** muestra la distribución de estos sectores según la dinámica poblacional del municipio, atendiendo al número de viviendas previstas y a la superficie de suelo en hectáreas. Por su parte, el **Gráfico 5.b** clasifica los sectores en función del **grado de urbanización y de edificación**. En ambos casos, las diferencias observadas parecen estar más relacionadas con el número limitado de sectores incluidos en ciertos intervalos demográficos que con una correlación directa entre las variables analizadas.

En este sentido, destaca la franja en la que se concentra la mayoría de los sectores incluidos en el estudio: **745 sectores** ubicados en municipios cuya variación demográfica se sitúa entre **0 % y +10 %**, lo que representa el **69,7 % del total**. Estos sectores presentan unos valores de densidad residencial, así como en el grado de urbanización y de edificación, muy próximos a los promedios generales del conjunto analizado.

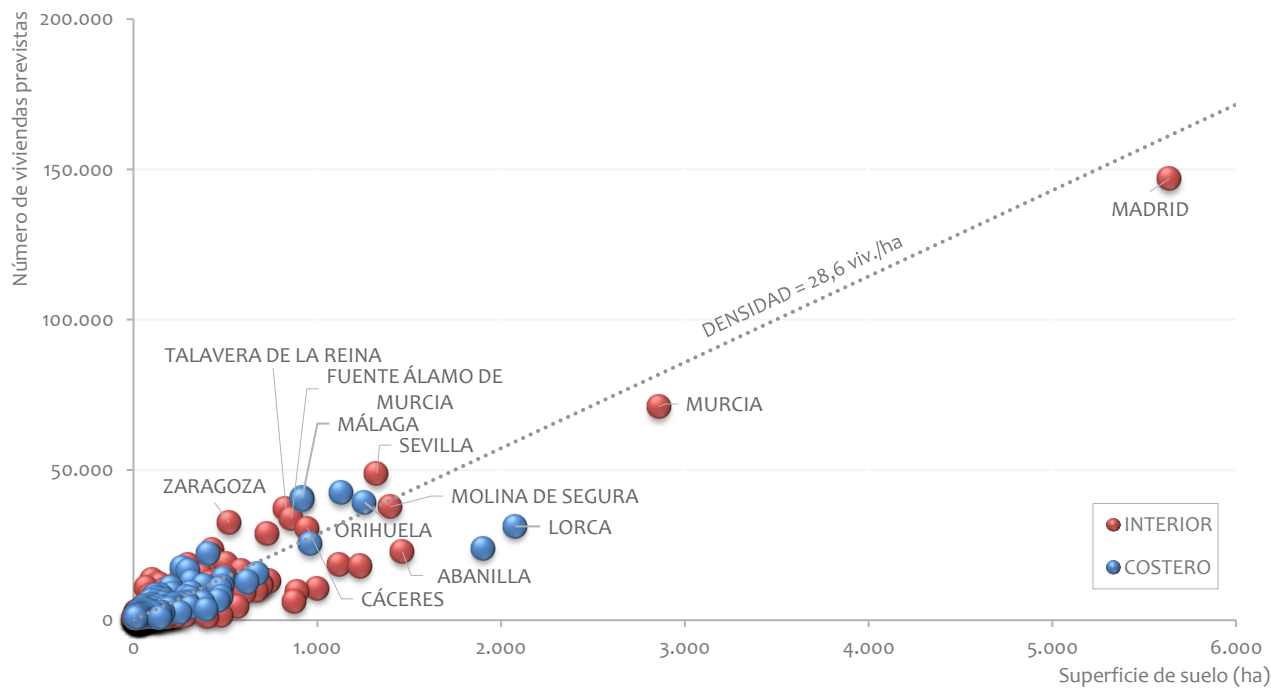
Distribución de los sectores según situación territorial.

Tabla 6. Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la situación del municipio: interior o costero.

| Situación del municipio | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv./ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Interior                | 284                  | 741                | 60.629,4                 | 28,0%                     | 1.713.262                     | 28,3                           | 250.102.118                  | 8,0%                     |
| Costero                 | 116                  | 328                | 25.651,0                 | 35,5%                     | 753.660                       | 29,4                           | 101.138.510                  | 12,7%                    |
| TOTAL                   | 400                  | 1.069              | 86.280                   | 30,2%                     | 2.466.922                     | 28,6                           | 351.240.628                  | 9,3%                     |

La **Tabla 6** presenta la distribución de los sectores en función de la localización del municipio en el que se encuentran, distinguiendo entre municipios de interior y municipios costeros. Tal como se observa, un total de **741 sectores** (equivalente al **69,3 %**) se sitúan en municipios de interior, mientras que **328 sectores** (**30,7 %**) se localizan en municipios con línea de costa marítima.

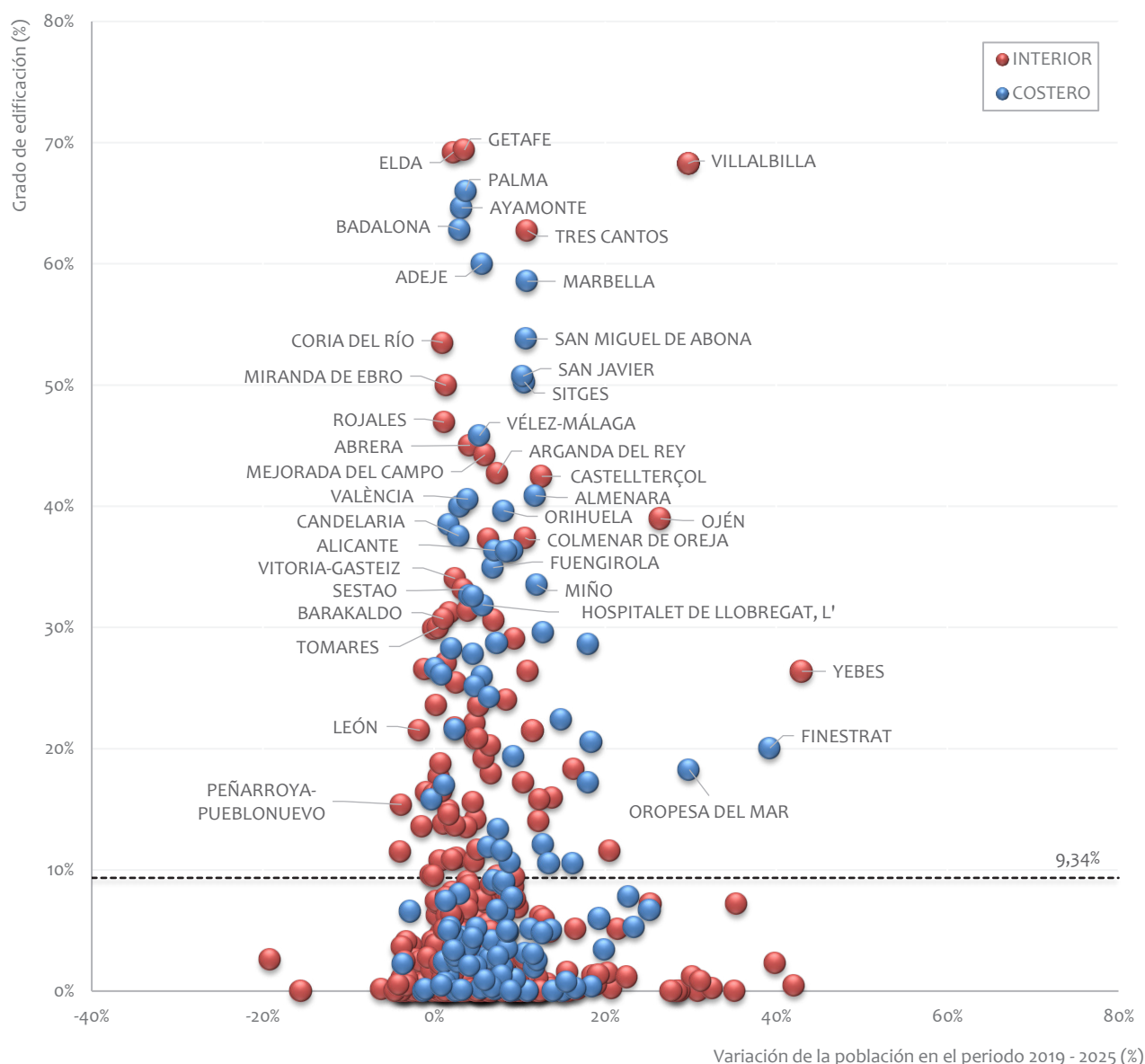
Gráfico 6.a. Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la situación del municipio: número de viviendas y superficie de suelo.



Por su parte, el **Gráfico 6.a**, que muestra la distribución de los municipios según su situación territorial, considerando tanto el número de viviendas como la superficie de suelo en hectáreas, pone de manifiesto una notable heterogeneidad entre municipios. En términos generales, la **densidad de vivienda** en los sectores ubicados en municipios de interior resulta ligeramente inferior a la observada en los sectores de municipios costeros.

En este contexto, si se analizan los municipios de interior con mayor potencial de desarrollo residencial, se observa que en **Madrid, Murcia y Molina de Segura** en Murcia, las **densidades medias de vivienda** se sitúan **sensiblemente por debajo del promedio**, mientras que en el caso de **Sevilla**, dicha densidad se encuentra **por encima de la media**. En cambio, al analizar los municipios costeros con mayor previsión de viviendas (**Cuevas del Almanzora** (Almería), **Málaga, Cabanes** (Castellón) y **Orihuela** (Alicante), todos tienen una densidad residencial superior a la media del conjunto de sectores del estudio.

**Gráfico 6.b.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la situación del municipio: variación de la población en periodo 2019-2024 y grado de edificación (%).



El **Gráfico 6.b** muestra la distribución de los municipios según su situación territorial, en función tanto de la **dinámica demográfica** registrada en el periodo **2019-2024** como del **grado de edificación** de los sectores incluidos en el estudio. Tal como se aprecia, aunque se observa cierta dispersión en los datos, **se identifica una leve correlación entre el crecimiento poblacional y el grado de edificación**: a mayor incremento de la población en el periodo analizado, mayor tiende a ser el grado de edificación de los sectores correspondientes. Esto pondría de manifiesto una mayor dinámica edificatoria. No obstante, este comportamiento no puede considerarse una regla general, ya que existen excepciones que reflejan la complejidad de los factores que inciden en el desarrollo urbano.

En relación con lo expuesto en el apartado anterior, esta correlación también puede vislumbrarse a partir de lo señalado en el informe de “*Sectores Residenciales en España 2014*”<sup>26</sup>, en el que se constataban valores en el grado de edificación inferiores a los actuales, lo que sugiere una evolución coherente con el crecimiento demográfico experimentado en determinados municipios.

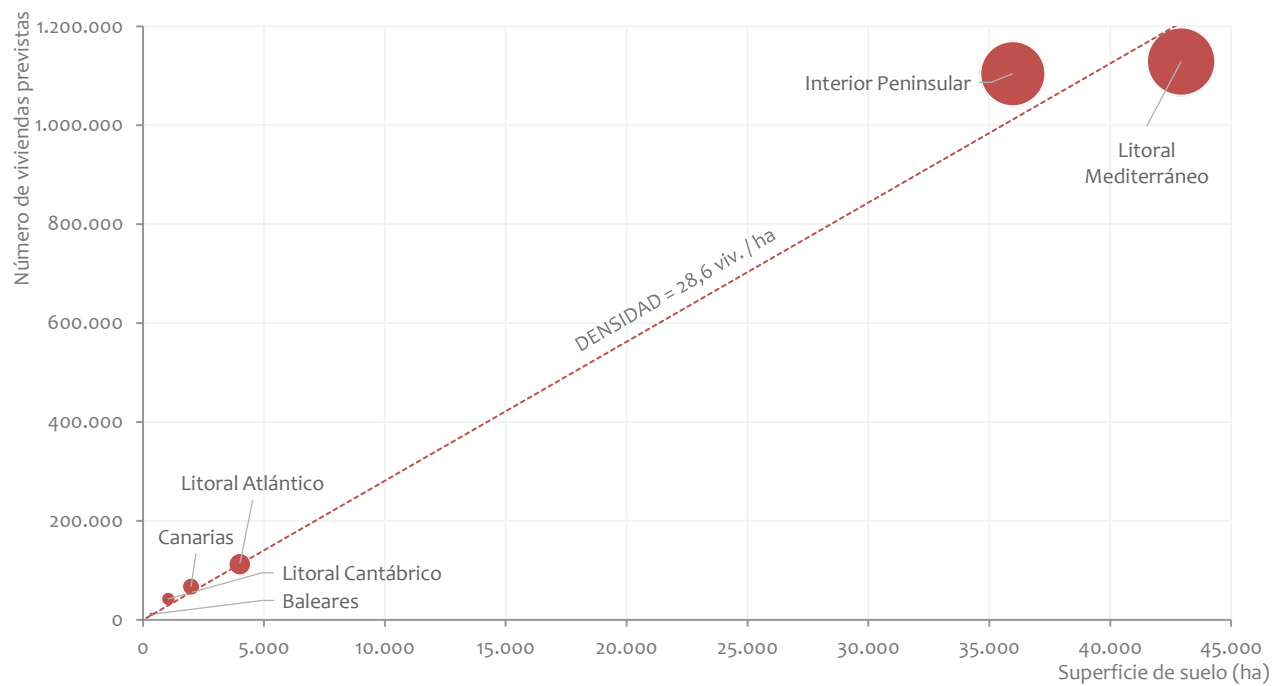
<sup>26</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1041>

Tabla 7. Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función de la situación de la provincia.

| Situación de la provincia | Número de municipios | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv. /ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Baleares                  | 4                    | 5                  | 343,8                    | 57,0%                     | 11.236                        | 32,7                            | 1.257.660                    | 14,7%                    |
| Canarias                  | 17                   | 38                 | 1.985,1                  | 53,4%                     | 67.301                        | 33,9                            | 10.178.234                   | 15,2%                    |
| Interior Peninsular       | 171                  | 449                | 35.972,7                 | 34,2%                     | 1.104.445                     | 30,7                            | 170.107.797                  | 8,8%                     |
| Litoral Atlántico         | 19                   | 58                 | 4.002,1                  | 42,3%                     | 112.629                       | 28,1                            | 14.740.432                   | 10,9%                    |
| Litoral Cantábrico        | 13                   | 25                 | 1.043,2                  | 25,3%                     | 42.330                        | 40,6                            | 5.150.398                    | 9,9%                     |
| Litoral Mediterráneo      | 176                  | 494                | 42.933,5                 | 24,6%                     | 1.128.981                     | 26,3                            | 149.806.109                  | 9,4%                     |
| TOTAL                     | 400                  | 1.069              | 86.280,4                 | 30,2%                     | 2.466.922                     | 28,6                            | 351.240.628                  | 9,3%                     |

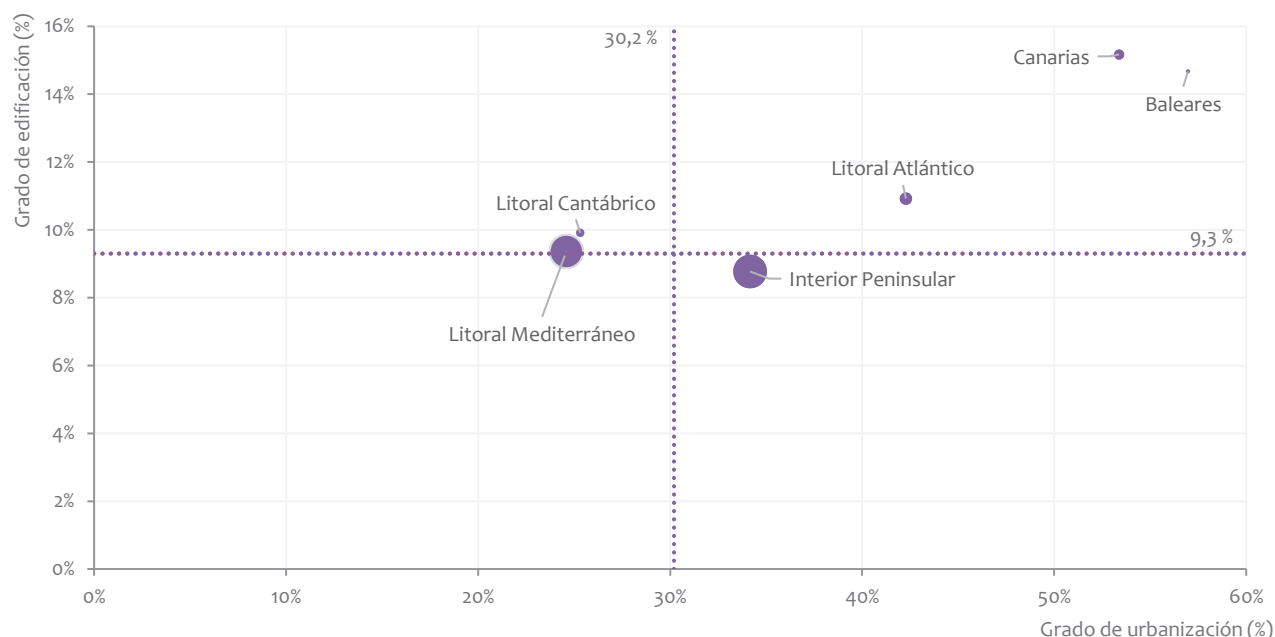
La **Tabla 7** muestra la distribución de los sectores según la situación territorial de la provincia en la que se ubican. En este sentido, se aprecia que **494 sectores** se localizan en **provincias del litoral mediterráneo**, mientras que **449 sectores** corresponden a **provincias del interior peninsular**. En conjunto, ambos grupos concentran el **88,2 %** del total de sectores analizados en el estudio, lo que evidencia una marcada concentración territorial que resulta clave para comprender las dinámicas del desarrollo urbanístico.

Gráfico 7.a. Sectores incluidos en el estudio en función de la situación territorial de la provincia: número de viviendas y superficie de suelo.



El **Gráfico 7.a** ilustra la relación de los sectores según la situación territorial de la provincia, considerando el número de viviendas y la superficie de suelo en hectáreas. Al analizar las tipologías provinciales con mayor número de sectores, se constata que aquellos situados en provincias del interior peninsular presentan una densidad media de vivienda residencial **de 30,7 viviendas por hectárea**, superior tanto a la media nacional como a la registrada en los sectores de provincias del litoral mediterráneo, cuya densidad media se sitúa en **26,3 viviendas por hectárea**.

**Gráfico 7.b.** Sectores incluidos en el estudio en función de la situación territorial de la provincia: grado de urbanización y de edificación (%).



Por otro lado, el **Gráfico 7.b** permite examinar el grado de desarrollo de los sectores en función de la localización de la provincia. En este caso, los sectores ubicados en provincias del interior peninsular presentan un grado de urbanización del **34,2 %** y un grado de edificación del **8,8 %**. En contraste, los sectores de provincias del litoral mediterráneo muestran un menor grado de urbanización (**24,6 %**), pero un mayor grado de edificación (**9,4 %**), lo que sugiere diferencias significativas en los patrones de desarrollo urbano entre ambas zonas.

En base a lo visto en la Tablas 6 y 7, **la distribución del suelo urbanizable en España refleja una compleja interacción entre dinámicas demográficas, económicas y territoriales** que condicionan la capacidad de respuesta del sistema urbanístico ante la creciente demanda de vivienda. Esta situación se manifiesta con especial intensidad al comparar municipios costeros y de interior, así como al analizar las diferencias entre provincias, donde se advierten desequilibrios estructurales.

En los municipios costeros, la presión urbanística es especialmente intensa debido a la atracción turística, la demanda de segundas residencias y la concentración de actividad económica. Esta situación ha provocado una saturación progresiva del suelo disponible en las principales áreas urbanas. La escasez de suelo finalista encarece el acceso a la vivienda y ralentiza los procesos de transformación, generando escenarios congestionados que agravan el déficit habitacional acumulado ante una demanda sostenida. En contraste, numerosos municipios del interior, sobre todo en provincias con baja densidad poblacional, disponen de suelo urbanizable sin desarrollar, cuya puesta en valor se ve limitada por la falta de demanda efectiva, la despoblación y la escasa inversión, reduciendo significativamente su viabilidad y atractivo económico.

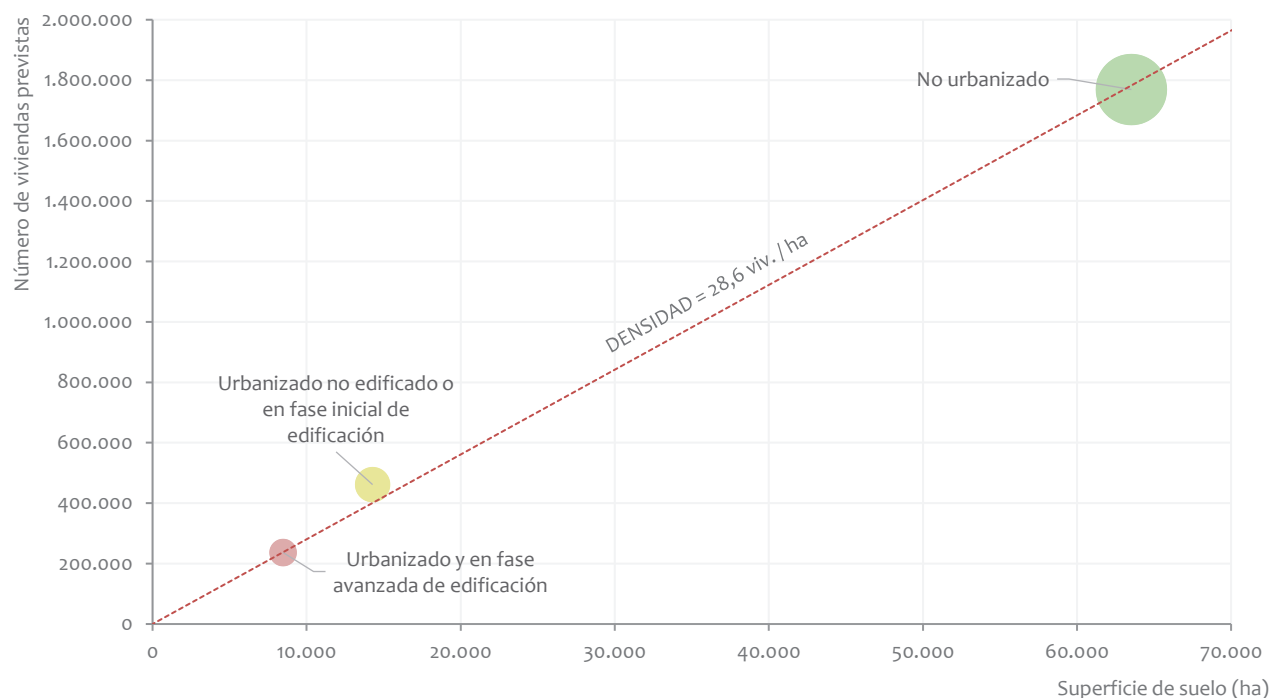
En el ámbito provincial, las diferencias territoriales son igualmente relevantes y merecen especial atención. Mientras algunas provincias se enfrentan a una elevada presión residencial sin contar con la capacidad suficiente para ampliar su parque de viviendas, otras disponen de suelo urbanizable que permanece infrutilizado y sin un previsible aprovechamiento a corto plazo. **Estas disparidades repercuten directamente en los plazos medios de transformación del suelo**, que pueden superar los quince años, constituyendo un obstáculo adicional para ofrecer una respuesta ágil y eficaz a las crecientes necesidades habitacionales.

## Distribución de los sectores en función del grado de desarrollo.

**Tabla 8.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función del grado de desarrollo.

| Densidad de vivienda del sector (viv./ha)                | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Densidad de vivienda (viv./ha) | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| No urbanizado                                            | 771                | 63.528,6                 | 5,8%                      | 1.768.981                     | 27,8                           | 241.417.691                  | 2,7%                     |
| Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación | 186                | 14.280,9                 | 98,2%                     | 461.405                       | 32,3                           | 74.078.013                   | 10,6%                    |
| Urbanizado y en fase avanzada de edificación             | 112                | 8.470,9                  | 98,8%                     | 236.536                       | 27,9                           | 35.744.924                   | 51,5%                    |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>1.069</b>       | <b>86.280,4</b>          | <b>30,2%</b>              | <b>2.466.922</b>              | <b>28,6</b>                    | <b>351.240.628</b>           | <b>9,3%</b>              |

**Gráfico 8.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función del grado de desarrollo: número de viviendas y superficie de suelo.



A efectos del presente estudio, y tal como se muestra en la **Tabla 8**, el conjunto de los **1.069 sectores** analizados se ha clasificado en tres categorías, atendiendo al grado de urbanización y edificación:

- **Sectores “no urbanizados”:** Sectores donde todavía no se han iniciado los trabajos de urbanización o, en su caso, 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 contemplan **112 sectores**, con una capacidad máxima prevista de **236.536 viviendas**.

El análisis de la densidad media de los sectores incluidos en cada una de estas tres categorías, tal como se representa en el **Gráfico 8**, permite constatar una mayor densidad media de vivienda en los sectores que cuentan con un mayor grado de desarrollo. Así, los sectores “no urbanizados” presentan una densidad media de **27,8 viviendas por hectárea**; los sectores “urbanizados no edificados o en fase inicial de edificación”, alcanzan una densidad de **32,3 viviendas por hectárea**; y los sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación” registran una densidad media de **27,9 viviendas por hectárea**.

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 prácticamente en la mitad de ellos (**64,4 %**) aún no se ha iniciado el proceso de urbanización, se estima pertinente profundizar sobre la disponibilidad de suelo urbanizado en el total de sectores seleccionados tal y como se recoge en la **Tabla 9**.

**Tabla 9.** Distribución de los sectores en función de la disponibilidad de suelo urbanizado.

|                                                                                           | Número de sectores | Superf. de suelo (ha) | Grado de urb. (%) | Número viviendas previstas | Densidad vivienda (viv. /ha) | Edifab. Prevista (m²) | Edifab. Materializ. (m²) | Edifab. Pendiente (m²) | Número viviendas pendientes | Grado de edif. (%) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| No urbanizado (sin iniciar proceso de actuación)                                          | 121                | 9.680,8               | 0,0%              | 260.785                    | 26,9                         | 37.601.307            | 932                      | 37.600.375             | 259.266                     | 0,0%               |
| No urbanizado (con actuaciones preexistentes no mantenidas en el futuro desarrollo)       | 567                | 47.404,0              | 1,8%              | 1.338.480                  | 28,2                         | 180.740.330           | 3.462.749                | 177.277.582            | 1.310.727                   | 1,9%               |
| No urbanizado (con actuaciones preexistentes sí mantenidas en el futuro desarrollo)       | 83                 | 6.443,8               | 45,1%             | 169.716                    | 26,3                         | 23.076.054            | 3.089.736                | 19.986.317             | 146.383                     | 13,4%              |
| En proceso de transformación o cambio de uso de acuerdo con el planeamiento <sup>27</sup> | 22                 | 863,6                 | 99,6%             | 49.627                     | 57,5                         | 7.869.637             | 1.801.023                | 6.068.614              | 37.397                      | 22,9%              |
| <b>TOTAL (SIN SUELO DISPONIBLE)</b>                                                       | <b>793</b>         | <b>64.392</b>         | <b>7,0%</b>       | <b>1.818.608</b>           | <b>28,2</b>                  | <b>249.287.328</b>    | <b>8.354.440</b>         | <b>240.932.888</b>     | <b>1.757.615</b>            | <b>3,4%</b>        |
| Urbanizado sin iniciar la edificación                                                     | 19                 | 937,4                 | 100,0%            | 36.398                     | 38,8                         | 4.321.006             | 21                       | 4.320.985              | 36.398                      | 0,0%               |
| Urbanizado y en fase inicial de edificación                                               | 154                | 12.646,5              | 97,9%             | 390.007                    | 30,8                         | 63.623.726            | 6.790.424                | 56.833.302             | 346.182                     | 10,7%              |
| Urbanizado y en fase avanzada de edificación                                              | 103                | 8.304,4               | 98,8%             | 221.909                    | 26,7                         | 34.008.567            | 17.650.760               | 16.357.807             | 106.606                     | 51,9%              |
| <b>TOTAL (CON SUELO DISPONIBLE)</b>                                                       | <b>276</b>         | <b>21.888</b>         | <b>98,4%</b>      | <b>648.314</b>             | <b>29,6</b>                  | <b>101.953.300</b>    | <b>24.441.206</b>        | <b>77.512.094</b>      | <b>489.186</b>              | <b>24,0%</b>       |
| <b>TOTAL</b>                                                                              | <b>1.069</b>       | <b>86.280</b>         | <b>30,2%</b>      | <b>2.466.922</b>           | <b>28,6</b>                  | <b>351.240.628</b>    | <b>32.795.646</b>        | <b>318.444.982</b>     | <b>2.244.472</b>            | <b>9,3%</b>        |

<sup>27</sup> Los sectores denominados “en proceso de transformación o cambio de uso de acuerdo con el planeamiento urbanístico” se enmarcan en el bloque de sectores donde no hay suelo disponible urbanizado. Los datos marcados con asteriscos (\*), son datos calculados de acuerdo con la cartografía catastral de urbana actualmente (construcciones de uso industrial), de modo que los valores no recogen los datos previstos en el planeamiento.

Así, la referida **Tabla 9** 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 disponible; y, por otra, cuantificar el número de viviendas pendientes de materializar en dicho suelo. Para ello, se ha procedido a clasificar los sectores en dos bloques diferenciados:

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

El 74,2 % de los sectores incluidos en este estudio (793 sectores) no dispone 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 este bloque ascienden a más de **1,8 millones de viviendas**, lo que representa el **73,7 % del total de viviendas previstas** en los 1.069 ámbitos analizados en el 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 contemplado en el informe sobre sectores residenciales**.
- 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. Representan el 71,5 % de los sectores incluidos en este bloque, afectando a **567 sectores**, lo que supone el **53 % del conjunto del estudio**. Dentro de esta categoría podemos distinguir a su vez tres subtipos: aquellos que cuentan solo con urbanizaciones preexistentes, los que presentan únicamente edificaciones preexistentes y los que incluyen tanto urbanizaciones como 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 del sector, pero sin llegar al 80 % de la superficie de este. En ambos casos, los sectores se consideran que no disponen actualmente de suelo urbanizado disponible para edificar. Representan el 10,5 % de los sectores incluidos en este bloque, afectando a **83 sectores**, lo que representa el **7,8 % del total** de sectores 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. Representan el 2,8 % de los sectores incluidos en este bloque, afectando a **22 sectores**, lo que supone el **2,1 % del total** de sectores 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”.

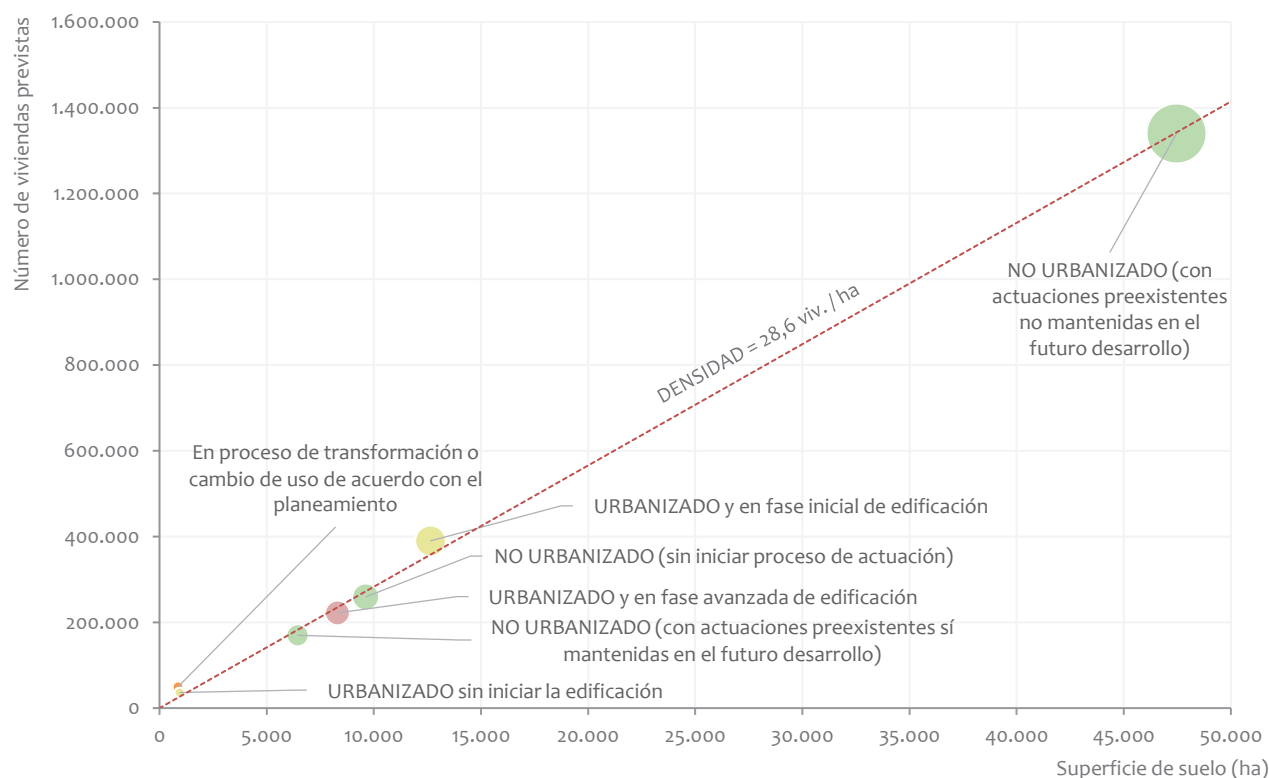
## II. Sectores con suelo urbanizado disponible para edificar:

Se considera que **276 sectores**, el **25,8 %** de los analizados en este informe, disponen actualmente de **suelo urbanizado apto** para la construcción de nuevas viviendas. Según los datos del SIU, estos sectores —como se recoge en la **Tabla 9**— presentan una capacidad edificatoria potencial para un total de **648.314 viviendas**, lo que representa el **26,3 % del total** de sectores del estudio. En los sectores de este bloque ya se han construido aproximadamente 159.000 viviendas, y se estima que existe suelo urbanizado disponible para la edificación de otras 489.186 viviendas.

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

- Sectores con la urbanización finalizada o recientemente concluida, pero sin haber iniciado el proceso de edificación: 19 sectores, (correspondientes al 6,9 % de este bloque) equivalentes al **1,8 % del total** de sectores del estudio, se consideran como sectores “urbanizados no edificados”.
- 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** de sectores del estudio, se consideran como sectores “urbanizados y en fase inicial de edificación” (con un grado de edificación inferior al 30 %).
- 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 un **9,6 % del total** de sectores del estudio, se consideran como sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación” (con un grado de edificación situado entre el 30 % y el 70 %).

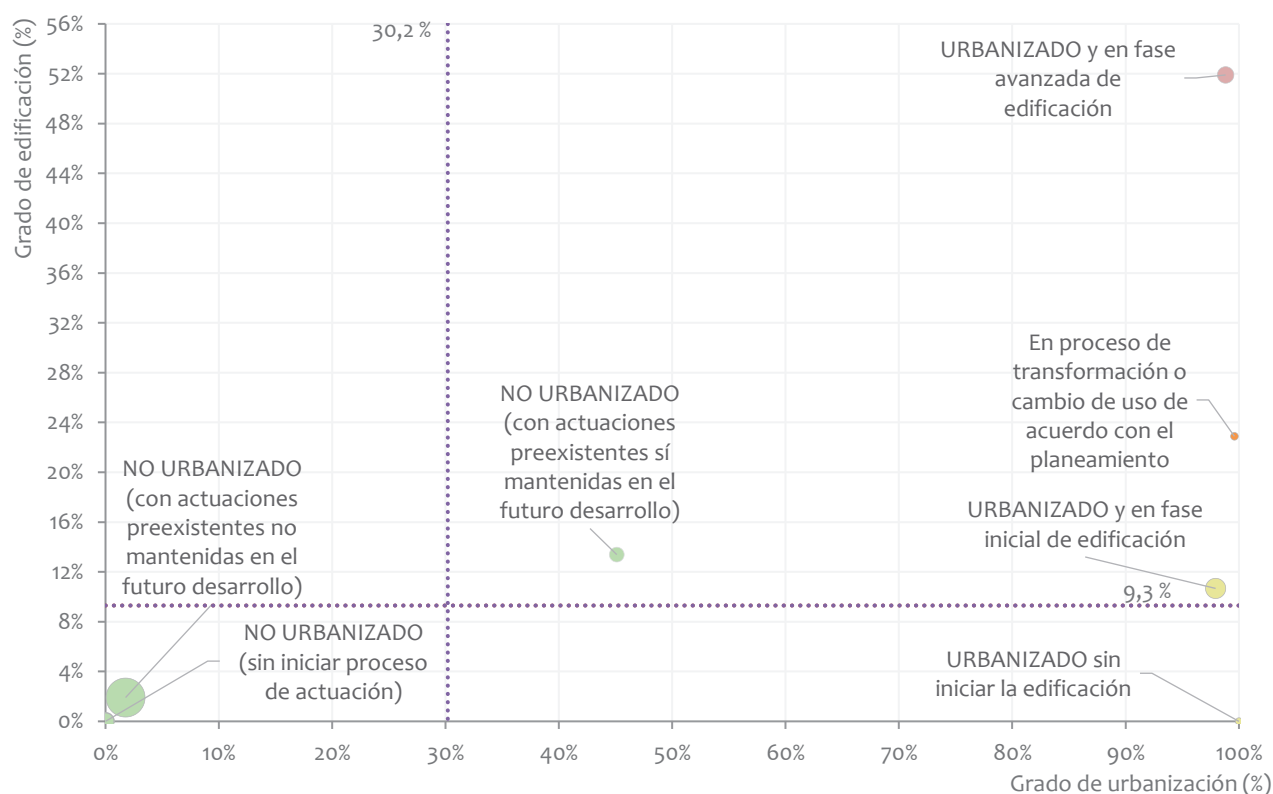
**Gráfico 9.a.** Sectores en función de la disponibilidad de suelo urbanizado: número de viviendas pendientes y superficie de suelo.



El **Gráfico 9.a** muestra cómo se distribuyen los distintos sectores según la disponibilidad de suelo urbanizado, teniendo en cuenta tanto el número de viviendas pendientes como la superficie de suelo en hectáreas. Dentro del bloque “sectores sin suelo urbanizado disponible para edificar”, destacan especialmente aquellos clasificados como no urbanizados con urbanizaciones o edificaciones preexistentes que no se conservarán en el futuro desarrollo, ya que concentran el mayor volumen de viviendas pendientes (**más de 1,3 millones**). Por el contrario, los sectores donde no se ha realizado ninguna actuación previa, así como aquellos cuyas edificaciones existentes sí se prevé que se mantengan en el desarrollo urbanístico futuro, presentan cifras menos elevadas, con **263.109** y **146.383 viviendas pendientes**, respectivamente.

Por su parte, dentro del grupo de “sectores con suelo urbanizado disponible para edificar”, aquellos clasificados como urbanizados, independientemente de si la edificación haya comenzado (en fase inicial) o no, presentan un número de viviendas pendientes de materializar significativamente más elevado en comparación con los sectores que se encuentran en fases más avanzadas de edificación. Esto se debe, lógicamente, a que en estos últimos la edificabilidad ya materializada alcanza los valores más altos de toda la **Tabla 9**.

**Gráfico 9.b.** Sectores en función de la disponibilidad de suelo urbanizado: grado de urbanización y de edificación (%).

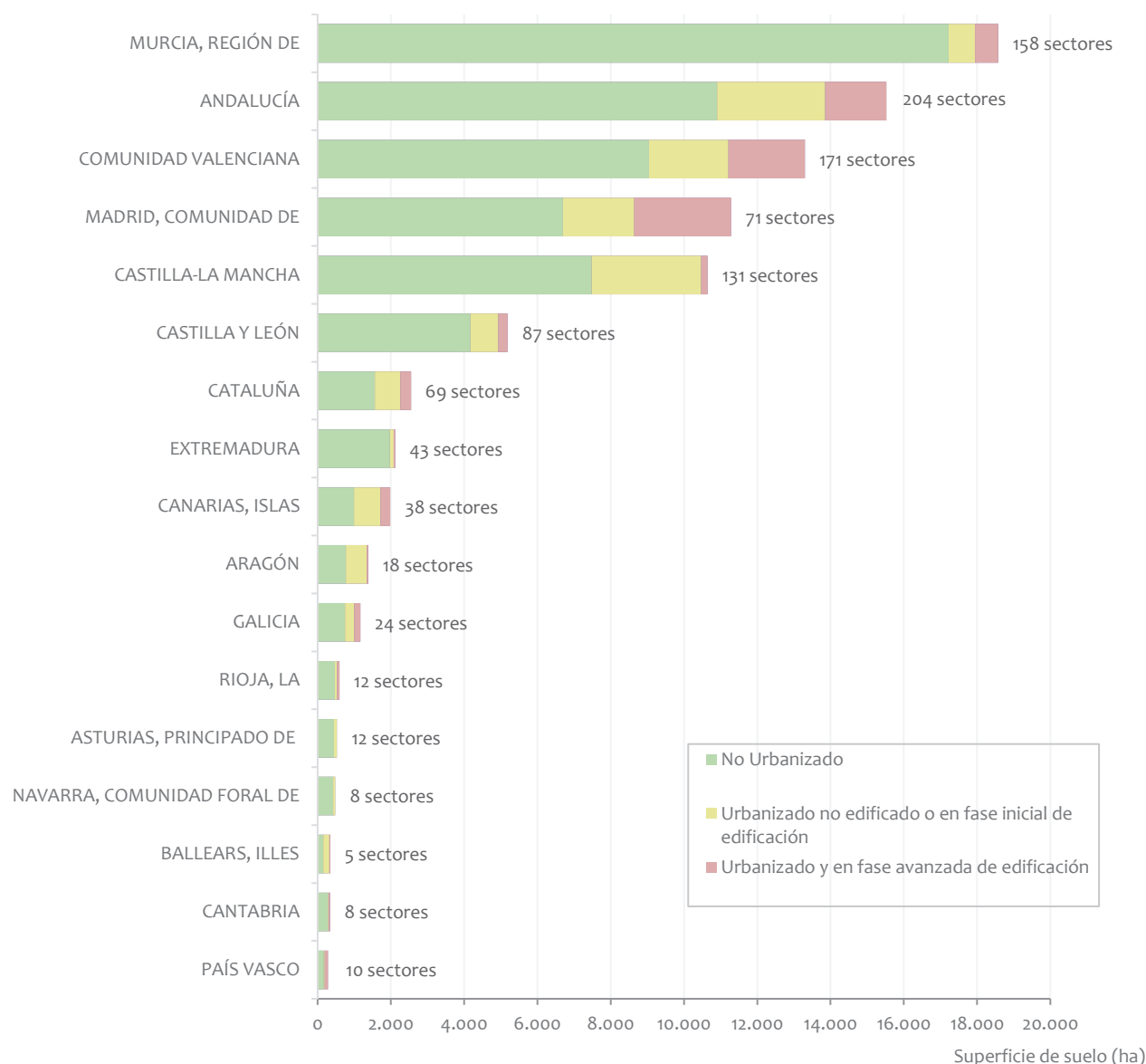


El **Gráfico 9.b** refleja el **grado de urbanización y edificación** de los sectores según la disponibilidad de suelo urbanizado. Lógicamente, se observa una correlación entre estos valores y el estado de desarrollo residencial: cuanto más avanzadas están las actuaciones de urbanización y/o edificación, mayores son los valores registrados. La única excepción la constituyen los sectores en proceso de transformación o cambio de uso, cuyos datos reflejan la situación construida actual, sin tener en cuenta lo previsto en el planeamiento urbanístico al estar pendiente su reconversión al uso residencial.

**Tabla 10.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función del grado de desarrollo, por comunidades autónomas.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA          | No Urbanizado      |                          |                               | Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación |                          |                               | Urbanizado y en fase avanzada de edificación |                          |                               |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                             | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Número de viviendas previstas | Número de sectores                                       | Superficie de suelo (ha) | Número de viviendas previstas | Número de sectores                           | Superficie de suelo (ha) | Número de viviendas previstas |
| ANDALUCÍA                   | 138                | 10.904,4                 | 297.573                       | 43                                                       | 2.949,6                  | 96.497                        | 23                                           | 1.670,5                  | 47.905                        |
| ARAGÓN                      | 14                 | 770,5                    | 24.468                        | 3                                                        | 569,7                    | 26.686                        | 1                                            | 41,6                     | 1.700                         |
| ASTURIAS, PRINCIPADO DE     | 9                  | 451,5                    | 15.668                        | 3                                                        | 79,1                     | 5.093                         | --                                           | --                       | --                            |
| BALLEARS, ILLES             | 2                  | 158,8                    | 4.716                         | 2                                                        | 163,7                    | 5.380                         | 1                                            | 21,3                     | 1.140                         |
| CANARIAS, ISLAS             | 22                 | 995,5                    | 38.438                        | 10                                                       | 718,4                    | 16.936                        | 6                                            | 271,2                    | 11.927                        |
| CANTABRIA                   | 6                  | 285,5                    | 7.685                         | 1                                                        | 17,0                     | 1.140                         | 1                                            | 34,2                     | 2.369                         |
| CASTILLA Y LEÓN             | 67                 | 4.172,5                  | 139.578                       | 13                                                       | 757,2                    | 27.659                        | 7                                            | 255,6                    | 12.498                        |
| CASTILLA-LA MANCHA          | 99                 | 7.478,5                  | 190.660                       | 27                                                       | 2.988,1                  | 83.512                        | 5                                            | 178,7                    | 7.949                         |
| CATALUÑA                    | 50                 | 1.559,4                  | 85.686                        | 13                                                       | 702,0                    | 22.480                        | 6                                            | 287,1                    | 10.345                        |
| COMUNIDAD VALENCIANA        | 100                | 9.047,4                  | 271.162                       | 36                                                       | 2.164,4                  | 70.324                        | 35                                           | 2.087,3                  | 74.853                        |
| EXTREMADURA                 | 38                 | 1.976,1                  | 69.413                        | 4                                                        | 105,0                    | 5.263                         | 1                                            | 33,3                     | 1.992                         |
| GALICIA                     | 16                 | 744,8                    | 29.285                        | 7                                                        | 259,7                    | 17.719                        | 1                                            | 164,0                    | 2.522                         |
| MADRID, COMUNIDAD DE        | 50                 | 6.696,1                  | 197.127                       | 8                                                        | 1.946,2                  | 58.031                        | 13                                           | 2.644,6                  | 38.682                        |
| MURCIA, REGIÓN DE           | 143                | 17.223,3                 | 349.244                       | 11                                                       | 721,5                    | 16.189                        | 4                                            | 627,9                    | 8.676                         |
| NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE | 6                  | 421,8                    | 22.868                        | 2                                                        | 59,7                     | 2.844                         | --                                           | --                       | --                            |
| PAÍS VASCO                  | 4                  | 167,2                    | 10.616                        | 1                                                        | 28,5                     | 3.424                         | 5                                            | 85,9                     | 10.017                        |
| RIOJA, LA                   | 7                  | 475,2                    | 14.795                        | 2                                                        | 51,1                     | 2.230                         | 3                                            | 67,9                     | 3.961                         |
| <b>TOTAL</b>                | <b>771</b>         | <b>63.528,6</b>          | <b>1.768.981</b>              | <b>186</b>                                               | <b>14.280,9</b>          | <b>461.405</b>                | <b>112</b>                                   | <b>8.470,9</b>           | <b>236.536</b>                |

**Gráfico 10.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio en función del grado de desarrollo, por comunidades autónomas.



En relación con la distribución de los tres bloques de sectores según su grado de desarrollo por comunidades autónomas, tal y como se recoge en la **Tabla 10** y el **Gráfico 10**, se observa que, entre las principales regiones por número de sectores incluidos en el estudio, la Región de Murcia (**143**), Andalucía (**138**), la Comunidad Valenciana (**100**) y Castilla-La Mancha (**99**) son las que presentan un mayor número de sectores “no urbanizados”. Estos valores representan el **90,5 %**, **67,6 %**, **58,5 %** y **75,6 %**, respectivamente, del total de sectores analizados en cada una de estas comunidades autónomas.

Por otro lado, las comunidades que presentan una mayor proporción de sectores “urbanizados no edificados o en fase inicial de edificación” son Andalucía (**43**), la Comunidad Valenciana (**36**) y Castilla-La Mancha (**27**), lo que representa el **21,1 %**, **21,1 %** y el **20,6 %** del total de sectores, respectivamente.

Por último, en relación con los sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación” por ámbitos autonómicos, son la Comunidad Valenciana (**35**), Andalucía (**23**) y la Comunidad de Madrid (**13**) las comunidades que concentran el mayor número de sectores, lo que se traduce, respectivamente, el **20,5 %**, **11,3 %** y el **18,3 %** del total de sectores.

## Distribución de los sectores por densidad de vivienda.

**Tabla 11.** Distribución de los sectores incluidos en el estudio de uso predominante residencial en función de la densidad de vivienda.

| Densidad de vivienda del sector (viv. /ha) | Número de sectores | Superficie de suelo (ha) | Grado de urbanización (%) | Número de viviendas previstas | Número de viviendas pendientes | Edificabilidad prevista (m²) | Grado de edificación (%) |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| < 20 viv. /ha                              | 188                | 34.052,8                 | 27,1%                     | 419.945                       | 384.700                        | 78.132.260                   | 9,4%                     |
| ≥ 20 y < 40 viv. /ha                       | 339                | 27.581,0                 | 25,2%                     | 815.787                       | 769.813                        | 112.790.215                  | 5,8%                     |
| ≥ 40 y < 60 viv. /ha                       | 322                | 15.008,2                 | 35,1%                     | 736.324                       | 658.959                        | 91.187.488                   | 11,0%                    |
| ≥ 60 y < 80 viv. /ha                       | 120                | 3.448,0                  | 37,6%                     | 238.851                       | 215.444                        | 28.144.669                   | 10,2%                    |
| ≥ 80 y < 100 viv. /ha                      | 39                 | 1.104,7                  | 40,3%                     | 99.882                        | 89.683                         | 11.701.037                   | 10,5%                    |
| ≥ de 100 viv. /ha                          | 38                 | 583,9                    | 63,4%                     | 78.205                        | 61.483                         | 8.978.940                    | 20,6%                    |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1.046</b>       | <b>81.778,7</b>          | <b>28,8%</b>              | <b>2.388.993</b>              | <b>2.180.082</b>               | <b>330.934.609</b>           | <b>9,0%</b>              |

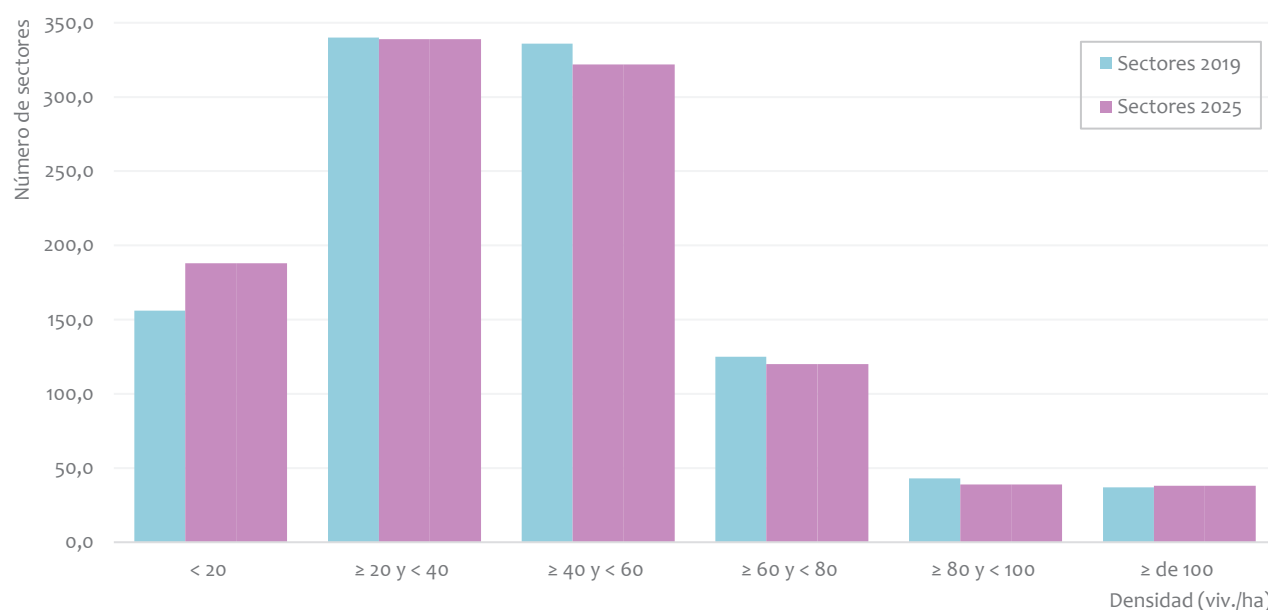
Como puede apreciarse en la **Tabla 11**, de los 1.069 sectores considerados en el presente informe, un total de **1.046** presentan un uso predominante residencial<sup>28</sup>. Estos sectores abarcan una superficie total de **81.778,7 hectáreas de suelo**, sobre las cuales se proyecta un techo edificable que alcanza los **330.934.609 metros cuadrados**. Esta capacidad constructiva permitiría, en su máximo desarrollo, la edificación de hasta **2.388.993 viviendas**, lo que equivale a una media de aproximadamente **2.284 unidades** residenciales por sector. Cabe destacar que, de ese total previsto, aún restan por materializar **2.180.082 viviendas**, lo que pone de manifiesto el amplio margen de desarrollo urbanístico pendiente en estos ámbitos.

La relación entre el número de viviendas previstas y la superficie de suelo disponible se traduce en una densidad media residencial de **29,2 viviendas por hectárea**. No obstante, tal y como se refleja en la misma **Tabla 11**, esta cifra promedio oculta una significativa dispersión entre los distintos sectores analizados. De hecho, más de la mitad de ellos (concretamente el **50,4 %**) presentan densidades inferiores a las 40 viviendas por hectárea, **lo que evidencia una tendencia hacia modelos de ocupación del suelo menos intensivos en una parte considerable del territorio objeto del estudio**.

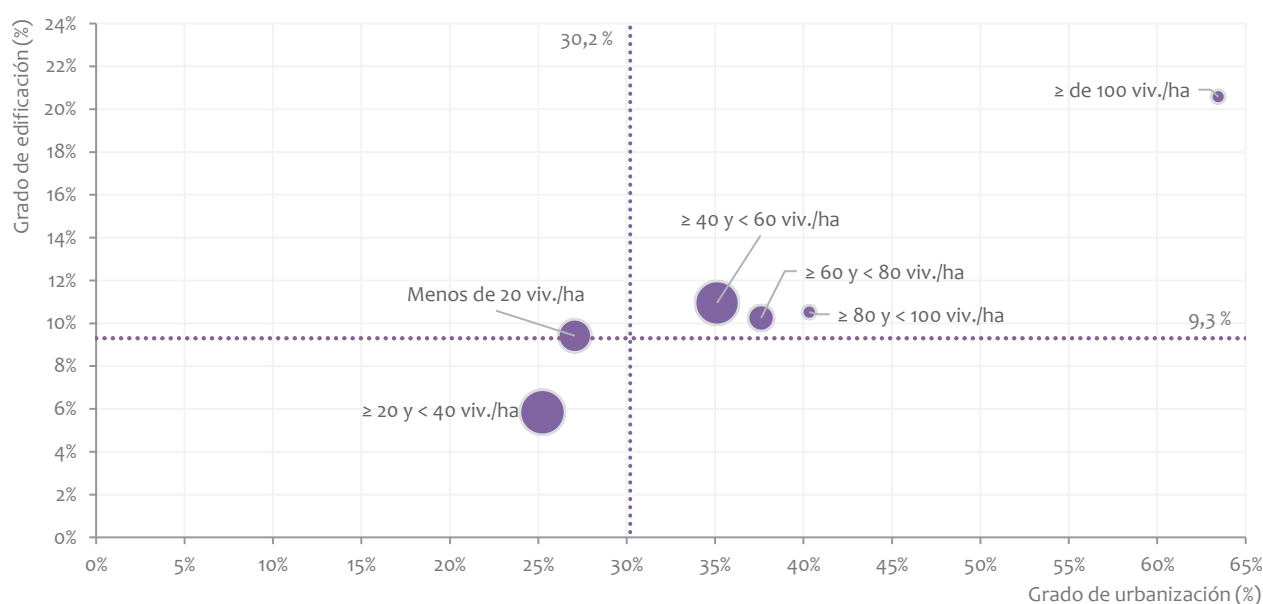
Al comparar la distribución actual de las densidades residenciales con la registrada en el último análisis realizado en el año 2014 —cuyos resultados se ilustran en el **Gráfico 11.a**— se observa una continuidad general en las distintas franjas de densidad, lo que sugiere una cierta estabilidad en los patrones de desarrollo urbano durante la última década. Sin embargo, se detecta una variación significativa en los sectores con densidades inferiores a las 20 viviendas por hectárea, donde se ha producido un incremento respecto a lo documentado en el informe anterior. Por otro lado, se mantiene el predominio de los sectores con densidades comprendidas **entre 20 y 40 viviendas por hectárea**, así como aquellos situados en la franja de **40 a 60 viviendas por hectárea**, que continúan representando una proporción relevante del total.

<sup>28</sup> Se considera uso predominante residencial aquel sector de planeamiento en el que al menos el 60 % de la edificabilidad total prevista se destina a dicho uso. Aunque la mayoría de los sectores analizados cumplen esta condición, el estudio también contempla algunos con uso predominante terciario, en los que, pese a que la mayor parte de la edificabilidad se orienta a actividades terciarias, el planeamiento vigente incluye uso residencial (con una edificabilidad prevista inferior al 60 %) y establece una previsión del número máximo de viviendas de más de 1.000 unidades. Asimismo, se identifican sectores sin un uso predominante definido, al no alcanzarse el 60 % de edificabilidad en ninguno de los usos principales recogidos en el SIU, incluido el residencial con una previsión máxima de viviendas también superior a 1.000.

**Gráfico 11.a.** Sectores incluidos en el estudio de uso predominante residencial en función de la densidad de vivienda: estudio “Sectorres Residenciales 2014” y estudio “Sectorres Residenciales 2025”.



**Gráfico 11.b.** Sectores incluidos en el estudio de uso predominante residencial en función de la densidad de vivienda: grado de urbanización y de edificación (%).



El **Gráfico 11.b** complementa este análisis al mostrar la distribución de los sectores residenciales según su densidad de vivienda y su grado de desarrollo, entendido este último como el **grado de urbanización** y el **grado de edificación** alcanzado. En términos generales, el grado medio de urbanización se sitúa en el **28,8 %**, mientras que el grado de edificación alcanza el **9 %**, lo que refleja un estado incipiente en la consolidación física de muchos de estos sectores. Al observar la relación entre densidad y desarrollo, se aprecia que los sectores con densidades inferiores a las 40 viviendas por hectárea tienden a presentar niveles de urbanización y edificación por debajo de la media. En contraste, aquellos sectores que superan dicha densidad muestran, en general, grados de desarrollo superiores, lo que **sugiere una correlación positiva entre la intensidad residencial y el avance en los procesos de urbanización y edificación**.

## Proyección del crecimiento del suelo urbano: Expansión mediante Áreas de Desarrollo.

**Tabla 12.** Crecimiento del suelo urbano en municipios de más de 50.000 habitantes a partir de las Áreas de Desarrollo.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA      | Municipio                 | Variación de Población 2019-2024 | Superficie (ha) de Suelo Urbano Consolidado (SUC) en el SIU | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) en el SIU | Incremento de suelo (Suelo Urbano Consolidado y Áreas de Desarrollo) | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) analizados en el Informe | % del Total superficie Áreas de Desarrollo (AD) |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ANDALUCÍA               | SEVILLA                   | -0,2%                            | 5.543,9                                                     | 2.796,9                                                     | 33,5%                                                                | 1.324,5                                                                    | 47,4%                                           |
|                         | MÁLAGA                    | 3,0%                             | 4.539,3                                                     | 3.079,3                                                     | 40,4%                                                                | 918,8                                                                      | 29,8%                                           |
|                         | CÓRDOBA                   | -0,9%                            | 3.334,2                                                     | 3.143,2                                                     | 48,5%                                                                | 254,9                                                                      | 8,1%                                            |
|                         | GRANADA                   | 0,1%                             | 2.073,5                                                     | 403,1                                                       | 16,3%                                                                | 96,4                                                                       | 23,9%                                           |
|                         | JEREZ DE LA FRONTERA      | 0,4%                             | 3.160,8                                                     | 2.027,2                                                     | 39,1%                                                                | 587,5                                                                      | 29,0%                                           |
|                         | ALMERÍA                   | 2,1%                             | 1.477,6                                                     | 994,2                                                       | 40,2%                                                                | 141,3                                                                      | 14,2%                                           |
|                         | MARBELLA                  | 10,9%                            | 2.447,3                                                     | 2.375,6                                                     | 49,3%                                                                | 177,5                                                                      | 7,5%                                            |
|                         | HUELVA                    | -0,3%                            | 1.215,1                                                     | 592,6                                                       | 32,8%                                                                | 168,9                                                                      | 28,5%                                           |
|                         | DOS HERMANAS              | 4,8%                             | 2.013,0                                                     | 2.248,4                                                     | 52,8%                                                                | 424,9                                                                      | 18,9%                                           |
|                         | ALGECIRAS                 | 2,5%                             | 1.835,7                                                     | 685,0                                                       | 27,2%                                                                | 172,7                                                                      | 25,2%                                           |
|                         | JAÉN                      | -0,8%                            | 1.202,9                                                     | 736,8                                                       | 38,0%                                                                | 126,2                                                                      | 17,1%                                           |
|                         | ROQUETAS DE MAR           | 12,8%                            | 1.007,0                                                     | 837,6                                                       | 45,4%                                                                | 314,3                                                                      | 37,5%                                           |
|                         | MIJAS                     | 12,8%                            | 2.299,2                                                     | 2.286,5                                                     | 49,9%                                                                | 164,4                                                                      | 7,2%                                            |
|                         | EJIDO, EL                 | 7,8%                             | 1.389,5                                                     | 1.748,5                                                     | 55,7%                                                                | 676,2                                                                      | 38,7%                                           |
|                         | PUERTO DE SANTA MARÍA, EL | 1,8%                             | 1.657,8                                                     | 1.462,7                                                     | 46,9%                                                                | 156,3                                                                      | 10,7%                                           |
|                         | CHICLANA DE LA FRONTERA   | 6,3%                             | 1.959,6                                                     | 3.063,4                                                     | 61,0%                                                                | 106,3                                                                      | 3,5%                                            |
|                         | VÉLEZ-MÁLAGA              | 5,3%                             | 286,9                                                       | 1.446,5                                                     | 83,4%                                                                | 38,8                                                                       | 2,7%                                            |
|                         | FUENGIROLA                | 6,9%                             | 812,6                                                       | 203,5                                                       | 20,0%                                                                | 85,9                                                                       | 42,2%                                           |
|                         | ESTEPONA                  | 14,8%                            | 660,0                                                       | 1.978,5                                                     | 75,0%                                                                | 470,9                                                                      | 23,8%                                           |
|                         | ALCALÁ DE GUADAÍRA        | 2,2%                             | 1.482,1                                                     | 1.068,4                                                     | 41,9%                                                                | 255,1                                                                      | 23,9%                                           |
|                         | TORREMOLINOS              | 3,3%                             | 581,3                                                       | 337,5                                                       | 36,7%                                                                | 93,9                                                                       | 27,8%                                           |
|                         | SANLÚCAR DE BARRAMEDA     | 1,7%                             | 751,4                                                       | 552,9                                                       | 42,4%                                                                | 145,8                                                                      | 26,4%                                           |
|                         | MOTRIL                    | 2,8%                             | 528,5                                                       | 626,9                                                       | 54,3%                                                                | 258,0                                                                      | 41,1%                                           |
|                         | LINARES                   | -3,7%                            | 613,5                                                       | 345,5                                                       | 36,0%                                                                | 55,1                                                                       | 15,9%                                           |
|                         | RINCÓN DE LA VICTORIA     | 10,7%                            | 915,1                                                       | 229,2                                                       | 20,0%                                                                | 61,5                                                                       | 26,8%                                           |
|                         | UTRERA                    | 2,8%                             | 663,5                                                       | 344,1                                                       | 34,1%                                                                | 41,1                                                                       | 11,9%                                           |
| ARAGÓN                  | ZARAGOZA                  | 1,8%                             | 5.675,3                                                     | 1.892,3                                                     | 25,0%                                                                | 521,6                                                                      | 27,6%                                           |
|                         | HUESCA                    | 3,0%                             | 679,0                                                       | 499,8                                                       | 42,4%                                                                | 120,6                                                                      | 24,1%                                           |
| ASTURIAS, PRINCIPADO DE | GIJÓN                     | -1,2%                            | 3.056,7                                                     | 967,8                                                       | 24,0%                                                                | 25,3                                                                       | 2,6%                                            |
|                         | OVIEDO                    | 0,4%                             | 2.218,9                                                     | 1.013,8                                                     | 31,4%                                                                | 276,7                                                                      | 27,3%                                           |
|                         | AVILÉS                    | -3,6%                            | 708,5                                                       | 557,9                                                       | 44,1%                                                                | 105,9                                                                      | 19,0%                                           |
|                         | SIERO                     | 1,8%                             | 1.111,3                                                     | 643,8                                                       | 36,7%                                                                | 122,6                                                                      | 19,1%                                           |
| BALEARES, ISLAS         | PALMA                     | 3,7%                             | 4.525,8                                                     | 765,6                                                       | 14,5%                                                                | 21,3                                                                       | 2,8%                                            |

| COMUNIDAD AUTÓNOMA   | Municipio                                       | Variación de Población 2019-2024 | Superficie (ha) de Suelo Urbano Consolidado (SUC) en el SIU | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) en el SIU | Incremento de suelo (Suelo Urbano Consolidado y Áreas de Desarrollo) | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) analizados en el Informe | % del Total superficie Áreas de Desarrollo (AD) |
|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| CANARIAS, ISLAS      | PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS                     | 0,1%                             | 3.301,6                                                     | 628,2                                                       | 16,0%                                                                | 204,8                                                                      | 32,6%                                           |
|                      | SANTA CRUZ DE TENERIFE                          | 2,0%                             | 2.147,7                                                     | 556,1                                                       | 20,6%                                                                | 91,7                                                                       | 16,5%                                           |
|                      | ARONA                                           | 6,7%                             | 1.084,9                                                     | 587,0                                                       | 35,1%                                                                | 311,1                                                                      | 53,0%                                           |
|                      | ARRECIFE                                        | 8,2%                             | 662,1                                                       | 325,5                                                       | 33,0%                                                                | 108,7                                                                      | 33,4%                                           |
|                      | GRANADILLA DE ABONA                             | 14,0%                            | 379,7                                                       | 905,8                                                       | 70,5%                                                                | 54,9                                                                       | 6,1%                                            |
|                      | SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA                       | 1,3%                             | 1.470,7                                                     | 1.218,8                                                     | 45,3%                                                                | 39,2                                                                       | 3,2%                                            |
|                      | ADEJE                                           | 5,6%                             | 942,6                                                       | 893,4                                                       | 48,7%                                                                | 53,5                                                                       | 6,0%                                            |
| CANTABRIA            | SANTANDER                                       | 0,9%                             | 1.942,0                                                     | 1.478,8                                                     | 43,2%                                                                | 51,2                                                                       | 3,5%                                            |
|                      | TORRELAVEGA                                     | 0,3%                             | 638,4                                                       | 138,0                                                       | 17,8%                                                                | 83,6                                                                       | 60,6%                                           |
| CASTILLA Y LEÓN      | VALLADOLID                                      | 0,7%                             | 4.221,2                                                     | 1.302,7                                                     | 23,6%                                                                | 430,2                                                                      | 33,0%                                           |
|                      | BURGOS                                          | 0,0%                             | 2.964,9                                                     | 1.131,4                                                     | 27,6%                                                                | 288,4                                                                      | 25,5%                                           |
|                      | SALAMANCA                                       | 0,4%                             | 1.491,6                                                     | 919,1                                                       | 38,1%                                                                | 504,0                                                                      | 54,8%                                           |
|                      | LEÓN                                            | -1,7%                            | 1.318,4                                                     | 1.522,4                                                     | 53,6%                                                                | 327,9                                                                      | 21,5%                                           |
|                      | PALENCIA                                        | -2,1%                            | 801,9                                                       | 833,3                                                       | 51,0%                                                                | 172,6                                                                      | 20,7%                                           |
|                      | ZAMORA                                          | -3,1%                            | 981,0                                                       | 1.033,7                                                     | 51,3%                                                                | 51,1                                                                       | 4,9%                                            |
|                      | ÁVILA                                           | 0,6%                             | 1.191,0                                                     | 502,2                                                       | 29,7%                                                                | 88,8                                                                       | 17,7%                                           |
|                      | SEGOVIA                                         | -0,3%                            | 900,6                                                       | 1.081,5                                                     | 54,6%                                                                | 451,6                                                                      | 41,8%                                           |
| CASTILLA-LA MANCHA   | ALBACETE                                        | 0,5%                             | 1.383,6                                                     | 1.545,9                                                     | 52,8%                                                                | 64,8                                                                       | 4,2%                                            |
|                      | GUADALAJARA                                     | 5,9%                             | 848,8                                                       | 1.083,6                                                     | 56,1%                                                                | 290,6                                                                      | 26,8%                                           |
|                      | TOLEDO                                          | 1,9%                             | 3.428,0                                                     | 905,7                                                       | 20,9%                                                                | 15,3                                                                       | 1,7%                                            |
|                      | TALAVERA DE LA REINA                            | 1,6%                             | 1.049,5                                                     | 2.692,9                                                     | 72,0%                                                                | 830,4                                                                      | 30,8%                                           |
|                      | CIUDAD REAL                                     | 1,6%                             | 735,7                                                       | 1.095,2                                                     | 59,8%                                                                | 697,5                                                                      | 63,7%                                           |
|                      | CUENCA                                          | -2,3%                            | 490,3                                                       | 974,8                                                       | 66,5%                                                                | 60,9                                                                       | 6,2%                                            |
| CATALUÑA             | HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'                     | 5,7%                             | 987,3                                                       | 158,1                                                       | 13,8%                                                                | 21,9                                                                       | 13,9%                                           |
|                      | TERRASSA                                        | 3,7%                             | 2.096,9                                                     | 520,9                                                       | 19,9%                                                                | 136,5                                                                      | 26,2%                                           |
|                      | BADALONA                                        | 3,0%                             | 1.238,2                                                     | 84,3                                                        | 6,4%                                                                 | 23,5                                                                       | 27,9%                                           |
|                      | SABADELL                                        | 4,0%                             | 1.653,9                                                     | 504,8                                                       | 23,4%                                                                | 117,6                                                                      | 23,3%                                           |
|                      | LLEIDA                                          | 4,2%                             | 1.487,4                                                     | 861,0                                                       | 36,7%                                                                | 281,4                                                                      | 32,7%                                           |
|                      | SANT BOI DE LLOBREGAT                           | 1,5%                             | 773,2                                                       | 113,4                                                       | 12,8%                                                                | 16,5                                                                       | 14,6%                                           |
|                      | MANRESA                                         | 3,2%                             | 713,1                                                       | 222,2                                                       | 23,8%                                                                | 14,7                                                                       | 6,6%                                            |
|                      | VILANOVA I LA GELTRÚ                            | 5,0%                             | 611,0                                                       | 558,2                                                       | 47,7%                                                                | 101,0                                                                      | 18,1%                                           |
|                      | GRANOLLERS                                      | 4,7%                             | 666,7                                                       | 206,9                                                       | 23,7%                                                                | 41,9                                                                       | 20,3%                                           |
| COMUNIDAD VALENCIANA | VALÈNCIA                                        | 4,0%                             | 4.229,5                                                     | 868,7                                                       | 17,0%                                                                | 267,9                                                                      | 30,8%                                           |
|                      | ALICANTE/ALACANT                                | 7,1%                             | 4.029,2                                                     | 889,3                                                       | 18,1%                                                                | 156,0                                                                      | 17,5%                                           |
|                      | ELX/ELCHE                                       | 4,6%                             | 1.753,9                                                     | 1.706,1                                                     | 49,3%                                                                | 154,5                                                                      | 9,1%                                            |
|                      | CASTELLÓ DE LA PLANA/CASTELLÓN DE LA PLANA      | 5,0%                             | 2.533,9                                                     | 446,6                                                       | 15,0%                                                                | 49,3                                                                       | 11,0%                                           |
|                      | TORREVIEJA                                      | 13,8%                            | 1.566,8                                                     | 714,7                                                       | 31,3%                                                                | 213,7                                                                      | 29,9%                                           |
|                      | ORIHUELA                                        | 8,1%                             | 1.226,3                                                     | 2.104,4                                                     | 63,2%                                                                | 1.258,0                                                                    | 59,8%                                           |
|                      | GANDIA                                          | 7,4%                             | 733,1                                                       | 293,2                                                       | 28,6%                                                                | 35,5                                                                       | 12,1%                                           |
|                      | PATERNA                                         | 6,6%                             | 1.120,5                                                     | 512,6                                                       | 31,4%                                                                | 13,1                                                                       | 2,5%                                            |
|                      | BENIDORM                                        | 8,6%                             | 685,3                                                       | 534,9                                                       | 43,8%                                                                | 196,9                                                                      | 36,8%                                           |
|                      | SAGUNTO/SAGUNT                                  | 7,9%                             | 1.225,3                                                     | 653,8                                                       | 34,8%                                                                | 124,5                                                                      | 19,0%                                           |
|                      | SANT VICENT DEL RASPEIG/SAN VICENTE DEL RASPEIG | 3,2%                             | 1.042,0                                                     | 417,7                                                       | 28,6%                                                                | 21,2                                                                       | 5,1%                                            |
|                      | ELDA                                            | 2,3%                             | 560,9                                                       | 181,2                                                       | 24,4%                                                                | 23,3                                                                       | 12,8%                                           |

| COMUNIDAD AUTÓNOMA   | Municipio                  | Variación de Población 2019-2024 | Superficie (ha) de Suelo Urbano Consolidado (SUC) en el SIU | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) en el SIU | Incremento de suelo (Suelo Urbano Consolidado y Áreas de Desarrollo) | Superficie de suelo (ha) Áreas de Desarrollo (AD) analizados en el Informe | % del Total superficie Áreas de Desarrollo (AD) |
|----------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| EXTREMADURA          | BADAJOS                    | -0,1%                            | 1.455,1                                                     | 4.138,9                                                     | 74,0%                                                                | 729,6                                                                      | 17,6%                                           |
|                      | CÁCERES                    | 0,3%                             | 1.278,4                                                     | 3.348,5                                                     | 72,4%                                                                | 947,4                                                                      | 28,3%                                           |
|                      | MÉRIDA                     | 0,9%                             | 814,9                                                       | 1.262,1                                                     | 60,8%                                                                | 83,0                                                                       | 6,6%                                            |
| GALICIA              | CORUÑA, A                  | 1,4%                             | 1.835,6                                                     | 927,8                                                       | 33,6%                                                                | 409,7                                                                      | 44,2%                                           |
|                      | SANTIAGO DE COMPOSTELA     | 2,3%                             | 2.300,6                                                     | 875,0                                                       | 27,6%                                                                | 175,1                                                                      | 20,0%                                           |
|                      | LUGO                       | 1,2%                             | 3.846,0                                                     | 1.192,5                                                     | 23,7%                                                                | 116,3                                                                      | 9,8%                                            |
|                      | FERROL                     | -2,8%                            | 752,8                                                       | 136,3                                                       | 15,3%                                                                | 32,2                                                                       | 23,6%                                           |
| MADRID, COMUNIDAD DE | MADRID                     | 4,6%                             | 17.848,3                                                    | 13.176,6                                                    | 42,5%                                                                | 5.637,2                                                                    | 42,8%                                           |
|                      | MÓSTOLES                   | 2,3%                             | 1.701,7                                                     | 988,7                                                       | 36,7%                                                                | 498,6                                                                      | 50,4%                                           |
|                      | ALCALÁ DE HENARES          | 2,6%                             | 1.571,9                                                     | 1.199,2                                                     | 43,3%                                                                | 76,3                                                                       | 6,4%                                            |
|                      | FUENLABRADA                | -1,5%                            | 1.165,8                                                     | 583,7                                                       | 33,4%                                                                | 104,4                                                                      | 17,9%                                           |
|                      | GETAFE                     | 3,6%                             | 1.768,1                                                     | 1.520,3                                                     | 46,2%                                                                | 18,5                                                                       | 1,2%                                            |
|                      | TORREJÓN DE ARDOZ          | 7,0%                             | 565,4                                                       | 768,1                                                       | 57,6%                                                                | 54,0                                                                       | 7,0%                                            |
|                      | ALCOBENDAS                 | 3,7%                             | 1.877,7                                                     | 475,0                                                       | 20,2%                                                                | 216,7                                                                      | 45,6%                                           |
|                      | RIVAS-VACIAMADRID          | 15,7%                            | 1.325,4                                                     | 628,9                                                       | 32,2%                                                                | 106,1                                                                      | 16,9%                                           |
|                      | SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES | 6,4%                             | 1.138,6                                                     | 712,6                                                       | 38,5%                                                                | 325,5                                                                      | 45,7%                                           |
|                      | POZUELO DE ALARCÓN         | 3,4%                             | 3.095,8                                                     | 843,3                                                       | 21,4%                                                                | 311,0                                                                      | 36,9%                                           |
|                      | VALDEMORO                  | 9,9%                             | 898,1                                                       | 935,4                                                       | 51,0%                                                                | 180,5                                                                      | 19,3%                                           |
|                      | COSLADA                    | -1,1%                            | 885,7                                                       | 278,3                                                       | 23,9%                                                                | 95,2                                                                       | 34,2%                                           |
|                      | ARGANDA DEL REY            | 7,4%                             | 633,7                                                       | 609,5                                                       | 49,0%                                                                | 15,3                                                                       | 2,5%                                            |
|                      | COLMENAR VIEJO             | 12,4%                            | 719,2                                                       | 402,4                                                       | 35,9%                                                                | 55,9                                                                       | 13,9%                                           |
|                      | PINTO                      | 6,6%                             | 630,9                                                       | 1.060,7                                                     | 62,7%                                                                | 416,6                                                                      | 39,3%                                           |
|                      | TRES CANTOS                | 10,9%                            | 1.025,2                                                     | 402,4                                                       | 28,2%                                                                | 324,2                                                                      | 80,6%                                           |
| MURCIA, REGIÓN DE    | MURCIA                     | 4,7%                             | 5.075,3                                                     | 7.138,0                                                     | 58,4%                                                                | 2.860,5                                                                    | 40,1%                                           |
|                      | CARTAGENA                  | 2,3%                             | 4.208,5                                                     | 2.660,7                                                     | 38,7%                                                                | 963,6                                                                      | 36,2%                                           |
|                      | LORCA                      | 4,2%                             | 876,5                                                       | 4.073,0                                                     | 82,3%                                                                | 2.076,5                                                                    | 51,0%                                           |
|                      | MOLINA DE SEGURA           | 7,8%                             | 1.962,4                                                     | 4.553,0                                                     | 69,9%                                                                | 1.397,5                                                                    | 30,7%                                           |
| PAÍS VASCO           | VITORIA-GASTEIZ            | 2,5%                             | 2.799,8                                                     | 767,3                                                       | 21,5%                                                                | 105,8                                                                      | 13,8%                                           |
|                      | DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN     | 0,9%                             | 1.333,3                                                     | 381,8                                                       | 22,3%                                                                | 129,6                                                                      | 33,9%                                           |
|                      | BARAKALDO                  | 1,1%                             | 530,3                                                       | 54,9                                                        | 9,4%                                                                 | 18,2                                                                       | 33,2%                                           |
|                      | IRUN                       | 2,0%                             | 524,7                                                       | 84,5                                                        | 13,9%                                                                | 12,7                                                                       | 15,0%                                           |
| RIOJA, LA            | LOGROÑO                    | 0,0%                             | 1.081,8                                                     | 1.172,1                                                     | 52,0%                                                                | 370,6                                                                      | 31,6%                                           |
| TOTAL                |                            |                                  | 195.264,8                                                   | 135.215,4                                                   | 40,9%                                                                | 35.917,0                                                                   | 26,6%                                           |

La **Tabla 12** recoge la proyección del crecimiento del suelo urbano en los municipios españoles de más de 50.000 habitantes, tomando como referencia las Áreas de Desarrollo identificadas en el SIU, tanto aquellas incluidas en el presente estudio como aquellas que, por no cumplir con los criterios establecidos, no han sido objeto de estudio. Este crecimiento, basado en el suelo disponible para su transformación urbanística —ya sea mediante procesos de urbanización y/o edificación—, constituye una de las principales herramientas de ordenación territorial para atender las necesidades actuales y futuras.

Tal como se desprende de los datos, en casi la mitad de los municipios analizados (**44 %**) **el incremento de suelo supera el 40 % respecto al suelo urbano consolidado existente**. En algunos casos, este crecimiento llega a duplicar la superficie consolidada, como ocurre en municipios como Vélez-Málaga (**83,4 %**), Lorca en Murcia (**82,3 %**), Estepona en Málaga (**75 %**), Badajoz (**74 %**) y Cáceres (**72,4 %**). **Estos valores evidencian una planificación expansiva que, si bien puede responder a expectativas de crecimiento, plantea importantes retos en términos de eficiencia territorial y sostenibilidad**.

A escala autonómica, destacan comunidades como Extremadura (**71,2 %**), la Región de Murcia (**60,3 %**), La Rioja (**52 %**) y Castilla-La Mancha (**51,1 %**), donde el incremento de superficie urbana proyectada también supera ampliamente la superficie consolidada. Andalucía, por su parte, se aproxima a este umbral con un crecimiento del **44,3 %**, lo que confirma una tendencia generalizada hacia la expansión del suelo urbanizable en gran parte del territorio nacional.

No obstante, al analizar estos datos en relación con la evolución demográfica de los últimos cinco años, no se observa una correlación directa entre el aumento de superficie en las Áreas de Desarrollo y el crecimiento o descenso de la población. La dispersión de los valores registrados sugiere que la planificación urbanística no siempre se ajusta a la dinámica poblacional real, lo que puede derivar en desequilibrios entre oferta y demanda de vivienda.

En este contexto, resulta especialmente relevante el análisis de los sectores incluidos en el estudio, seleccionados por su alta potencialidad edificatoria en términos de edificabilidad y número de viviendas. Estos sectores representan el **32,8 %** de la superficie total de suelo recogido en el SIU, destacando municipios como Tres Cantos en Madrid (**80,6 %**), Ciudad Real (**63,7 %**) y Torrelavega en Cantabria (**60,6 %**). A nivel autonómico, sobresalen la Región de Murcia (**39,6 %**), la Comunidad de Madrid (**34,1 %**) y La Rioja (**31,6 %**) como territorios con mayor proporción de suelo con capacidad efectiva de transformación dentro de los sectores analizados y el total recogido en el SIU.

En conjunto, el **crecimiento del suelo urbano debe ser abordado desde una perspectiva estratégica que no se limite a ampliar la superficie susceptible de urbanización o edificación, sino que garantice su conversión en suelo finalista bien localizado, con capacidad real para generar vivienda adaptada a las necesidades de la población**. Para ello, es imprescindible combinar criterios de eficiencia territorial, sostenibilidad ambiental y coherencia demográfica, de modo que la planificación urbanística municipal contribuya de forma efectiva a resolver el problema estructural del acceso a la vivienda.

## Distribución temporal del planeamiento urbanístico municipal (PUM) vigente.

**Tabla 13.** Distribución de los municipios en función de la fecha y de la figura del planeamiento vigente.

|                            | Municipios analizados en el Informe de Sectores Residenciales 2025 |       |                            |       |                   |       | Municipios integrados en el Sistema de Información Urbana (SIU) |       |                            |       |                   |       |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-------------------|-------|
|                            | Plan General Ordenación Urbana (PGOU)                              |       | Normas Subsidiarias (NNSS) |       | TOTAL             |       | Plan General Ordenación Urbana (PGOU)                           |       | Normas Subsidiarias (NNSS) |       | TOTAL             |       |
| Fecha de publicación (PUM) | Número municipios                                                  | (%)   | Número municipios          | (%)   | Número municipios | (%)   | Número municipios                                               | (%)   | Número municipios          | (%)   | Número municipios | (%)   |
| Anterior a 1980            | 5                                                                  | 1,6%  | 1                          | 1,2%  | 6                 | 1,5%  | 33                                                              | 1,5%  | 18                         | 0,7%  | 51                | 1,1%  |
| Entre 1980 y 1989          | 19                                                                 | 6,0%  | 22                         | 25,9% | 41                | 10,3% | 77                                                              | 3,5%  | 307                        | 12,0% | 384               | 8,1%  |
| Entre 1990 y 1999          | 66                                                                 | 21,0% | 29                         | 34,1% | 95                | 23,8% | 228                                                             | 10,3% | 857                        | 33,5% | 1.085             | 22,8% |
| Entre 2000 y 2009          | 155                                                                | 49,2% | 30                         | 35,3% | 185               | 46,3% | 861                                                             | 38,9% | 916                        | 35,8% | 1.777             | 37,3% |
| Entre 2010 y 2019          | 59                                                                 | 18,7% | 3                          | 3,5%  | 62                | 15,5% | 790                                                             | 35,7% | 417                        | 16,3% | 1.207             | 25,3% |
| De 2020 en adelante        | 11                                                                 | 3,5%  | 0                          | 0,0%  | 11                | 2,8%  | 223                                                             | 10,1% | 41                         | 1,6%  | 264               | 5,5%  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>315</b>                                                         |       | <b>85</b>                  |       | <b>400</b>        |       | <b>2.212</b>                                                    |       | <b>2.556</b>               |       | <b>4.768</b>      |       |

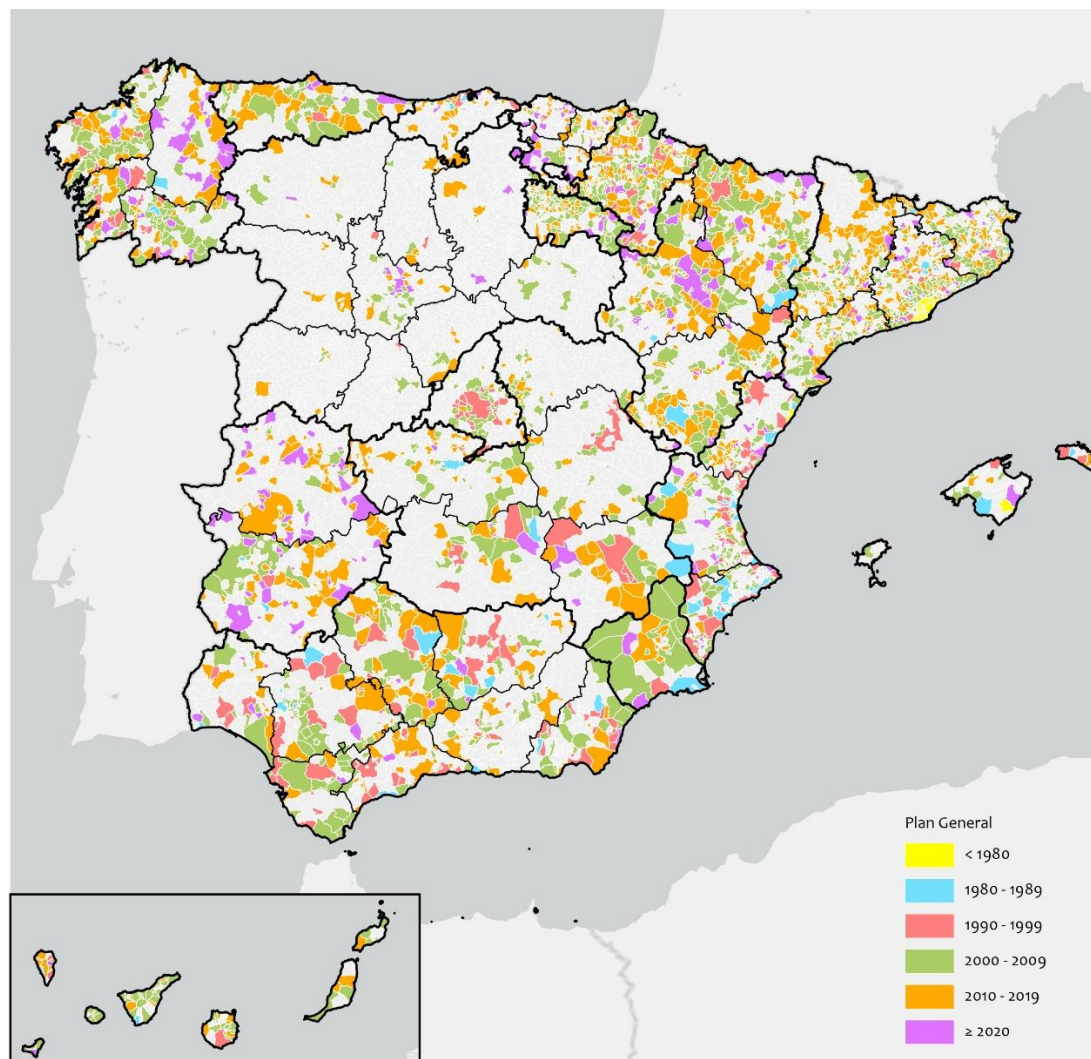
La **Tabla 13** recoge la antigüedad de los instrumentos de planeamiento urbanístico actualmente vigentes, distinguiendo entre dos grupos de municipios: por un lado, los **400** municipios objeto de análisis en el presente informe; y por otro, los **4.768** municipios que disponen de sectores o áreas de desarrollo en sus figuras de planeamiento y que han sido incorporados al SIU. Conviene precisar que el SIU dispone en la actualidad de información urbanística homogénea y comparable de un total de **5.744 municipios**. Los aproximadamente mil municipios no incluidos en la tabla corresponden a aquellos cuya figura de planeamiento vigente es la “Delimitación de Suelo Urbano”, que se caracterizan por no contar con sectores o áreas de desarrollo. No obstante, el listado completo de municipios, junto con sus figuras de planeamiento y fechas de aprobación, puede consultarse a través del portal web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana<sup>29</sup>.

En relación con el grupo de municipios analizados en el estudio, se observa que el **78,8 %** cuenta con **Planes Generales (PG)** como figura de planeamiento. De estos, casi la mitad (**49,2 %**) fueron aprobados en el periodo comprendido entre los años 2000 y 2009. El **21,2 %** restante dispone de **Normas Subsidiarias (NNSS)**, siendo también dicho intervalo temporal el que concentra el mayor número de municipios que cuentan con NNSS (**35,3 %**).

Respecto al conjunto total de municipios con sectores o áreas de desarrollo integrados en el SIU, se constata que el **46,4 %** cuenta con Planes Generales, lo que implica que existe un mayor número de municipios que mantienen las NNSS como instrumento de planeamiento vigente. En ambos casos, el periodo 2000-2009 también representa la franja temporal con mayor número de aprobaciones. Todo lo anterior pone de manifiesto la **antigüedad generalizada del planeamiento urbanístico municipal a nivel nacional, dado que el 69,1 % de los municipios dispone de figuras de planeamiento con una antigüedad igual o superior a 15 años**.

<sup>29</sup> Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/urbanismo-y-suelo/sistema-de-informacion-urbana/planeamiento-urbanistico>

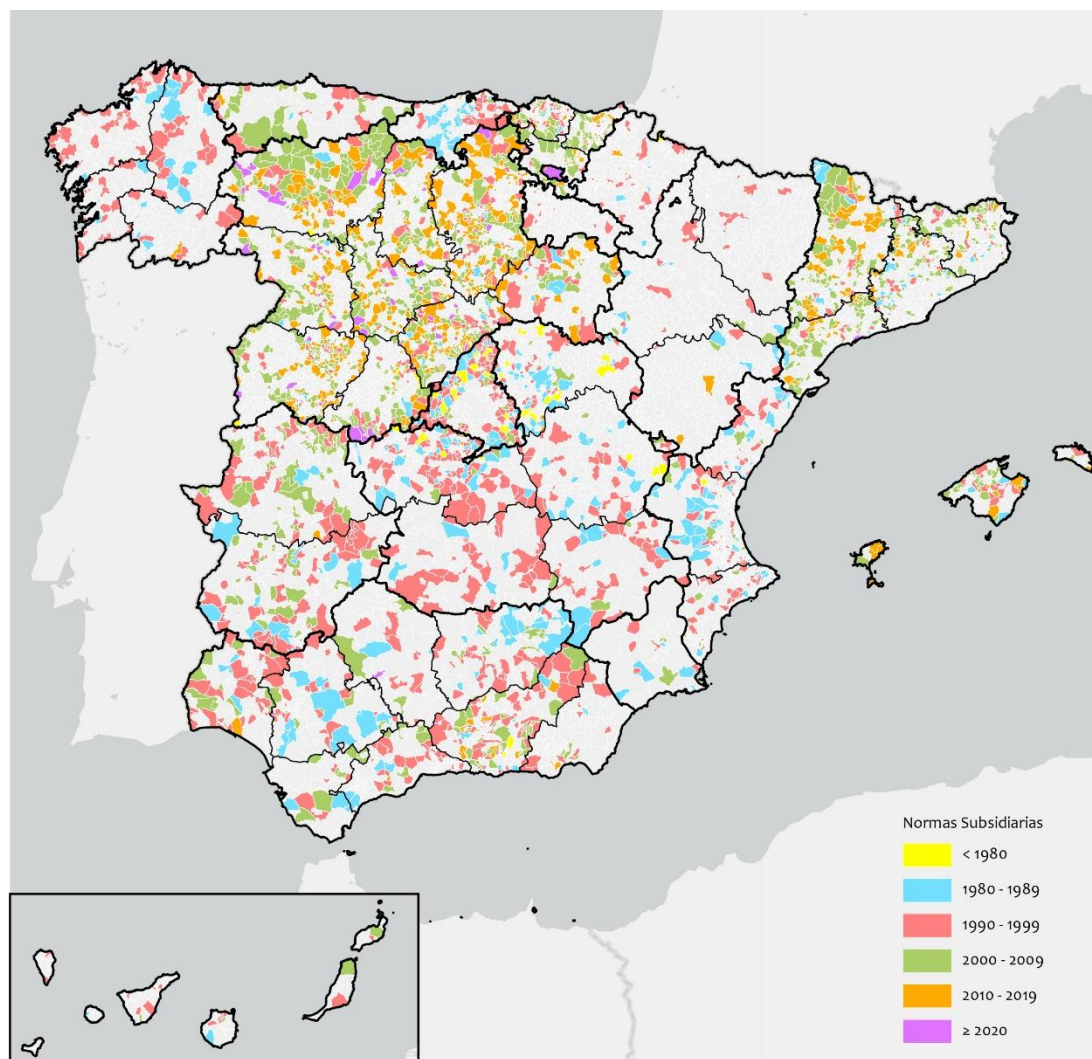
**Mapa 13.a.** Distribución temporal de los municipios integrados en el SIU, con Plan General (PG) como figura de planeamiento aprobado.



El **Mapa 13.a** representa los municipios que disponen de un Plan General, o figura equivalente, como instrumento de ordenación urbanística. Se localizan mayoritariamente en municipios con una elevada población (más de 5.000 habitantes), incluyendo capitales de provincia, áreas metropolitanas y zonas costeras, caracterizadas por una mayor densidad residencial. Las franjas temporales comprendidas entre los años 2000 y 2019 concentran el mayor número de municipios con PG en todas las comunidades autónomas, con la excepción de Castilla y León, donde predominan las Normas Subsidiarias. Cabe destacar que el área metropolitana de Barcelona así como las capitales de provincia de Madrid, Valencia, Alicante y Almería presentan Planes Generales aprobados con anterioridad al año 2000.

Por su parte, el **Mapa 13.b** muestra los municipios en los que se han aprobado Normas Subsidiarias, o figuras equivalentes. Estos se ubican principalmente en municipios de menor tamaño poblacional (fundamentalmente en aquellos de menos de 5.000 habitantes), situados en zonas del interior con baja densidad de vivienda. El periodo comprendido entre 1990 y 2009 concentra el mayor número de aprobaciones de NNSS. A nivel autonómico, destaca especialmente Castilla y León (927), seguida por Cataluña, Andalucía y Castilla-La Mancha. En el resto de comunidades autónomas, la presencia de NNSS es más limitada y se localiza principalmente en áreas interiores alejadas de las capitales provinciales a excepción de Tarragona.

**Mapa 13.b.** Distribución temporal de los municipios integrados en el SIU, con Normas Subsidiarias (NNSS) como figura de planeamiento aprobado.



La **antigüedad del planeamiento urbanístico vigente en España** constituye un elemento clave para comprender la capacidad de los municipios de adaptarse a los desafíos actuales en materia de vivienda, sostenibilidad y ordenación del territorio. Muchos de los instrumentos urbanísticos en vigor —tanto Planes Generales como Normas Subsidiarias— fueron concebidos en contextos socioeconómicos, ambientales y demográficos sustancialmente distintos a los actuales, lo que condiciona su eficacia para responder a las necesidades contemporáneas.

La permanencia de planeamientos antiguos puede implicar la conservación de clasificaciones y categorizaciones de suelo que no se ajustan a la demanda real ni a la evolución demográfica de las ciudades y territorios. **Esta falta de adecuación puede ralentizar la transformación del suelo urbanizable en suelo finalista, lo que repercute directamente en la capacidad de generar nueva vivienda.**

En este contexto, se analiza la vigencia del planeamiento desde una perspectiva territorial y temporal, considerando su fecha de aprobación y el marco normativo bajo el cual fue elaborado. **La revisión y actualización de los planes, especialmente en municipios sometidos a alta presión urbanística, se presenta como una tarea prioritaria.** Dicha revisión debe incorporar datos demográficos, sociales y ambientales actualizados, con el fin de dar una respuesta efectiva en materia de vivienda.

## Dinámica edificatoria en los sectores incluidos en el estudio.

**Tabla 14.** Evolución de la edificabilidad materializada, grado de edificación y número de viviendas materializadas de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación incluidos en el estudio.

|       | Edificabilidad Materializada<br>(millones de m²) | Incremento edificabilidad<br>(millones de m²) | Variación anual<br>(%) | Grado de edificación<br>(%) | Número de viviendas materializadas |
|-------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 2005  | 2,1                                              | 0,4                                           | 23,9%                  | 6,1%                        | 14.681                             |
| 2006  | 2,8                                              | 0,7                                           | 33,0%                  | 8,1%                        | 19.678                             |
| 2007  | 4,1                                              | 1,4                                           | 49,2%                  | 12,2%                       | 28.853                             |
| 2008  | 5,6                                              | 1,4                                           | 34,3%                  | 16,3%                       | 37.974                             |
| 2009  | 6,6                                              | 1,0                                           | 18,2%                  | 19,3%                       | 44.611                             |
| 2010  | 7,6                                              | 1,1                                           | 16,3%                  | 22,5%                       | 51.936                             |
| 2011  | 8,3                                              | 0,7                                           | 8,6%                   | 24,4%                       | 57.278                             |
| 2012  | 8,9                                              | 0,7                                           | 7,9%                   | 26,3%                       | 62.381                             |
| 2013  | 9,6                                              | 0,6                                           | 7,1%                   | 28,2%                       | 66.551                             |
| 2014  | 10,2                                             | 0,6                                           | 6,4%                   | 30,0%                       | 69.588                             |
| 2015  | 10,8                                             | 0,6                                           | 5,7%                   | 31,7%                       | 73.261                             |
| 2016  | 11,2                                             | 0,4                                           | 3,5%                   | 32,8%                       | 75.813                             |
| 2017  | 11,6                                             | 0,5                                           | 4,2%                   | 34,2%                       | 78.220                             |
| 2018  | 12,2                                             | 0,6                                           | 5,0%                   | 35,9%                       | 81.388                             |
| 2019  | 12,9                                             | 0,7                                           | 6,0%                   | 38,1%                       | 86.358                             |
| 2020  | 13,9                                             | 0,9                                           | 7,1%                   | 40,8%                       | 92.803                             |
| 2021  | 14,7                                             | 0,8                                           | 5,9%                   | 43,2%                       | 97.015                             |
| 2022  | 15,6                                             | 0,9                                           | 6,2%                   | 45,9%                       | 102.083                            |
| 2023  | 16,5                                             | 0,9                                           | 6,0%                   | 48,6%                       | 107.604                            |
| 2024  | 17,5                                             | 1,0                                           | 5,8%                   | 51,4%                       | 114.076                            |
| 2025* | 17,7                                             | 0,2                                           | 1,0%                   | 51,9%                       | 115.309                            |

Siguiendo la metodología aplicada en la edición de 2014, el presente apartado analiza la dinámica edificatoria de los distintos sectores denominados como “urbanizados y en fase avanzada de edificación” a partir de la información contenida en la cartografía catastral urbana disponible en la Sede Electrónica del Catastro (SEC)<sup>30</sup>. Esta fuente únicamente incorpora datos relativos a aquellos inmuebles cuyo proceso constructivo ha concluido y ha sido debidamente declarado, lo que permite determinar con precisión la edificabilidad materializada.

Para estimar la situación actual de desarrollo de los sectores, se ha recurrido a una doble fuente de información. Por un lado, el grado de edificación se ha obtenido mediante el análisis de la cartografía catastral; por otro, el grado de urbanización se ha estimado a través de la fotointerpretación de las imágenes satelitales u ortofotos más recientes disponibles del PNOA<sup>31</sup> (en concreto, las ortofotos PNOA de máxima actualidad), que varían según el territorio y abarcan, en términos generales, imágenes tomadas entre 2021 y 2024.

De acuerdo con esta metodología, la **Tabla 14** presenta la evolución anual de la edificabilidad materializada en el conjunto de sectores incluidos en el estudio, desde los **2,1 millones de m²** registrados en 2005 hasta los **17,6 millones de m²** alcanzados en 2025. Es importante señalar que los datos correspondientes a 2025 (*marcado con asterisco “\*”*), deben interpretarse considerando que la recopilación de la información catastral se realizó de forma progresiva a lo largo del año, por lo que no representa un ejercicio natural completo a efectos del análisis.

<sup>30</sup> Accesible en: <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>

<sup>31</sup> Accesible en: <https://idee.es/web/idee/segun-tipo-de-servicio>

**Gráfico 14.** Edificabilidad materializada, por años, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación incluidos en el estudio: edificabilidad materializada (millones de m<sup>2</sup>) e incremento anual (millones de m<sup>2</sup>).



El **Gráfico 14** permite observar con claridad que los mayores incrementos anuales en términos de edificabilidad se produjeron en los años 2006 y 2007, con tasas de crecimiento del **33 %** y **49,2 %**, respectivamente. Al analizar el incremento anual de la superficie construida en el conjunto de sectores, se constata que el año 2007 registró el mayor aumento, con **1,4 millones de m<sup>2</sup>** edificados, cifra que también se alcanzó en 2008. Le siguen los años 2010 y 2009, con **1,1** y **1,0 millones de m<sup>2</sup>**, respectivamente.

En este contexto, **se observa una correlación entre la variación anual de la edificabilidad materializada de los sectores analizados en el estudio y la evolución del entorno socioeconómico nacional**. Los porcentajes más elevados se concentran en el periodo comprendido entre 2005 y 2007, coincidiendo con el auge del mercado inmobiliario y el denominado “boom” de la construcción de viviendas, alcanzando un máximo del **49,2 %**.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, se produce un descenso significativo en la actividad constructora, reflejado en los datos correspondientes al intervalo comprendido entre 2008 y 2015, tal y como se recoge en la **Tabla 14**. El año 2016 marca el punto más bajo de toda la serie histórica, con un incremento de apenas el **3,5 %**, lo que representa un punto de inflexión a partir del cual comienza una recuperación moderada del sector, aunque sin alcanzar los niveles previos a la crisis.

Esta tendencia al alza, que se sitúa en torno al **7,1 %**, se ve interrumpida en 2020 como consecuencia del impacto de la pandemia, que provocó una ralentización temporal en la actividad de la construcción. Desde entonces, el mercado ha mostrado signos de estabilización, con valores que se mantienen en torno al **6 %**, reflejando una fase de consolidación tras las fluctuaciones del ciclo anterior.

De los 103 sectores que se encuentran urbanizados y en fase avanzada de edificación, 29 de ellos (**28,2 %**) están próximos a alcanzar el umbral del 70% de edificación, criterio por el que se considera que un sector está consolidado. Entre estos, **aproximadamente una tercera parte presenta un desarrollo urbanístico discontinuo**, evidenciado por la ausencia de avances recientes en términos de edificación. En contraste, **los sectores restantes que se aproximan a su consolidación han requerido, en promedio, 18,5 años para completar su proceso edificatorio**, siendo el plazo más breve registrado en torno a los 10 años.

**Tabla 15.** Edificabilidad materializada, por año y comunidades autónomas, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) y grado de edificación (%) incluidos en el estudio.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA   | 2015                        | 2016                        | 2017                        | 2018                        | 2019                        | 2020                        | 2021                        | 2022                        | 2023                        | 2024                        | 2025*                       |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ANDALUCÍA            | 1.574.205<br>29,4%          | 1.614.995<br>30,2%          | 1.622.730<br>30,4%          | 1.705.761<br>31,9%          | 1.761.691<br>33,0%          | 2.030.973<br>38,0%          | 2.118.535<br>39,6%          | 2.273.909<br>42,5%          | 2.427.789<br>45,4%          | 2.620.361<br>49,0%          | 2.645.352<br>49,5%          |
| BALEARES, ISLAS      | 79.418<br>53,6%             | 79.418<br>53,6%             | 82.778<br>55,9%             | 82.988<br>56,0%             | 83.006<br>56,0%             | 93.047<br>62,8%             | 96.955<br>65,4%             | 96.955<br>65,4%             | 97.257<br>65,6%             | 97.835<br>66,0%             | 97.835<br>66,0%             |
| CANARIAS, ISLAS      | 811.223<br>41,6%            | 823.896<br>42,2%            | 824.384<br>42,2%            | 850.242<br>43,6%            | 944.887<br>48,4%            | 931.017<br>47,7%            | 952.750<br>48,8%            | 977.476<br>50,1%            | 981.130<br>50,3%            | 986.914<br>50,6%            | 986.914<br>50,6%            |
| CANTABRIA            | 90.475<br>29,4%             | 90.491<br>29,4%             | 90.491<br>29,4%             | 96.289<br>31,3%             | 100.143<br>32,5%            | 100.143<br>32,5%            | 100.143<br>32,5%            | 100.143<br>32,5%            | 109.274<br>35,5%            | 119.003<br>38,6%            | 119.003<br>38,6%            |
| CASTILLA Y LEÓN      | 524.298<br>32,3%            | 549.808<br>33,8%            | 583.569<br>35,9%            | 603.350<br>37,1%            | 621.626<br>38,3%            | 627.389<br>38,6%            | 643.108<br>39,6%            | 674.922<br>41,5%            | 701.396<br>43,2%            | 745.994<br>45,9%            | 747.272<br>46,0%            |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 763.632<br>33,5%            | 777.967<br>34,1%            | 794.521<br>34,8%            | 832.297<br>36,5%            | 840.470<br>36,8%            | 870.080<br>38,1%            | 877.987<br>38,5%            | 880.862<br>38,6%            | 892.246<br>39,1%            | 895.504<br>39,2%            | 895.799<br>39,3%            |
| CATALUÑA             | 425.521<br>22,5%            | 437.780<br>23,1%            | 467.268<br>24,7%            | 480.221<br>25,4%            | 562.462<br>29,7%            | 624.713<br>33,0%            | 649.985<br>34,3%            | 697.898<br>36,9%            | 742.704<br>39,2%            | 829.963<br>43,9%            | 829.963<br>43,9%            |
| COMUNIDAD VALENCIANA | 3.126.089<br>35,6%          | 3.257.258<br>37,1%          | 3.315.790<br>37,7%          | 3.400.087<br>38,7%          | 3.630.664<br>41,3%          | 3.916.667<br>44,6%          | 3.998.974<br>45,5%          | 4.129.929<br>47,0%          | 4.298.628<br>48,9%          | 4.538.741<br>51,7%          | 4.596.118<br>52,3%          |
| EXTREMADURA          | 71.898<br>27,8%             | 71.898<br>27,8%             | 71.898<br>27,8%             | 78.724<br>30,4%             | 78.724<br>30,4%             | 98.241<br>37,9%             | 98.241<br>37,9%             | 108.162<br>41,8%            | 121.665<br>47,0%            | 121.665<br>47,0%            | 121.864<br>47,1%            |
| GALICIA              | 88.624<br>27,0%             | 93.488<br>28,5%             | 98.274<br>30,0%             | 99.828<br>30,5%             | 99.975<br>30,5%             | 100.198<br>30,6%            | 103.807<br>31,7%            | 104.823<br>32,0%            | 106.565<br>32,5%            | 109.369<br>33,4%            | 109.860<br>33,5%            |
| MADRID, COMUNIDAD DE | 2.218.349<br>25,1%          | 2.366.512<br>26,8%          | 2.677.970<br>30,3%          | 2.980.878<br>33,7%          | 3.216.288<br>36,4%          | 3.451.549<br>39,0%          | 4.016.907<br>45,4%          | 4.512.578<br>51,0%          | 4.982.426<br>56,3%          | 5.310.180<br>60,0%          | 5.386.881<br>60,9%          |
| MURCIA, REGIÓN DE    | 574.078<br>50,3%            | 559.379<br>49,1%            | 564.182<br>49,5%            | 564.190<br>49,5%            | 564.361<br>49,5%            | 575.407<br>50,5%            | 575.407<br>50,5%            | 576.898<br>50,6%            | 576.898<br>50,6%            | 576.898<br>50,6%            | 577.711<br>50,7%            |
| PAÍS VASCO           | 290.421<br>41,2%            | 290.421<br>41,2%            | 290.421<br>41,2%            | 290.421<br>41,2%            | 290.421<br>41,2%            | 290.421<br>41,2%            | 299.574<br>42,5%            | 308.685<br>43,8%            | 335.399<br>47,6%            | 363.076<br>51,6%            | 371.647<br>52,8%            |
| RIOJA, LA            | 146.243<br>37,3%            | 149.624<br>38,2%            | 149.624<br>38,2%            | 149.624<br>38,2%            | 149.624<br>38,2%            | 153.019<br>39,1%            | 153.019<br>39,1%            | 153.111<br>39,1%            | 153.111<br>39,1%            | 164.541<br>42,0%            | 164.541<br>42,0%            |
| <b>TOTAL</b>         | <b>10.784.475<br/>31,7%</b> | <b>11.162.936<br/>32,8%</b> | <b>11.633.900<br/>34,2%</b> | <b>12.214.899<br/>35,9%</b> | <b>12.944.341<br/>38,1%</b> | <b>13.862.866<br/>40,8%</b> | <b>14.685.392<br/>43,2%</b> | <b>15.596.352<br/>45,9%</b> | <b>16.526.489<br/>48,6%</b> | <b>17.480.045<br/>51,4%</b> | <b>17.650.760<br/>51,9%</b> |

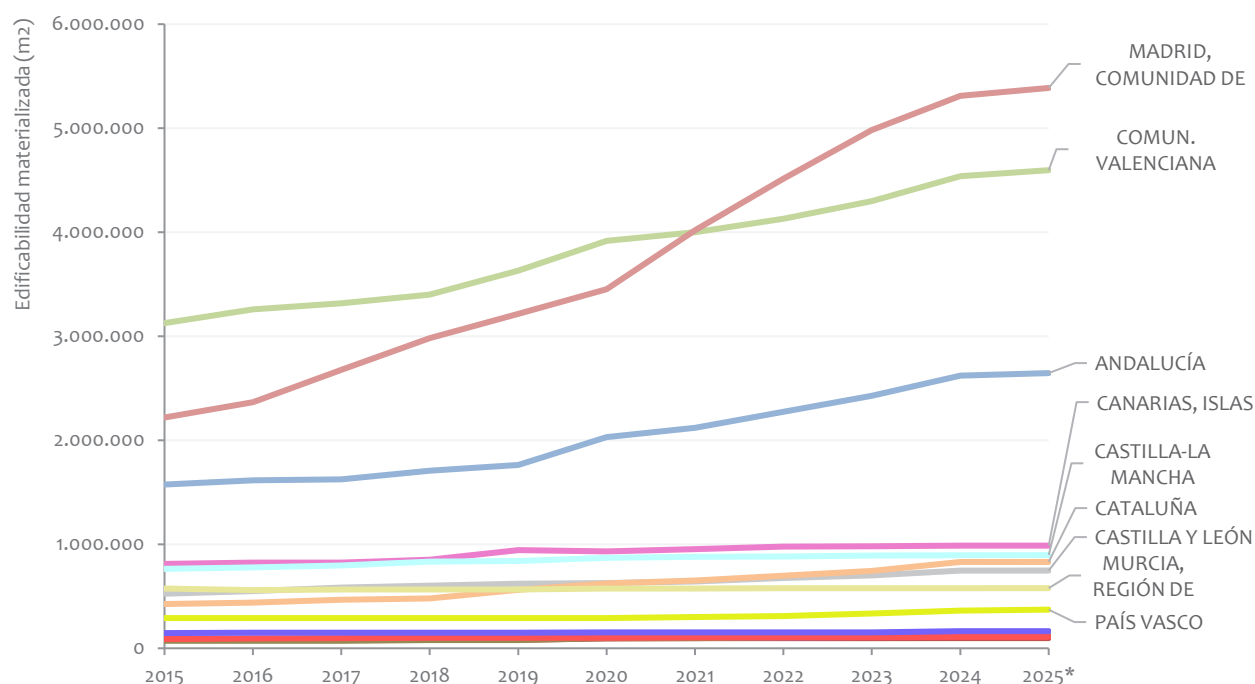
A partir de esta tabla, y en adelante a lo largo del informe, el análisis se centrará exclusivamente en los datos correspondientes a la última década, con el objetivo de ofrecer una visión clara sobre la evolución de la dinámica edificatoria a nivel nacional en los últimos años. Este periodo, comprendido entre 2015 y 2025, pone el foco en el crecimiento de la actividad constructiva tras la crisis inmobiliaria que marcó la primera mitad de la década de 2010.

En este contexto, la **Tabla 15** recoge tanto la edificabilidad materializada como el grado de edificación anual en las distintas comunidades autónomas, específicamente en aquellos sectores clasificados como urbanizados y en fase avanzada de desarrollo. Los **103 sectores** analizados comparten, en su mayoría, una característica común: comenzaron su desarrollo a principios de los años 2000 y, **en el año 2015, presentaban un grado de edificación cercano al 30 %**. A lo largo de la última década, se ha observado una continuidad en su proceso edificatorio, alcanzando en muchos casos niveles que permiten considerar estos sectores como prácticamente consolidados.

Tal como se aprecia en los datos, las comunidades autónomas que registran los mayores valores de edificabilidad materializada coinciden con aquellas que cuentan con un mayor número de sectores incluidos en el estudio. Destacan la Comunidad de Madrid, que pasa de **2.218.349 m<sup>2</sup>** en 2015 a **5.386.881 m<sup>2</sup>** en 2025; la Comunidad Valenciana, de **3.126.089 m<sup>2</sup>** a **4.596.118 m<sup>2</sup>**; y Andalucía, de **1.574.205 m<sup>2</sup>** a **2.645.352 m<sup>2</sup>** en el mismo periodo. Aunque todas estas comunidades presentan incrementos superiores al promedio nacional, resulta especialmente relevante el caso de Cataluña, que casi duplica su edificabilidad materializada con un aumento del **95 %**, pasando de **425.521 m<sup>2</sup>** en 2015 a **829.963 m<sup>2</sup>** en 2025, siendo este incremento solo superado por el de la Comunidad de Madrid (**142,8 %**).

En cuanto al grado de edificación alcanzado en 2025 en relación con la edificabilidad prevista por el planeamiento, las comunidades que presentan los porcentajes más elevados son las Islas Baleares (**66 %**), la Comunidad de Madrid (**60,9 %**), el País Vasco (**52,8 %**) y la Comunidad Valenciana (**52,3 %**), lo que indica una consolidación significativa de los sectores analizados. Por el contrario, los porcentajes más bajos se registran en Galicia (**33,5 %**), Cantabria (**38,6 %**) y Castilla-La Mancha (**39,3 %**).

**Gráfico 15.** Edificabilidad materializada por años y comunidades autónomas, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.



El **Gráfico 15** permite observar con claridad la evolución de la edificabilidad materializada en los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación incluidos en el estudio, distribuidos entre las distintas comunidades autónomas. En términos generales, se aprecia un crecimiento sostenido en el ritmo edificatorio a lo largo del periodo analizado.

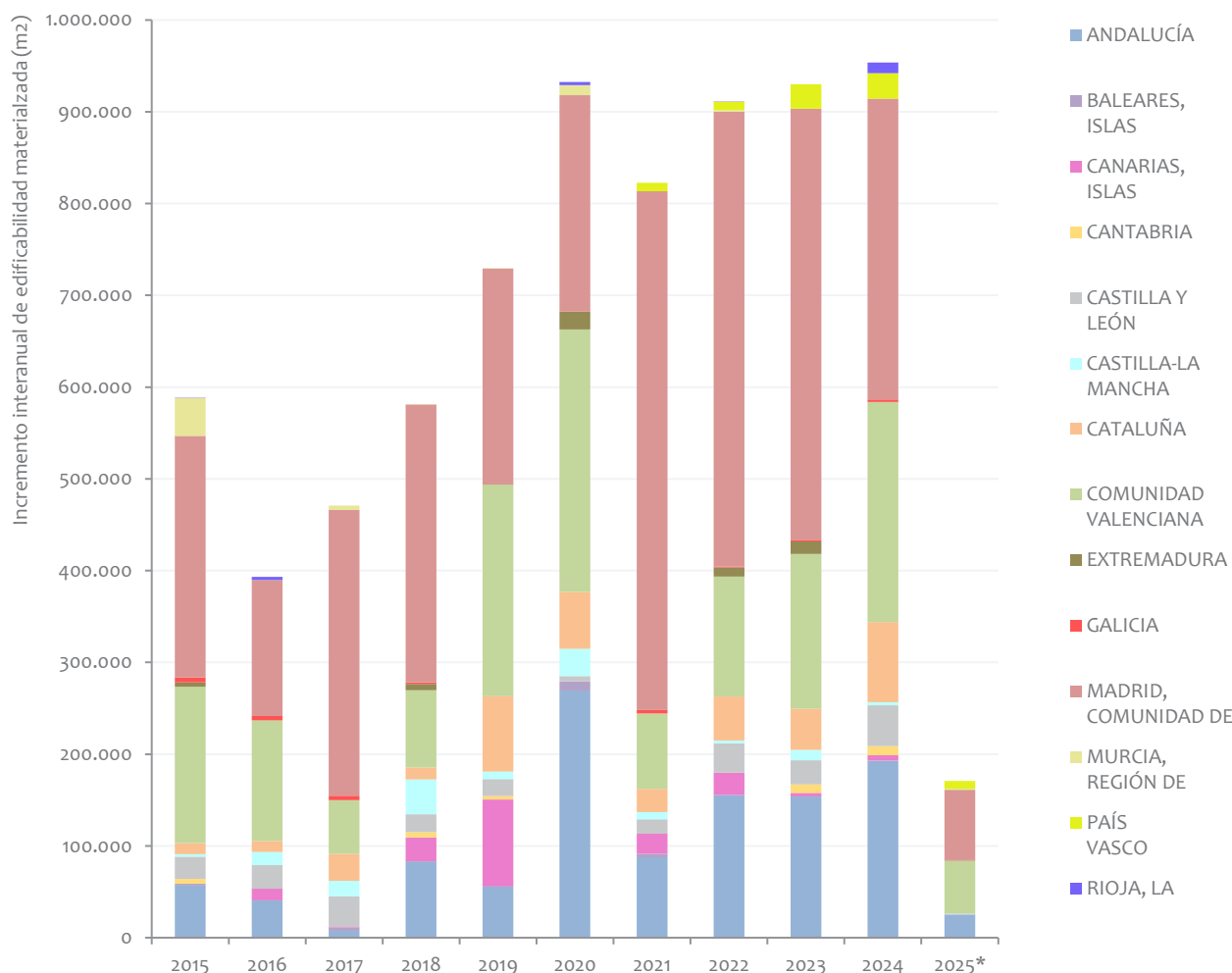
Tal como se ha señalado previamente, esta evolución resulta especialmente destacada en la Comunidad de Madrid y en Cataluña, donde el avance en la edificabilidad materializada ha sido más pronunciado, con incrementos significativos durante los años 2020 y 2021, tras los cuales se produce una estabilización en la tendencia. En contraste, la Región de Murcia presenta una dinámica mucho más contenida, con apenas variaciones en los niveles de edificabilidad materializada a lo largo del periodo 2015-2025.

**Tabla 16.** Incremento interanual de la edificabilidad materializada y comunidades autónomas, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| COMUNIDAD AUTÓNOMA   | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025*          |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ANDALUCÍA            | 57.011         | 40.791         | 7.735          | 83.032         | 55.930         | 269.282        | 87.562         | 155.374        | 153.880        | 192.572        | 24.990         |
| BALEARES, ISLAS      | 1.749          | 0              | 3.360          | 210            | 18             | 10.041         | 3.908          | 0              | 301            | 578            | 0              |
| CANARIAS, ISLAS      | ----           | 12.673         | 487            | 25.858         | 94.645         | ----           | 21.733         | 24.726         | 3.654          | 5.784          | 0              |
| CANTABRIA            | 5.227          | 16             | 0              | 5.798          | 3.854          | 0              | 0              | 0              | 9.132          | 9.729          | 0              |
| CASTILLA Y LEÓN      | 24.491         | 25.510         | 33.761         | 19.781         | 18.276         | 5.763          | 15.719         | 31.813         | 26.474         | 44.598         | 1.277          |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 2.612          | 14.334         | 16.554         | 37.776         | 8.173          | 29.610         | 7.907          | 2.875          | 11.384         | 3.258          | 295            |
| CATALUÑA             | 12.094         | 12.259         | 29.488         | 12.953         | 82.241         | 62.251         | 25.271         | 47.914         | 44.806         | 87.260         | 0              |
| COMUNIDAD VALENCIANA | 170.283        | 131.169        | 58.532         | 84.297         | 230.577        | 286.003        | 82.308         | 130.955        | 168.699        | 240.113        | 57.378         |
| EXTREMADURA          | 4.690          | 0              | 0              | 6.825          | 0              | 19.518         | 0              | 9.921          | 13.503         | 0              | 199            |
| GALICIA              | 5.443          | 4.864          | 4.785          | 1.554          | 147            | 223            | 3.609          | 1.016          | 1.742          | 2.804          | 492            |
| MADRID, COMUNIDAD DE | 263.356        | 148.164        | 311.458        | 302.907        | 235.410        | 235.262        | 565.358        | 495.671        | 469.848        | 327.754        | 76.701         |
| MURCIA, REGIÓN DE    | 41.367         | ----           | 4.803          | 8              | 171            | 11.046         | 0              | 1.491          | 0              | 0              | 813            |
| PAÍS VASCO           | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 9.153          | 9.112          | 26.714         | 27.677         | 8.570          |
| RIOJA, LA            | 118            | 3.380          | 0              | 0              | 0              | 3.396          | 0              | 92             | 0              | 11.429         | 0              |
| <b>TOTAL</b>         | <b>588.440</b> | <b>393.160</b> | <b>470.964</b> | <b>580.999</b> | <b>729.442</b> | <b>932.395</b> | <b>822.527</b> | <b>910.960</b> | <b>930.136</b> | <b>953.556</b> | <b>170.716</b> |

En cuanto a los incrementos interanuales de edificabilidad materializada<sup>32</sup> (m<sup>2</sup>) tal y como se muestra en la **Tabla 16**, se puede constatar a nivel nacional que los incrementos del inicio de la serie histórica son menores como consecuencia de la crisis inmobiliaria con valores en torno a los **400.000 m<sup>2</sup>**, pero una vez ya iniciada la recuperación del sector se han doblado las cifras registradas **alcanzando cifras en torno al millón de m<sup>2</sup> materializados** y manteniéndose constante a lo largo de los últimos años. A nivel autonómico, pueden destacarse los mayores valores registrados en la Comunidad de Madrid, en el año 2021, con **565.358 m<sup>2</sup> construidos**, la Comunidad Valenciana, en el año 2020, con **286.003 m<sup>2</sup> construidos** y Andalucía, también en el 2020, con **269.282 m<sup>2</sup> construidos**.

**Gráfico 16.** Incremento interanual de la edificabilidad materializada y comunidades autónomas, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.



Por su parte, en el **Gráfico 16** muestra el incremento interanual de edificabilidad materializada y su distribución por comunidades autónomas. En este análisis destaca el año 2024, con un total de **953.556 m<sup>2</sup> construidos**, seguido muy de cerca por 2020, con **932.395 m<sup>2</sup> construidos**. Si se examina la participación de las distintas comunidades en estos incrementos, se observa que aquellas con mayor número de sectores en el estudio presentan contribuciones significativas en momentos concretos: la Comunidad Valenciana lidera en 2016, con un **33,4 %** del total y **131.169 m<sup>2</sup> construidos**; Andalucía alcanza su mayor participación en 2020, con un **28,9 %** y **269.282 m<sup>2</sup> construidos**; mientras que la Comunidad de Madrid concentra el mayor peso en 2021, con un **68,7 %** y **565.358 m<sup>2</sup> construidos**.

<sup>32</sup> **Nota:** Se presentan únicamente los incrementos interanuales de edificabilidad materializada. Las posibles reducciones que eventualmente se hayan podido registrar no se recogen y se representan con un valor nulo.

Dinámica edificatoria y población municipal.

Tabla 17. Edificabilidad materializada por años en función de la población del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

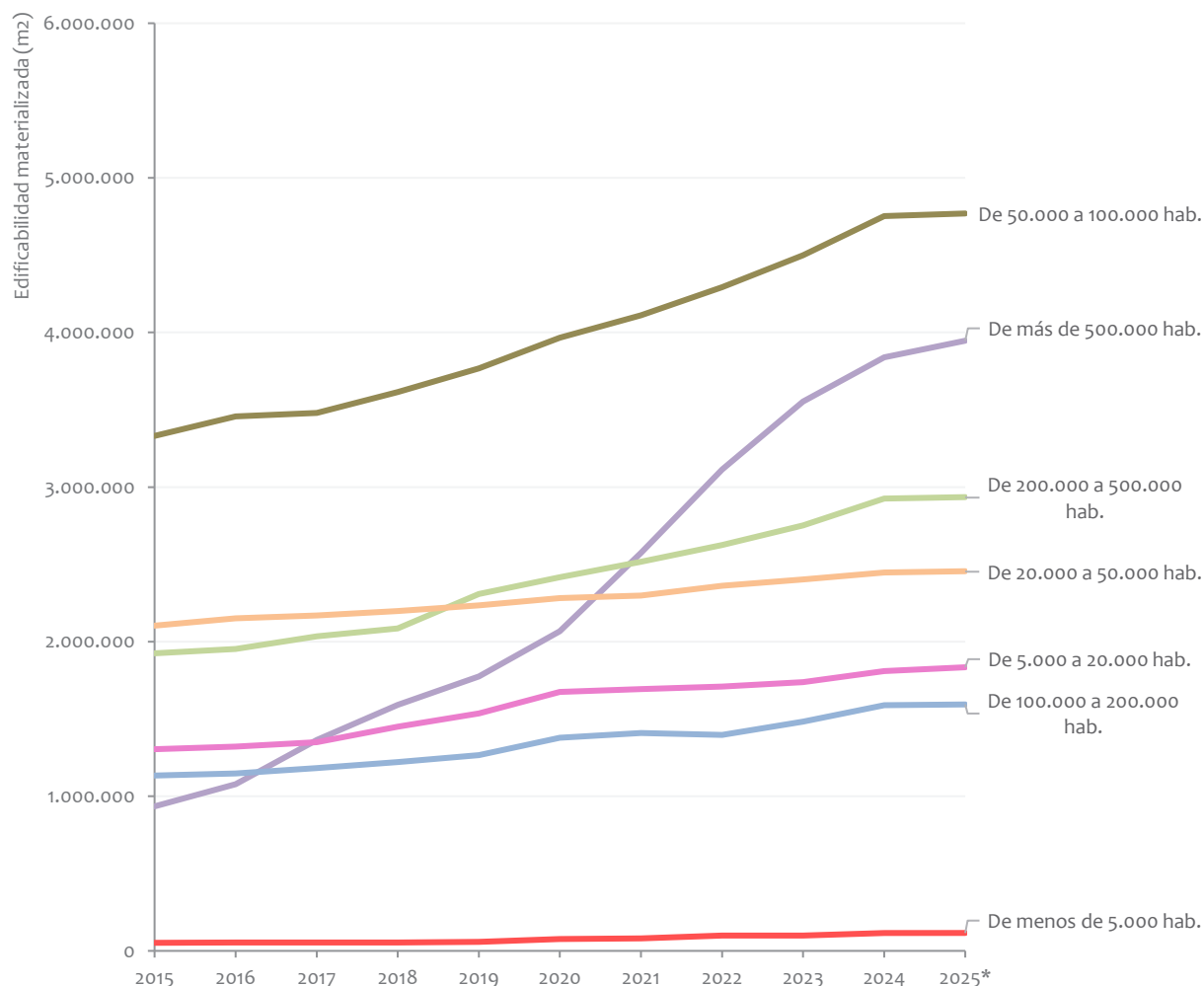
| Población municipio (2024)                          | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025*      |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Municipios de más de 500.000 habitantes             | 934.641    | 1.077.365  | 1.363.750  | 1.590.913  | 1.775.851  | 2.067.646  | 2.573.492  | 3.113.759  | 3.552.969  | 3.839.698  | 3.946.551  |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 habitantes | 1.924.714  | 1.953.216  | 2.035.428  | 2.085.193  | 2.307.863  | 2.416.504  | 2.517.787  | 2.624.377  | 2.752.308  | 2.926.387  | 2.934.957  |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 habitantes | 1.134.048  | 1.146.991  | 1.181.436  | 1.221.249  | 1.265.298  | 1.378.965  | 1.409.512  | 1.396.533  | 1.483.602  | 1.588.054  | 1.593.911  |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 habitantes  | 3.331.003  | 3.457.954  | 3.479.189  | 3.615.047  | 3.766.698  | 3.966.111  | 4.111.836  | 4.292.367  | 4.498.741  | 4.752.547  | 4.769.523  |
| Municipios de entre de 20.000 y 50.000 habitantes   | 2.103.563  | 2.151.844  | 2.169.701  | 2.198.340  | 2.233.952  | 2.282.414  | 2.299.005  | 2.361.529  | 2.402.197  | 2.448.027  | 2.455.673  |
| Municipios de entre de 5.000 y 20.000 habitantes    | 1.304.470  | 1.321.408  | 1.350.237  | 1.449.998  | 1.535.997  | 1.675.058  | 1.692.792  | 1.709.600  | 1.738.484  | 1.809.870  | 1.834.387  |
| Municipios de menos de 5.000 habitantes             | 52.036     | 54.159     | 54.159     | 54.159     | 58.682     | 76.169     | 80.968     | 98.187     | 98.187     | 115.462    | 115.757    |
| TOTAL                                               | 10.784.475 | 11.162.936 | 11.633.900 | 12.214.899 | 12.944.341 | 13.862.866 | 14.685.392 | 15.596.352 | 16.526.489 | 17.480.045 | 17.650.760 |

En la **Tabla 17** se presenta la edificabilidad materializada por años en función de la población del municipio (2024). Como se aprecia, los valores más elevados corresponden a los sectores ubicados en municipios con más de 500.000 habitantes, que han pasado de **934.641 m² construidos** en 2015 a **3.946.551 m² construidos** en 2025, lo que representa el **43,9 %** del incremento total registrado en la serie histórica analizada.

Al comparar estos datos con el conjunto de sectores incluidos en el estudio para esta franja poblacional, se aprecia que los municipios analizados disponen de una potencialidad edificatoria que alcanza los **43.133.613 m²**, tal como se recoge en la **Tabla 2** (página 20). Este volumen representa el **12,3 %** de la edificabilidad prevista para el total de sectores contemplados en el estudio “*Sectores Residenciales en España 2025*”, lo que pone de manifiesto su relevancia en el contexto nacional.

La evolución observada durante la última década confirma una tendencia clara: la edificabilidad materializada se concentra, de manera predominante, en las grandes urbes. Estos municipios, caracterizados por una elevada densidad demográfica, presentan una presión urbanística notable y una demanda sostenida de suelo urbanizable, factores que explican la localización preferente de los desarrollos residenciales en áreas metropolitanas frente a entornos menos poblados.

**Gráfico 17.** Edificabilidad materializada por años en función de la población del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.



Por su parte, el **Gráfico 17**, que muestra la evolución de la edificabilidad materializada por años según los tramos de población municipal, refleja una tendencia general que, en los primeros años del periodo analizado, corresponde a la fase final de la ralentización en la dinámica edificatoria. A partir de 2016, se observa un incremento progresivo en la edificabilidad materializada hasta la actualidad, siendo los valores más altos registrados en el año 2024.

Esta tendencia se mantiene de forma homogénea en todos los tramos de población considerados, salvo en los municipios con más de 500.000 habitantes, que presentan un comportamiento claramente diferenciado. En este rango de municipios, el incremento acumulado a lo largo de la década asciende a **3.011.910 m<sup>2</sup> construidos**, multiplicando por más de cuatro la edificabilidad registrada en 2015 (**934.641 m<sup>2</sup>**) y alcanzando en el año 2025 un total de **3.946.551 m<sup>2</sup> construidos**. Por otro lado, también destaca la franja de población comprendida entre **20.000 y 50.000 habitantes**, aunque en este caso la tendencia al alza resulta menos acusada en comparación con el resto de tramos poblacionales.

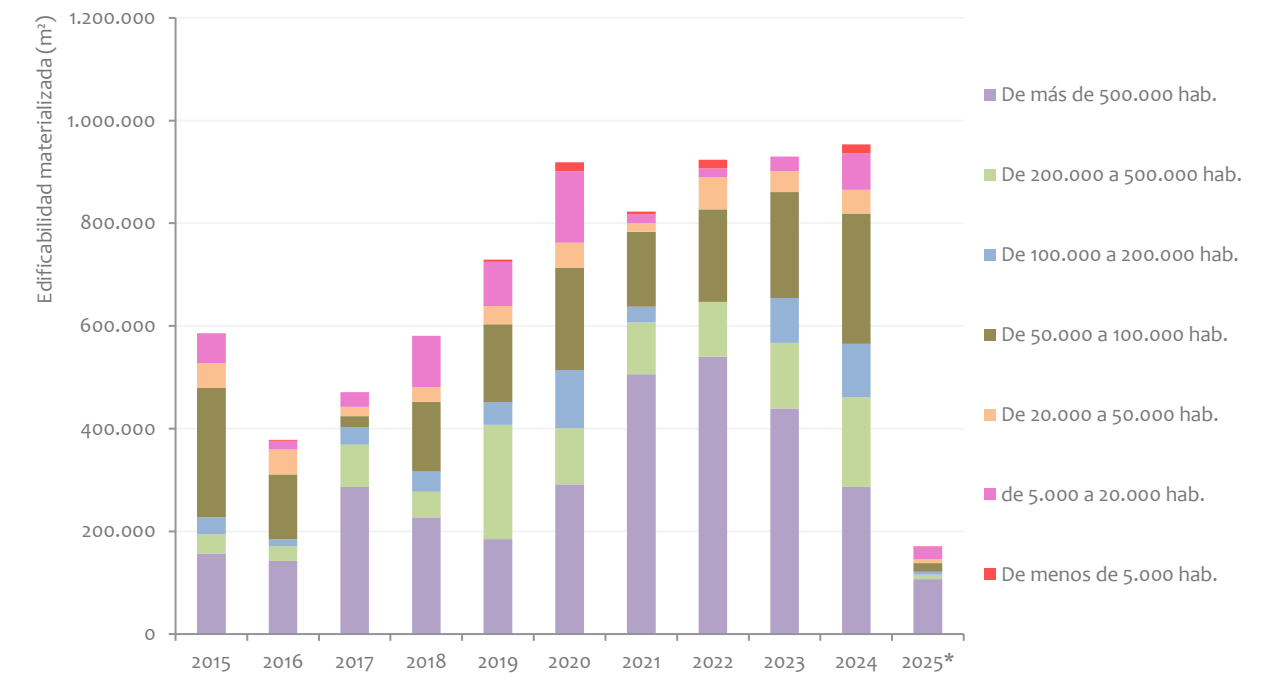
**Tabla 18.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la población del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Población del municipio (2024)                      | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025*          |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Municipios de más de 500.000 habitantes             | 156.142        | 142.723        | 286.385        | 227.163        | 184.938        | 291.795        | 505.847        | 540.267        | 439.210        | 286.729        | 106.854        |
| Municipios de entre de 200.000 y 500.000 habitantes | 37.885         | 28.502         | 82.213         | 49.765         | 222.670        | 108.641        | 101.283        | 106.590        | 127.931        | 174.079        | 8.570          |
| Municipios de entre de 100.000 y 200.000 habitantes | 33.311         | 12.943         | 34.445         | 39.814         | 44.049         | 113.667        | 30.548         | ---            | 87.070         | 104.452        | 5.857          |
| Municipios de entre de 50.000 y 100.000 habitantes  | 251.687        | 126.951        | 21.234         | 135.859        | 151.650        | 199.413        | 145.725        | 180.532        | 206.374        | 253.805        | 16.976         |
| Municipios de entre de 20.000 y 50.000 habitantes   | 48.510         | 48.281         | 17.857         | 28.639         | 35.612         | 48.462         | 16.591         | 62.524         | 40.667         | 45.830         | 7.647          |
| Municipios de entre de 5.000 y 20.000 habitantes    | 58.117         | 16.938         | 28.829         | 99.760         | 85.999         | 139.061        | 17.735         | 16.808         | 28.884         | 71.386         | 24.518         |
| Municipios de menos de 5.000 habitantes             | 0              | 2.123          | 0              | 0              | 4.524          | 17.487         | 4.799          | 17.219         | 0              | 17.275         | 295            |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>585.653</b> | <b>378.461</b> | <b>470.964</b> | <b>580.999</b> | <b>729.442</b> | <b>918.525</b> | <b>822.527</b> | <b>923.940</b> | <b>930.136</b> | <b>953.556</b> | <b>170.716</b> |

Si se analizan los incrementos interanuales de edificabilidad recogidos en la **Tabla 18**, se observa nuevamente la fase final de la ralentización en la dinámica edificatoria al inicio de la serie, incluso en los municipios con población superior a 500.000 habitantes, que en 2016 no alcanzan los **150.000 m² construidos**. A partir de ese año, la tendencia cambia y se aprecia, para todas las franjas de población, un aumento progresivo en la edificabilidad materializada, con variaciones más o menos acusadas según el tamaño del municipio, hasta llegar a la situación actual.

Por su parte, el **Gráfico 18** muestra la distribución del incremento interanual de edificabilidad materializada según la población del municipio en el que se ubican los sectores analizados. Se observa que en el año 2024, cuando se produce el mayor incremento interanual de la década, el rango de municipios que más contribuye es el de aquellos con población superior a 500.000 habitantes, con un **30,1 %** del total. Asimismo, otras franjas poblacionales presentan contribuciones significativas en momentos concretos: la categoría entre 200.000 y 500.000 habitantes lidera en 2019, con un **30,5 %** y **222.670 m² construidos**, mientras que la franja de 50.000 a 100.000 habitantes alcanza su mayor participación en 2015, con un **43 %** y **251.687 m² construidos**.

**Gráfico 18.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la población del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.



Dinámica edificatoria por tipo de área urbana.

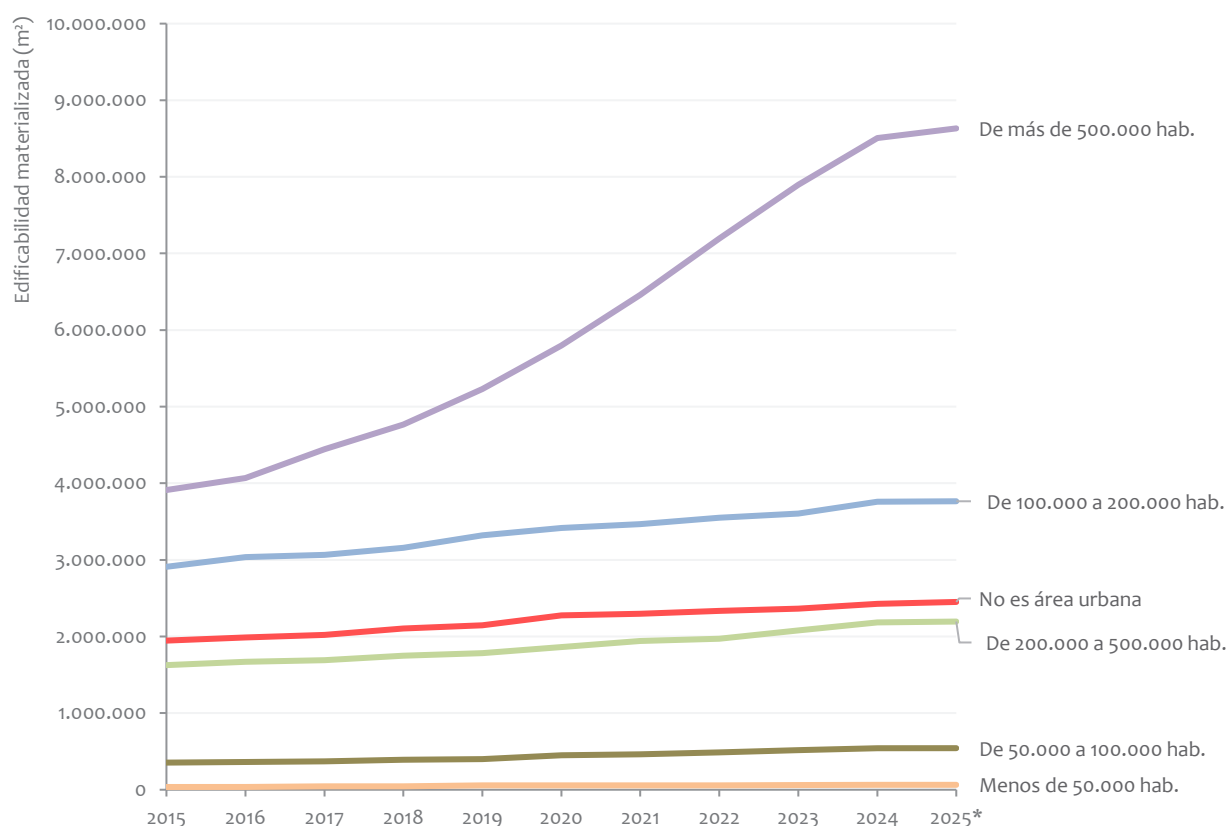
**Tabla 19.** Edificabilidad materializada por años en función de la población del área urbana, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Población del área urbana             | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025*      |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Más de 500.000 habitantes             | 3.911.843  | 4.068.588  | 4.443.873  | 4.767.308  | 5.231.833  | 5.797.475  | 6.457.714  | 7.195.127  | 7.897.419  | 8.504.938  | 8.632.552  |
| Entre de 200.000 y 500.000 habitantes | 1.626.624  | 1.669.390  | 1.690.026  | 1.750.297  | 1.784.599  | 1.863.712  | 1.942.004  | 1.972.075  | 2.079.879  | 2.186.025  | 2.195.219  |
| Entre de 100.000 y 200.000 habitantes | 2.909.929  | 3.038.357  | 3.064.211  | 3.157.665  | 3.322.145  | 3.415.312  | 3.467.872  | 3.551.595  | 3.605.657  | 3.757.599  | 3.765.461  |
| Entre de 50.000 y 100.000 habitantes  | 353.979    | 362.518    | 371.039    | 391.851    | 400.224    | 451.691    | 460.940    | 485.382    | 518.491    | 542.080    | 542.502    |
| Menos de 50.000 habitantes            | 35.763     | 36.227     | 44.656     | 44.656     | 58.408     | 58.408     | 58.676     | 58.676     | 62.171     | 63.907     | 63.907     |
| No se encuentra en un área urbana     | 1.946.335  | 1.987.856  | 2.020.094  | 2.103.122  | 2.147.131  | 2.276.267  | 2.298.187  | 2.333.498  | 2.362.872  | 2.425.495  | 2.451.121  |
| TOTAL                                 | 10.784.475 | 11.162.936 | 11.633.900 | 12.214.899 | 12.944.341 | 13.862.866 | 14.685.392 | 15.596.352 | 16.526.489 | 17.480.045 | 17.650.760 |

En cuanto a la dinámica edificatoria según la población del área urbana en la que se ubican los sectores clasificados como urbanizados y en fase avanzada de edificación, la **Tabla 19** muestra que las mayores edificabilidades materializadas en términos absolutos se concentran en las áreas urbanas con población superior a **500.000 habitantes**, registrando un crecimiento desde **3.911.843 m<sup>2</sup>** en 2015 hasta **8.632.552 m<sup>2</sup>** en 2025. Este incremento, que supone un **120,7 %** en el conjunto de la década, evidencia una evolución sostenida que se intensifica especialmente en los años centrales del periodo analizado.

Este comportamiento está vinculado tanto a la disponibilidad de suelo urbanizable en estas áreas como a la necesidad de responder a la elevada densidad poblacional y a la concentración de actividad económica que caracteriza a las grandes áreas metropolitanas. Estos factores han impulsado la continuidad de los procesos edificatorios, consolidando el papel de las ciudades más pobladas como núcleos prioritarios en la planificación y desarrollo urbano.

**Gráfico 19.** Edificabilidad materializada por años en función de la población del área urbana, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.



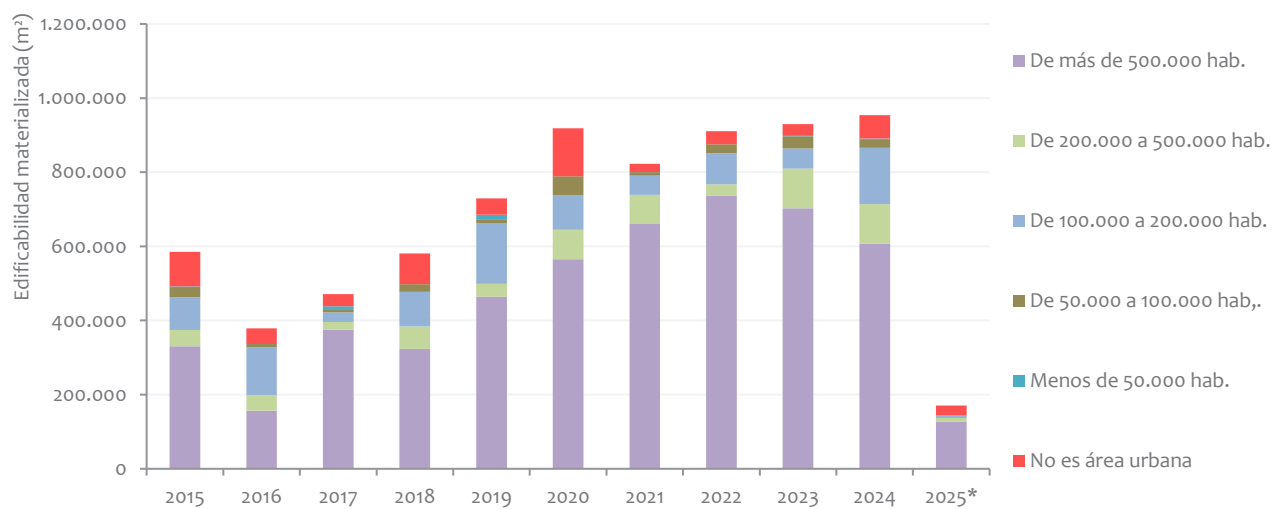
Por otro lado, el **Gráfico 19** muestra cómo se ha producido el crecimiento de la edificabilidad materializada en función de la población del área urbana. En términos generales, al extender el análisis a cada una de las franjas poblacionales, se aprecia un aumento progresivo de la edificabilidad, condicionado por el número de sectores presentes en cada tramo, lo que determina que la cuantía en términos absolutos sea mayor o menor. Esta tendencia se mantiene de forma relativamente homogénea, salvo en el grupo de áreas urbanas con población superior a 500.000 habitantes, cuyo incremento resulta claramente más acusado a lo largo del periodo analizado, evidenciando una dinámica edificatoria más intensa en las grandes áreas urbanas, en comparación con el resto de las franjas.

**Tabla 20.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la población del área urbana, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Población del área urbana             | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025*   |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Más de 500.000 habitantes             | 330.282 | 156.745 | 375.285 | 323.435 | 464.525 | 565.642 | 660.239 | 737.413 | 702.292 | 607.519 | 127.614 |
| Entre de 200.000 y 500.000 habitantes | 44.442  | 42.765  | 20.637  | 60.270  | 34.302  | 79.113  | 78.292  | 30.071  | 107.805 | 106.146 | 9.194   |
| Entre de 100.000 y 200.000 habitantes | 87.860  | 128.428 | 25.854  | 93.454  | 164.480 | 93.168  | 52.559  | 83.723  | 54.063  | 151.942 | 7.861   |
| Entre de 50.000 y 100.000 habitantes  | 27.501  | 8.539   | 8.521   | 20.813  | 8.373   | 51.467  | 9.249   | 24.442  | 33.108  | 23.590  | 421     |
| Menos de 50.000 habitantes            | 1.552   | 464     | 8.429   | 0       | 13.752  | 0       | 268     | 0       | 3.495   | 1.736   | 0       |
| No se encuentra en un área urbana     | 94.016  | 41.521  | 32.238  | 83.027  | 44.010  | 129.135 | 21.920  | 35.311  | 29.374  | 62.624  | 25.625  |
| TOTAL                                 | 585.653 | 378.461 | 470.964 | 580.999 | 729.442 | 918.525 | 822.527 | 910.960 | 930.136 | 953.556 | 170.716 |

Por otro lado, el análisis de los incrementos interanuales de edificabilidad materializada recogidos en la **Tabla 20** muestra que el mayor aumento en los sectores analizados corresponde a las áreas urbanas con población superior a 500.000 habitantes, registrado en el año 2022, con **737.413 m² construidos**. En el resto de las franjas poblacionales, los máximos incrementos se producen en momentos concretos: en 2023, para las áreas urbanas entre 200.000 y 500.000 habitantes, con **107.805 m²**; en 2019, para las áreas de entre 100.000 y 200.000 habitantes, con **164.480 m²**; en 2020, para las áreas urbanas de entre 50.000 y 100.000 habitantes, con **51.647 m²**; y también en 2020, para los sectores no incluidos en áreas urbanas de más de 50.000 habitantes, con **129.135 m²**.

**Gráfico 20.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la población del área urbana, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²).



En consonancia, el **Gráfico 20**, que muestra los incrementos interanuales de edificabilidad materializada, evidencia que las áreas urbanas con población superior a 500.000 habitantes concentran el mayor porcentaje de participación en todos los años de la serie analizada. Este comportamiento se mantiene constante a lo largo del periodo, reflejando una marcada diferencia respecto a las demás franjas poblacionales.

Entre los ejercicios más destacados, sobresale el año **2023**, cuando el incremento anual a nivel nacional alcanza su máximo histórico y estas áreas aportan un **78,3%** del total. Asimismo, resulta especialmente relevante el año **2022**, que registra el mayor porcentaje de participación de toda la década, con un **80,3%**, lo que pone de manifiesto la intensidad del desarrollo edificatorio en los entornos metropolitanos más poblados.

Dinámica edificatoria y dinámica demográfica del municipio.

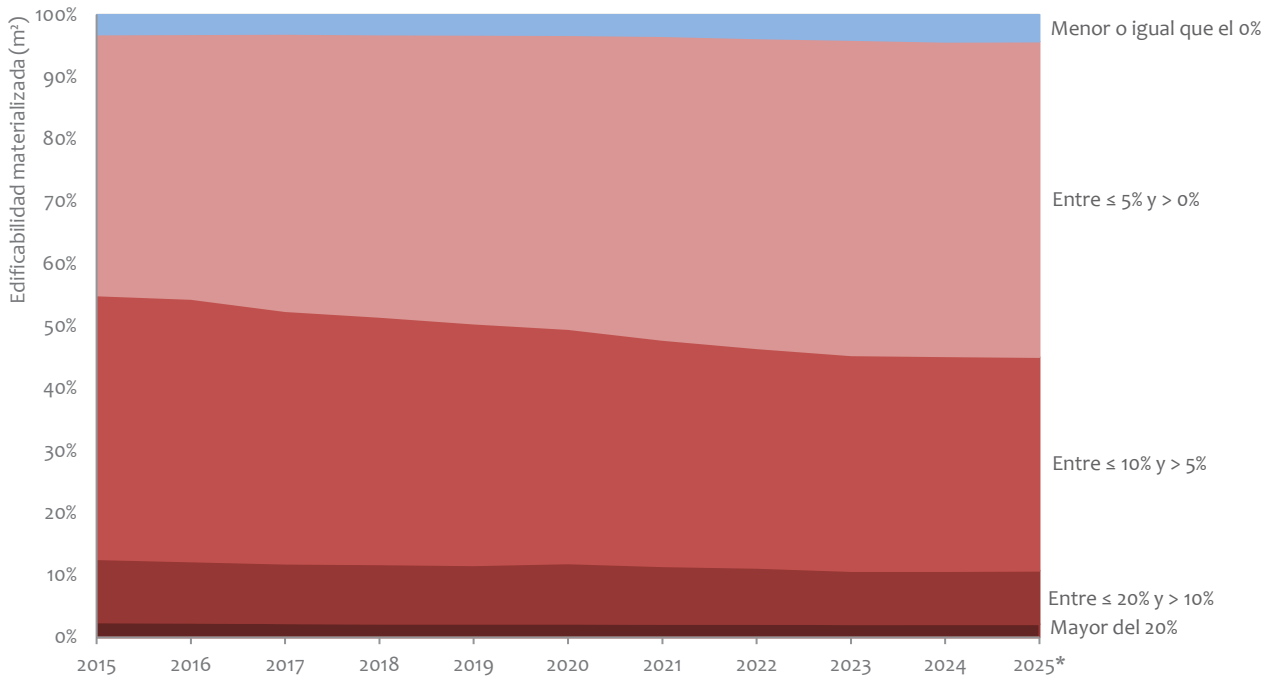
**Tabla 21.** Edificabilidad materializada por años en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²).

| Variación de la población municipio entre 2019 y 2024 (%) | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025*      |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Mayor del 20%                                             | 262.303    | 265.680    | 266.487    | 274.741    | 288.006    | 310.862    | 318.371    | 341.819    | 351.912    | 376.151    | 376.446    |
| Entre ≤ 20% y > 10%                                       | 1.095.095  | 1.097.403  | 1.113.188  | 1.158.262  | 1.213.469  | 1.340.928  | 1.359.181  | 1.404.490  | 1.412.281  | 1.487.503  | 1.513.999  |
| Entre ≤ 10% y > 5%                                        | 4.563.736  | 4.702.728  | 4.715.985  | 4.856.261  | 5.025.755  | 5.211.852  | 5.336.019  | 5.497.227  | 5.722.934  | 6.030.652  | 6.057.255  |
| Entre ≤ 5% y > 0%                                         | 4.518.709  | 4.745.268  | 5.180.593  | 5.536.831  | 5.996.406  | 6.540.951  | 7.169.821  | 7.761.057  | 8.367.657  | 8.825.191  | 8.941.235  |
| Menor o igual que el 0%                                   | 344.632    | 351.858    | 357.647    | 388.806    | 420.705    | 458.273    | 502.000    | 591.760    | 671.704    | 760.547    | 761.825    |
| TOTAL                                                     | 10.784.475 | 11.162.936 | 11.633.900 | 12.214.899 | 12.944.341 | 13.862.866 | 14.685.392 | 15.596.352 | 16.526.489 | 17.480.045 | 17.650.760 |

Respecto a la dinámica edificatoria de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación incluidos en el estudio en relación con la variación de la población de los municipios en que se encuentran, que se presenta en la **Tabla 21**, puede observarse que, salvo el **4,3 %** del total del conjunto analizado, el resto de la edificabilidad materializada se ubica en municipios cuya variación de población entre 2019 y 2024 experimenta un crecimiento demográfico. Resulta significativo dentro de las diferentes horquillas poblacionales la franja comprendida entre el 0 % y el 10 %, pues aglutina el **85 %** del total de la edificabilidad materializada.

Las variaciones más relevantes, comparando el inicio y el final de la década analizada, se localizan en la franja entre el 0 % y el 5 %, con una edificabilidad materializada de **4.422.527 m² construidos**, lo que representa un incremento del **97,9 %**. A su vez, la horquilla entre el 5 % y el 10 % ha experimentado una variación a lo largo de la década de **1.493.519 m² construidos**, equivalente a un incremento del **32,7 %**.

**Gráfico 21.** Edificabilidad materializada por años en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²).



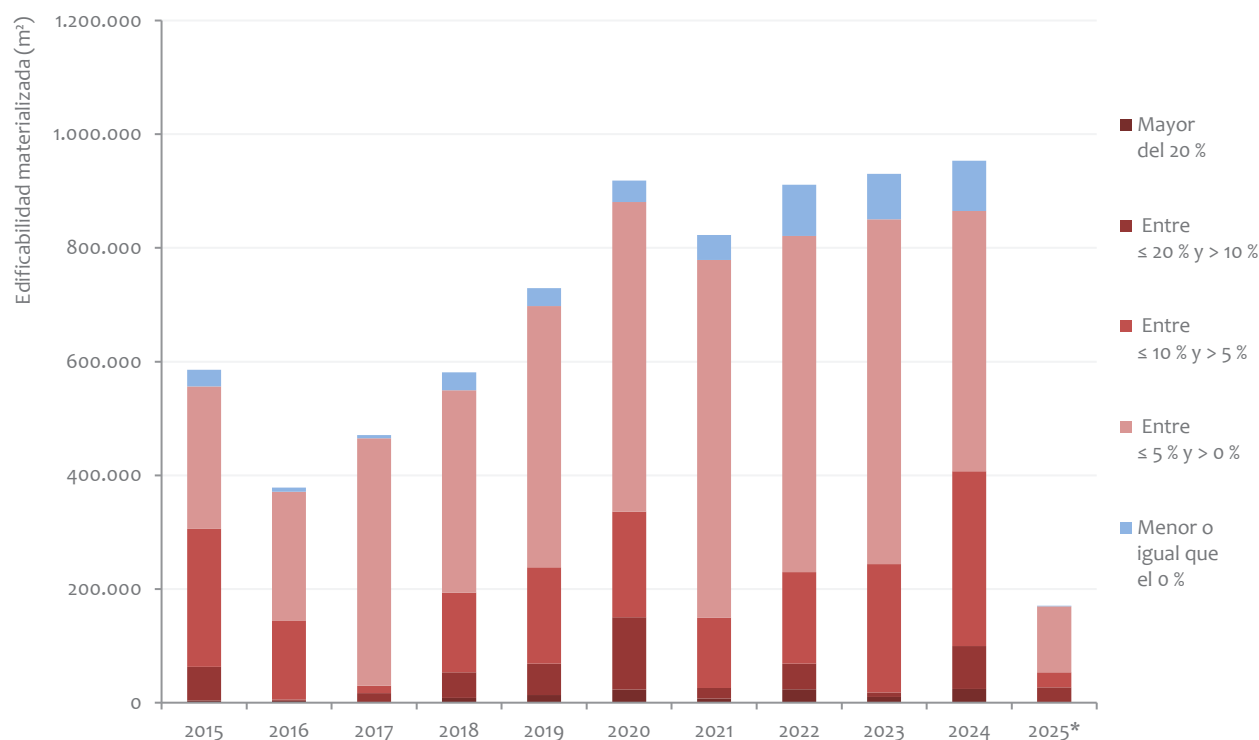
El **Gráfico 21** muestra la evolución de la participación en la edificabilidad materializada de los sectores en función de la dinámica demográfica del municipio en el que se ubican. Como se observa, los sectores situados en municipios que han experimentado crecimiento poblacional incrementan progresivamente su peso en el incremento anual de edificabilidad, reflejando la relación directa entre la expansión urbana y el aumento demográfico.

**Tabla 22.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024, de los sectores incluidos en el estudio (m²).

| Variación de la población del municipio entre 2019 y 2024 (%) | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025*   |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Mayor del 20 %                                                | 3.805   | 3.377   | 807     | 8.254   | 13.265  | 22.856  | 7.509   | 23.448  | 10.094  | 24.239  | 295     |
| Entre ≤ 20 % y > 10 %                                         | 59.182  | 2.308   | 15.785  | 45.073  | 55.208  | 127.459 | 18.254  | 45.308  | 7.791   | 75.222  | 26.496  |
| Entre ≤ 10 % y > 5 %                                          | 242.748 | 138.992 | 13.257  | 140.276 | 169.494 | 186.097 | 124.167 | 161.207 | 225.708 | 307.717 | 26.603  |
| Entre ≤ 5 % y > 0 %                                           | 250.874 | 226.559 | 435.325 | 356.237 | 459.576 | 544.544 | 628.870 | 591.237 | 606.600 | 457.534 | 116.044 |
| Menor o igual que el 0 %                                      | 29.044  | 7.225   | 5.789   | 31.159  | 31.899  | 37.568  | 43.727  | 89.760  | 79.944  | 88.843  | 1.277   |
| TOTAL                                                         | 585.653 | 378.461 | 470.964 | 580.999 | 729.442 | 918.525 | 822.527 | 910.960 | 930.136 | 953.556 | 170.716 |

En cuanto a los incrementos interanuales de edificabilidad materializada de los sectores en función de la dinámica de población del municipio, que se ofrecen en la **Tabla 22**, se detecta que los mayores incrementos en el conjunto de sectores de los municipios que experimentan crecimiento poblacional se registran en el año 2020 con un total de **880.957 m<sup>2</sup> construidos**, mientras que la única franja de población donde se ha experimentado un descenso, el mayor valor se registró en el año 2022, con **89.760 m<sup>2</sup> construidos**.

**Gráfico 22.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la dinámica demográfica del municipio entre 2019 y 2024, de los sectores incluidos en el estudio (m<sup>2</sup>).



En el **Gráfico 22** se presenta la contribución al incremento interanual de la edificabilidad materializada según los distintos rangos de municipios clasificados por su dinámica demográfica. En términos generales, se observa que los municipios con crecimiento poblacional presentan, a partir de 2019, una mayor participación en dicho incremento, con aumentos que alcanzan o superan el medio millón de metros cuadrados construidos.

Si se desglosa el análisis por tramos en función de la mayor aportación al incremento interanual de edificabilidad materializada, se destaca que, en el año 2021, los municipios con un crecimiento poblacional comprendido entre el 0 % y el 5 % representan el **76,5 %** del total, con **628.870 m<sup>2</sup> construidos**. Por su parte, en el año 2015, los municipios cuyo crecimiento se sitúa entre el 5 % y el 10 % aportan el **41,5 %** del total, con **242.748 m<sup>2</sup> edificados**. Finalmente, los municipios que experimentan una disminución demográfica alcanzan su mayor peso relativo en el año 2022, con **89.760 m<sup>2</sup> construidos**, lo que equivale al **9,9 %** del total registrado en dicho ejercicio.

La evolución demográfica favorable entre 2019 y 2024 ha intensificado la actividad edificatoria en los entornos urbanos más dinámicos, reflejando una clara correlación entre el crecimiento poblacional y la consolidación del desarrollo urbano. Este fenómeno ha reforzado la vitalidad de las áreas con mayor atracción residencial y económica, evidenciando cómo los cambios demográficos recientes inciden directamente en la configuración y el impulso de los espacios urbanos más activos.

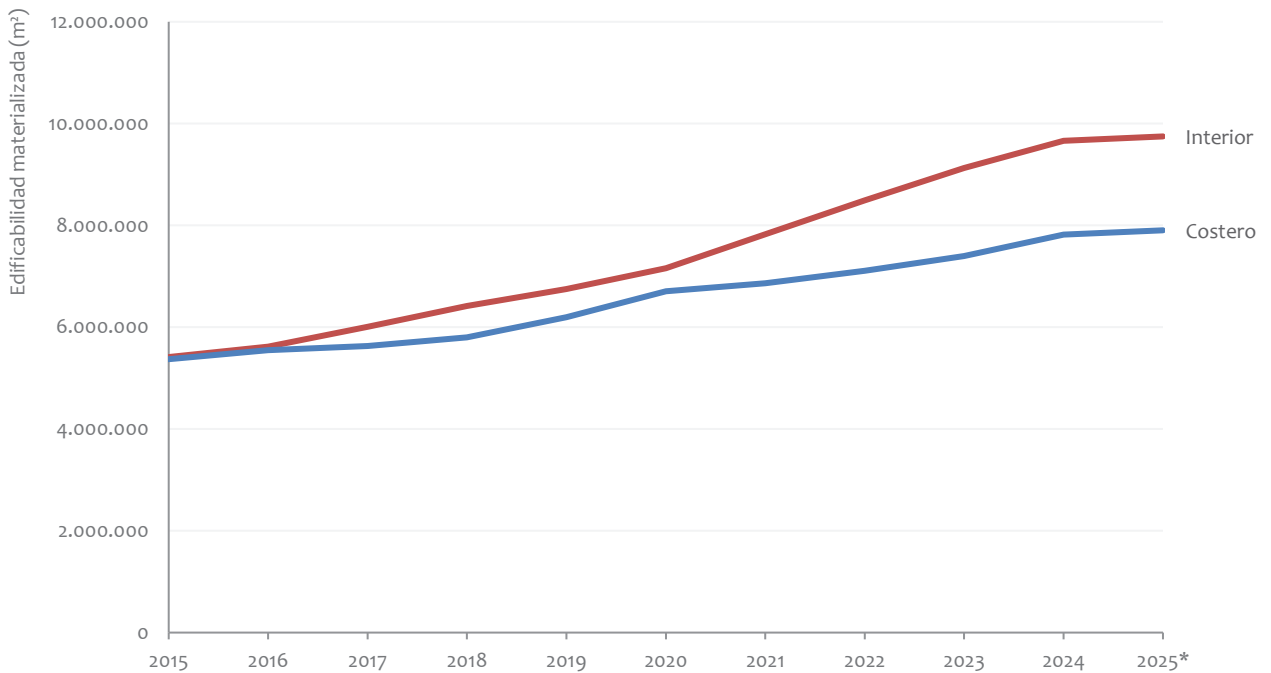
Dinámica edificatoria y situación territorial.

Tabla 23. Edificabilidad materializada por años en función de la situación del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Situación del municipio | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025*      |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Interior                | 5.413.221  | 5.614.549  | 6.006.303  | 6.413.263  | 6.750.187  | 7.156.302  | 7.822.853  | 8.490.392  | 9.127.837  | 9.659.513  | 9.747.663  |
| Costero                 | 5.371.253  | 5.548.387  | 5.627.596  | 5.801.636  | 6.194.154  | 6.706.563  | 6.862.539  | 7.105.960  | 7.398.651  | 7.820.532  | 7.903.097  |
| TOTAL                   | 10.784.475 | 11.162.936 | 11.633.900 | 12.214.899 | 12.944.341 | 13.862.866 | 14.685.392 | 15.596.352 | 16.526.489 | 17.480.045 | 17.650.760 |

La **Tabla 23** recoge la evolución anual de la edificabilidad materializada en los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación, diferenciada según la localización territorial del municipio en el que se ubican. Entre los años 2015 y 2025, los sectores situados en municipios costeros han registrado un incremento de **2.531.844 m² construidos**, lo que representa un aumento del **47,1 %**. En paralelo, los municipios del interior han experimentado en ese mismo periodo una variación de **4.334.442 m² construidos**, equivalente a un crecimiento del **80,1 %** en la edificabilidad materializada.

Gráfico 23. Edificabilidad materializada por años en función de la situación del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

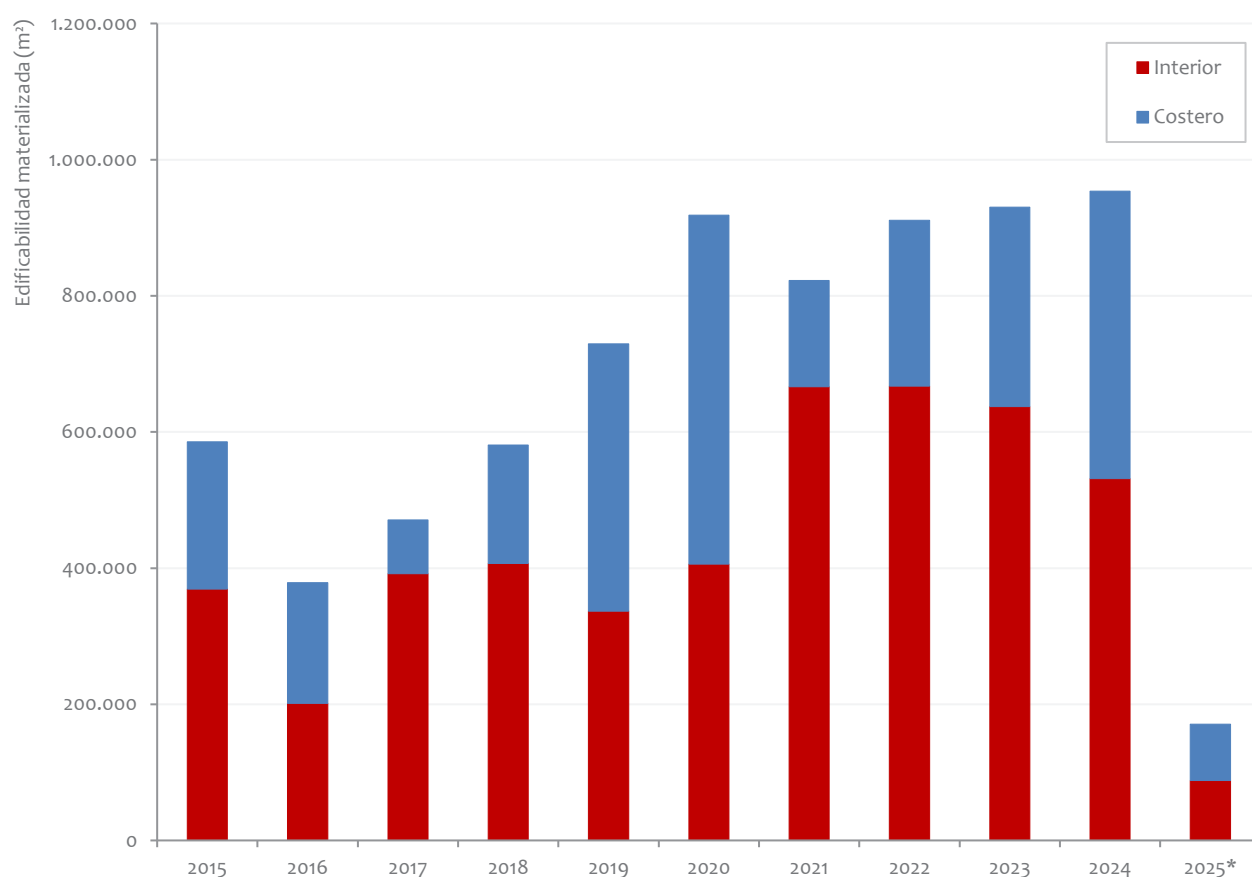


Por su parte, el **Gráfico 23** ilustra la evolución de la edificabilidad materializada en sectores pertenecientes a municipios tanto costeros como del interior, permitiendo apreciar la tendencia seguida a lo largo de la década analizada. En este sentido, resulta especialmente relevante observar cómo, al inicio del periodo considerado, los valores registrados en ambas tipologías territoriales —costera e interior— presentan una similitud notable. No obstante, conforme avanza la década, se evidencia un incremento más pronunciado en los valores correspondientes a las zonas del interior, en comparación con los registrados en los municipios costeros.

**Tabla 24.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la situación del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Situación del municipio | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025*          |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Interior                | 369.306        | 201.328        | 391.754        | 406.959        | 336.925        | 406.115        | 666.551        | 667.539        | 637.445        | 531.675        | 88.151         |
| Costero                 | 216.347        | 177.133        | 79.210         | 174.040        | 392.517        | 512.410        | 155.976        | 243.421        | 292.691        | 421.881        | 82.565         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>585.653</b> | <b>378.461</b> | <b>470.964</b> | <b>580.999</b> | <b>729.442</b> | <b>918.525</b> | <b>822.527</b> | <b>910.960</b> | <b>930.136</b> | <b>953.556</b> | <b>170.716</b> |

Al examinar el incremento interanual de la edificabilidad materializada en los sectores incluidos en este bloque, se observa que aquellos ubicados en municipios del interior —según se recoge en la **Tabla 24**— presentan un comportamiento distinto al de los municipios costeros. En concreto, el mayor aumento de edificabilidad en los municipios del interior se registró en el año 2022, alcanzando un total de **667.539 m² construidos**. Por su parte, en los municipios situados en zonas costeras, el valor máximo se produjo en el año 2020, con una edificabilidad materializada de **512.410 m² construidos**.

**Gráfico 24.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la situación del municipio, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

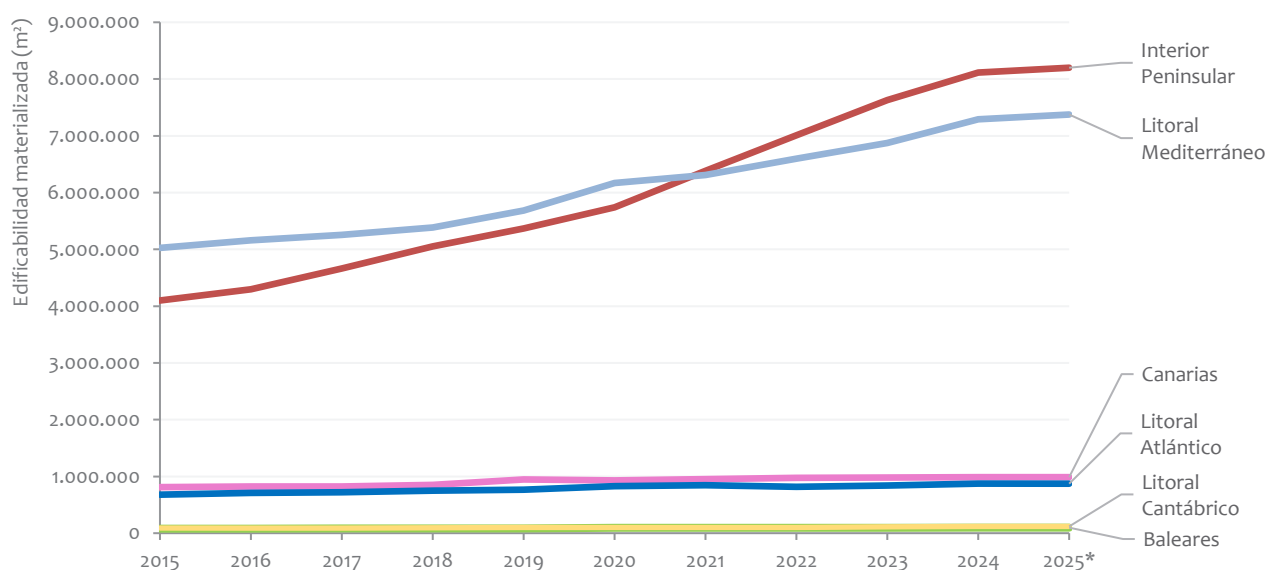
De forma complementaria, el **Gráfico 24** muestra que los mayores porcentajes de edificabilidad materializada se concentraron en dos años específicos. En 2017, los sectores ubicados en municipios del interior representaron el **83,2 %** del total, mientras que en 2020, los sectores de municipios costeros alcanzaron el **55,8 %**. Estos datos reflejan una evolución diferenciada en la dinámica de desarrollo urbano según la localización geográfica de los sectores implicados.

**Tabla 25.** Edificabilidad materializada por años en función de la situación territorial de la provincia, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

| Situación de la provincia | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | 2025*             |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Baleares                  | 79.418            | 79.418            | 82.778            | 82.988            | 83.006            | 93.047            | 96.955            | 96.955            | 97.257            | 97.835            | 97.835            |
| Canarias                  | 811.223           | 823.896           | 824.384           | 850.242           | 944.887           | 931.017           | 952.750           | 977.476           | 981.130           | 986.914           | 986.914           |
| Interior Peninsular       | 4.099.108         | 4.297.992         | 4.663.726         | 5.053.563         | 5.366.639         | 5.738.909         | 6.380.958         | 7.010.467         | 7.628.896         | 8.112.639         | 8.199.682         |
| Litoral Atlántico         | 678.436           | 711.262           | 718.688           | 748.485           | 766.057           | 830.071           | 842.908           | 815.030           | 838.279           | 871.396           | 872.014           |
| Litoral Cantábrico        | 90.475            | 90.491            | 90.491            | 96.289            | 100.143           | 100.143           | 100.143           | 100.143           | 109.274           | 119.003           | 119.003           |
| Litoral Mediterráneo      | 5.025.814         | 5.159.876         | 5.253.833         | 5.383.332         | 5.683.609         | 6.169.678         | 6.311.679         | 6.596.281         | 6.871.652         | 7.292.257         | 7.375.313         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>10.784.475</b> | <b>11.162.936</b> | <b>11.633.900</b> | <b>12.214.899</b> | <b>12.944.341</b> | <b>13.862.866</b> | <b>14.685.392</b> | <b>15.596.352</b> | <b>16.526.489</b> | <b>17.480.045</b> | <b>17.650.760</b> |

En la **Tabla 25** se presenta la evolución de la edificabilidad materializada en función de la localización territorial de las provincias en las que se sitúan los distintos sectores. Al analizar el crecimiento de las dos categorías que concentran el mayor número de sectores, se observa que, en el caso de las provincias del interior peninsular, la edificabilidad materializada se ha duplicado a lo largo de la década, pasando de **4.099.108 m² construidos** en 2015 a **8.199.682 m²** en 2025. Por su parte, en los sectores correspondientes a provincias del litoral mediterráneo, el incremento ha sido de **2.349.499 m² construidos**, lo que representa una variación del **46,7 %** en el mismo periodo.

Si se centra el análisis en la proporción de edificabilidad materializada respecto al total, se constata que en los sectores ubicados en provincias del interior peninsular, la edificabilidad registrada en 2025 equivale al **46,5 % del total**, mientras que en los sectores del litoral mediterráneo asciende a **7.375.313 m²**, lo que supone el **41,8 % del total**. Al comparar estos porcentajes con los correspondientes a la edificabilidad prevista recogidos en la **Tabla 7**, se advierte que tanto en el interior peninsular como en el litoral mediterráneo se manifiesta una menor dinámica edificatoria, dado que los valores registrados son inferiores a los porcentajes previstos, que alcanzaban el **48,4 %** y el **42,7 %**, respectivamente.

**Gráfico 25.** Edificabilidad materializada por años en función de la situación territorial de la provincia, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m²) incluidos en el estudio.

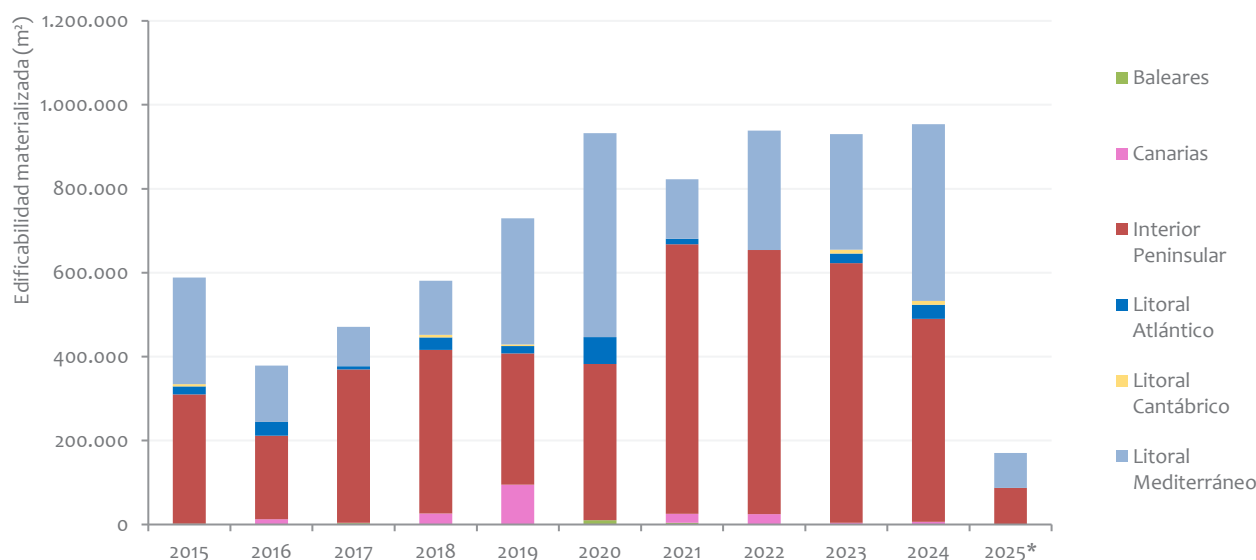
El **Gráfico 25** muestra la evolución de la edificabilidad materializada por año según su distribución provincial. Se observa un crecimiento sostenido tanto en el litoral mediterráneo como en el interior peninsular, alcanzando este último en 2021 un nivel superior al primero. En contraste, el litoral atlántico y Canarias presentan incrementos más moderados, mientras que Baleares y la zona cantábrica mantienen tendencias lineales, condicionadas por la existencia de un único sector dentro del bloque.

**Tabla 26.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la situación territorial de la provincia, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.

| Situación de la provincia | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025*          |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Baleares                  | 1.749          | 0              | 3.360          | 210            | 18             | 10.041         | 3.908          | 0              | 301            | 578            | 0              |
| Canarias                  | ----           | 12.673         | 487            | 25.858         | 94.645         | ----           | 21.733         | 24.726         | 3.654          | 5.784          | 0              |
| Interior Peninsular       | 308.255        | 198.884        | 365.733        | 389.837        | 313.076        | 372.270        | 642.049        | 629.509        | 618.429        | 483.743        | 87.043         |
| Litoral Atlántico         | 18.804         | 32.825         | 7.426          | 29.797         | 17.572         | 64.014         | 12.837         | ----           | 23.249         | 33.117         | 617            |
| Litoral Cantábrico        | 5.227          | 16             | 0              | 5.798          | 3.854          | 0              | 0              | 0              | 9.132          | 9.729          | 0              |
| Litoral Mediterráneo      | 254.405        | 134.062        | 93.957         | 129.499        | 300.277        | 486.069        | 142.000        | 284.602        | 275.371        | 420.605        | 83.055         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>588.440</b> | <b>378.461</b> | <b>470.964</b> | <b>580.999</b> | <b>729.442</b> | <b>932.395</b> | <b>822.527</b> | <b>938.837</b> | <b>930.136</b> | <b>953.556</b> | <b>170.716</b> |

Al analizar los incrementos interanuales de edificabilidad materializada en los distintos sectores, según la localización provincial que se recoge en la **Tabla 26**, se observa que el mayor aumento en los sectores situados en provincias del interior peninsular se produjo en 2021, alcanzando los **642.049 m<sup>2</sup> construidos**. Por su parte, en los sectores correspondientes a provincias del litoral mediterráneo, el incremento más significativo se registró en 2020, con un total de **486.069 m<sup>2</sup> construidos**.

**Gráfico 26.** Incremento interanual de edificabilidad materializada en función de la situación territorial de la provincia, de los sectores urbanizados y en fase avanzada de edificación (m<sup>2</sup>) incluidos en el estudio.



Finalmente, en el **Gráfico 24** se observa que el mayor porcentaje de incremento interanual de edificabilidad materializada en los sectores de las provincias del interior peninsular se registró en el 2021, alcanzando el **78,1%** del total del incremento. En cambio, en los sectores correspondientes a las provincias del litoral mediterráneo, la mayor participación se concentró en el 2020, con un **52,1 %** del total.

## Categorización municipal según acceso a la vivienda y potencial urbanístico.

A lo largo del presente informe se ha expuesto la información procedente del SIU, que integra los datos de los distintos planeamientos urbanísticos, complementada con la cartografía catastral urbana. Esta combinación permite ofrecer una visión global del territorio nacional, identificando las bolsas de suelo con mayor potencial para su desarrollo o transformación urbanística. Dichas áreas, analizadas junto a parámetros como la población y su localización territorial entre otros, permiten anticipar cuáles son las zonas que, mediante actuaciones de urbanización y edificación, podrían contribuir a paliar el déficit habitacional existente en la actualidad.

No obstante, el problema de la vivienda no puede abordarse únicamente desde una perspectiva física. La disponibilidad de suelo apto para su transformación, por sí sola, no garantiza el acceso efectivo a la vivienda, ya que intervienen factores sociales y económicos determinantes. Entre ellos, destaca el esfuerzo que los hogares deben realizar para alquilar o adquirir una propiedad, esfuerzos que resultan asimétricos e incluso desproporcionados según el municipio en el que se analicen.

En este contexto, se presenta el siguiente bloque, **orientado a categorizar los principales municipios según sus condiciones de acceso a la vivienda. Para ello, se analizan tanto los niveles de precios residenciales como la situación económica de los hogares en términos de ingresos.** En coherencia con el enfoque adoptado a lo largo del informe, el análisis se centra en municipios con más de 50.000 habitantes incluidos en el “Informe de Sectores Residenciales en España 2025”, que conforman las grandes áreas urbanas y concentran la mayor presión sobre el mercado residencial.

Para facilitar la comprensión de los datos presentados en la **Tabla 27**, se detallan a continuación los distintos campos que permiten establecer la categorización de los municipios analizados, en función de las condiciones de acceso a la vivienda:

1. **Esfuerzo de alquiler de la vivienda** (Esf. Alq.): Se trata de un indicador que mide la proporción de los ingresos de un hogar que se destina al pago del alquiler de una vivienda tipo de 80 m². Este dato se complementa con otros tres indicadores adicionales, que se detallan a continuación:
  - **1ª columna (IPREM “Nº”)**: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para el ejercicio 2025<sup>33</sup> (600 € mensuales). Hace referencia al número de veces del IPREM que, de media, un hogar debiera percibir como renta anual para no destinar más del 30% de dicha renta al pago del alquiler.
  - **2ª columna (Renta “€”)**: Hace referencia al dato concreto que, de media, un hogar debiera percibir como renta anual para no destinar más del 30% de dicha renta al pago del alquiler.

Con las dos primeras columnas antes descritas, se puede determinar la primera categorización de los municipios desde el punto de vista del acceso a la vivienda en alquiler. Dicha categorización se subdivide en 5 clases (**C5**, **C4**, **C3**, **C2** y **C1**) en función de la cuantía de la renta media bruta con respecto al IPREM:

|                                              |                                              |                                              |                                              |                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>C5</b> (hasta 5 x IPREM<br>≈ 3.000 €/mes) | <b>C4</b> (hasta 4 x IPREM<br>≈ 2.400 €/mes) | <b>C3</b> (hasta 3 x IPREM<br>≈ 1.800 €/mes) | <b>C2</b> (hasta 2 x IPREM<br>≈ 1.200 €/mes) | <b>C1</b> (hasta 1 x IPREM<br>≈ 600 €/mes) |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|

<sup>33</sup> Accesible en: [Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023.](#)

- **3º columna (Esf. Real “%”):** Hace referencia al dato concreto del porcentaje (%) de esfuerzo que, de media, realizan los hogares para afrontar el pago del alquiler, en base a la renta neta media de sus hogares.

Con esta columna, se establece la segunda categorización de los municipios que está orientada a reflejar el esfuerzo real. Dicha categorización se subdivide a su vez en 5 clases (**E-30, E-25, E-20, E-15 y E-10**) en función de la cuantía de la renta media neta disponible al pago del alquiler:

|                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>E-30</b><br>(> 30% Renta Neta) | <b>E-25</b><br>(> 25% Renta Neta) | <b>E-20</b><br>(> 20% Renta Neta) | <b>E-15</b><br>(> 15% Renta Neta) | <b>E-10</b><br>(> 10% Renta Neta) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|

2. **Esfuerzo de adquisición de la vivienda (Esf. Adq.):** Se trata de un indicador que expresa el número de años que un hogar tendría que destinar el 100% de su renta bruta disponible al precio de una vivienda de 80 m<sup>2</sup> de superficie media. Este dato permite determinar la tercera categorización, la cual se subdivide en 4 clases según el número de años requeridos:

|                    |                                |                                |                                |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>&gt; 6 AÑOS</b> | <b>Entre ≤ 6 y &gt; 5 AÑOS</b> | <b>Entre ≤ 5 y &gt; 4 AÑOS</b> | <b>Entre ≤ 4 y &gt; 2 AÑOS</b> |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

3. **Precio de alquiler de la vivienda (Precio Alq.):** Se trata de un indicador que representa el importe económico que se abona periódicamente cada mes por el uso de una vivienda en régimen de alquiler. Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos del **Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda 2025 (SERPAVI)**<sup>34</sup>. Asimismo, este indicador se complementa con otros tres indicadores adicionales que se detallan a continuación:

- **1º columna (2023 “€/m²”):** Hace referencia al dato concreto de renta media que, los hogares realizan mensualmente para afrontar el pago de alquiler de una vivienda colectiva. El dato aquí reflejado es del ejercicio 2023, correspondiente a la última anualidad de la que se dispone de información.
- **2º columna (Variación 2022 - 2023 “%”):** Hace referencia al dato concreto de variación de renta media entre la última anualidad de la que se disponen de datos (2023), respecto de la anualidad consecutivamente anterior (2022).
- **3º columna (Variación 2018 - 2023 “%”):** Hace referencia al dato concreto de variación de renta media entre la última anualidad de la que se disponen de datos (2023) respecto de un periodo de cinco anualidades consecutivamente anteriores (2018).

4. **Precio de venta de vivienda libre tasada (Precio Venta):** Se trata de un indicador que hace referencia al valor oficial de tasación que se asigna a una vivienda libre (es decir, no protegida), calculado por sociedades de tasación homologadas pertenecientes a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV) y regulado por el Banco de España. Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos de la tabla estadística del **MIVAU “Valor tasado de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes”**<sup>35</sup>. Asimismo, este indicador se complementa con otros tres indicadores adicionales que se detallan a continuación:

- **1º columna (2025 “€/m²”):** Hace referencia al dato concreto del valor tasado medio por metro cuadrado para cada vivienda libre, no protegida. El dato aquí reflejado es del ejercicio 2025, correspondiente al segundo y último trimestre del que se dispone de información.

<sup>34</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3953>

<sup>35</sup> Accesible en: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/35103500.XLS>

- **2º columna (Variación 2024 - 2025 “%”):** Hace referencia al dato concreto de variación del valor tasado entre la última anualidad de la que se disponen de datos (2025), respecto de la anualidad consecutivamente anterior (2024).
  - **3º columna (Variación 2020 - 2025 “%”):** Hace referencia al dato concreto de variación del valor tasado entre la última anualidad de la que se disponen de datos (2025) respecto de un periodo de cinco anualidades consecutivamente anteriores (2020).
5. **Población 2024 (Pob.):** Se trata de un indicador que hace referencia al número de habitantes que tienen fijada su “residencia habitual” en el territorio nacional. Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos del **censo de población anual de 2024 del INE**<sup>36</sup>.
6. **Número de viviendas (Viviendas):** Se trata de un indicador que representa el número total de unidades habitacionales, independientemente de su uso (ocupadas, vacías, en régimen de alquiler o de propiedad). Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos a partir de varias fuentes, que se detallan mediante los siguientes indicadores complementarios:
- **1º columna (2021 “Nº”):** Hace referencia al dato concreto del número total de viviendas familiares convencionales censadas. Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos del último **censo de población y viviendas (2021) del INE**<sup>37</sup>.
  - **2º columna (Variación 2011 - 2021 “%”):** Hace referencia al dato concreto de variación del número total de viviendas familiares censadas entre la última publicación del censo de población y viviendas de la que se disponen de datos (2021), respecto de la publicación del censo consecutivamente anterior (2011).
  - **3º columna (Pnd. “Nº”):** Hace referencia al dato concreto del número total de viviendas pendientes de materializar. Los datos correspondientes a cada municipio han sido obtenidos de restar el número de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico, recopiladas en el **SIU**, y el número de viviendas materializadas en función de la edificabilidad ejecutada, según la información disponible en la **Sede Electrónica del Catastro en 2025**<sup>38</sup>.
  - **4º columna (2021 + Pnd. “Nº”):** Hace referencia al dato concreto de sumar al número total de viviendas familiares convencionales censadas en 2021 (1º columna), el número total de viviendas pendientes de materializar.
  - **5º columna (Variación 2021 – Tot. “%”):** Hace referencia a la expresión, en términos porcentuales, del “potencial” incremento del nº total de viviendas en el caso de materializarse la totalidad de las unidades pendientes según lo previsto en el año 2025.
  - **6º columna (Alq. “Nº”):** Hace referencia al dato concreto del número de testigos / viviendas declaradas en régimen alquiler en la última anualidad (2023) de la que se disponen de datos, de acuerdo con lo recogido en el SERPAVI (tipología vivienda colectiva).
  - **7º columna (S/21 “%”):** Hace referencia al dato concreto relativo al porcentaje representativo que supone el número total de testigos / viviendas declaradas en régimen de alquiler (SERPAVI), respecto del número total de viviendas familiares de acuerdo con el último censo de población y viviendas de 2021.
  - **8ª columna (Proyec. Alq. “Nº”):** Recoge una aproximación al nº de viviendas que, en base al porcentaje de la 7º columna, podrían destinarse al alquiler en caso de materializarse la totalidad de las unidades pendientes según lo previsto en el año 2025.

<sup>36</sup> Accesible en: <https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=68065>

<sup>37</sup> Accesible en: <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=59525&L=0>

<sup>38</sup> Accesible en: <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>

**Tabla 27.** Principales municipios incluidos en el estudio por población: clasificación en base al esfuerzo de alquiler y adquisición para una vivienda; precios de alquiler y venta; y proyección del nº de viviendas.

| Municipios                  | Esf. alq. <sup>1</sup> |        |           | Esf. adq. <sub>2</sub> | Precio alq. <sup>3</sup> |            |            | Precio venta <sup>4</sup> |            |            | Pob. <sup>5</sup> | Viviendas <sup>6</sup> |       |            |           |             |              |      |         |              |
|-----------------------------|------------------------|--------|-----------|------------------------|--------------------------|------------|------------|---------------------------|------------|------------|-------------------|------------------------|-------|------------|-----------|-------------|--------------|------|---------|--------------|
|                             | IPREM                  | Renta  | Esf. Real |                        | 2023                     | Var. 22-23 | Var. 18-23 | 2025                      | Var. 24-25 | Var. 20-25 |                   | 2024                   | 2021  | Var. 11-21 | Pnd.      | 2021 + Pnd. | Var. 21-Tot. | Alq. | S/21    | Proyec. Alq. |
|                             |                        |        |           |                        |                          |            |            |                           |            |            |                   |                        |       |            |           |             |              |      |         |              |
|                             |                        |        |           |                        |                          |            |            |                           |            |            |                   |                        |       |            |           |             |              |      |         |              |
| Nº                          | €                      | %      | Años      | €/m2                   | %                        | %          | €/m2       | %                         | %          | Nº         | Nº                | %                      | Nº    | Nº         | %         | Nº          | %            | Nº   |         |              |
| Madrid                      | 5,9                    | 42.575 | 26,3      | 6,6                    | 13,30                    | +4,2       | +22,9      | 4.953                     | +10,9      | +58,9      | 3.422.416         | 1.533.221              | +0,1  | 142.370    | 1.675.591 | +9,3        | 291.225      | 19,0 | 318.267 |              |
| València                    | 3,3                    | 24.050 | 17,8      | 4,3                    | 7,52                     | +7,8       | +43,1      | 2.542                     | +5,9       | +69,2      | 824.340           | 414.988                | -1,2  | 14.356     | 429.344   | +3,5        | 63.621       | 15,3 | 65.822  |              |
| Zaragoza                    | 3,3                    | 23.539 | 18,2      | 3,5                    | 7,36                     | +4,5       | +23,2      | 1.990                     | +7,3       | +34,9      | 691.037           | 338.961                | +3,7  | 44.909     | 383.870   | +13,2       | 51.743       | 15,3 | 58.598  |              |
| Sevilla                     | 3,9                    | 27.905 | 22,5      | 4,2                    | 8,72                     | +4,6       | +26,0      | 2.313                     | +4,3       | +23,0      | 686.741           | 327.393                | -2,9  | 54.977     | 382.370   | +16,8       | 32.991       | 10,1 | 38.531  |              |
| Málaga                      | 3,9                    | 28.355 | 23,6      | 5,7                    | 8,86                     | +6,5       | +36,0      | 2.894                     | +6,0       | +61,8      | 592.346           | 261.857                | +2,8  | 54.546     | 316.403   | +20,8       | 24.701       | 9,4  | 29.846  |              |
| Murcia                      | 2,7                    | 19.623 | 15,3      | 2,5                    | 6,13                     | +5,9       | +29,4      | 1.389                     | +1,6       | +30,4      | 471.982           | 219.740                | +5,9  | 112.447    | 332.187   | +51,2       | 18.877       | 8,6  | 28.537  |              |
| Palma                       | 4,1                    | 29.630 | 20,1      | 5,1                    | 9,26                     | +5,4       | +30,0      | 3.337                     | +7,6       | +50,6      | 438.234           | 186.482                | +2,4  | 5.084      | 191.566   | +2,7        | 30.759       | 16,5 | 31.598  |              |
| Palmas de Gran Canaria, Las | 3,4                    | 24.598 | 19,2      | 3,7                    | 7,69                     | +5,1       | +25,5      | 2.047                     | +4,8       | +30,7      | 383.516           | 175.181                | -4,2  | 14.734     | 189.915   | +8,4        | 20.438       | 11,7 | 22.157  |              |
| Alacant                     | 2,9                    | 20.984 | 18,3      | 4,1                    | 6,56                     | +6,2       | +33,2      | 2.025                     | +7,5       | +70,0      | 358.608           | 187.658                | +0,6  | 6.903      | 194.561   | +3,7        | 18.914       | 10,1 | 19.610  |              |
| Córdoba                     | 3,0                    | 21.918 | 18,8      | 3,1                    | 6,85                     | +3,7       | +19,0      | 1.579                     | +7,4       | +19,6      | 324.902           | 155.400                | +1,8  | 29.101     | 184.501   | +18,7       | 12.211       | 7,9  | 14.498  |              |
| Valladolid                  | 2,9                    | 20.651 | 16,8      | 3,1                    | 6,45                     | +4,2       | +21,9      | 1.660                     | +3,1       | +23,3      | 299.816           | 159.363                | +0,8  | 26.270     | 185.633   | +16,5       | 20.249       | 12,7 | 23.587  |              |
| Hospitalet de Llobregat, L' | 5,6                    | 40.001 | 33,5      | 5,4                    | 12,50                    | +4,1       | +25,0      | 2.773                     | +6,6       | +28,3      | 282.299           | 110.488                | -1,4  | 4.059      | 114.547   | +3,7        | 20.094       | 18,2 | 20.832  |              |
| Gijón                       | 3,1                    | 22.097 | 18,8      | 4,1                    | 6,91                     | +4,3       | +18,8      | 2.083                     | +9,1       | +44,3      | 270.219           | 148.955                | +1,2  | 13.941     | 162.896   | +9,4        | 19.092       | 12,8 | 20.879  |              |
| Vitoria-Gasteiz             | 5,4                    | 39.041 | 28,7      | 4,3                    | 12,20                    | +5,2       | +17,3      | 2.535                     | +6,4       | +17,1      | 257.407           | 119.853                | +7,7  | 17.446     | 137.299   | +14,6       | #N/D         | #N/D | #N/D    |              |
| Coruña, A                   | 3,0                    | 21.493 | 16,3      | 4,4                    | 6,72                     | +5,1       | +25,4      | 2.572                     | +13,1      | +40,3      | 249.255           | 136.205                | +0,6  | 27.567     | 163.772   | +20,2       | 24.166       | 17,7 | 29.057  |              |
| Elx                         | 2,2                    | 16.029 | 15,3      | 3,3                    | 5,01                     | +6,1       | +31,5      | 1.435                     | +9,8       | +46,6      | 242.317           | 116.080                | +2,4  | 24.962     | 141.042   | +21,5       | 8.749        | 7,5  | 10.630  |              |
| Granada                     | 2,9                    | 20.629 | 17,0      | 4,1                    | 6,45                     | +5,7       | +29,9      | 2.186                     | +4,4       | +33,7      | 233.532           | 141.257                | +0,9  | 10.384     | 151.641   | +7,4        | 16.998       | 12,0 | 18.248  |              |
| Terrassa                    | 3,8                    | 27.326 | 20,6      | 3,5                    | 8,54                     | +4,6       | +30,1      | 2.067                     | +4,4       | +25,1      | 228.294           | 101.134                | -0,6  | 16.905     | 118.039   | +16,7       | 12.851       | 12,7 | 14.999  |              |
| Badalona                    | 4,4                    | 31.476 | 25,0      | 4,5                    | 9,84                     | +3,9       | +24,6      | 2.506                     | +0,5       | +23,4      | 226.219           | 91.915                 | -1,0  | 3.189      | 95.104    | +3,5        | 11.250       | 12,2 | 11.640  |              |
| Sabadell                    | 3,6                    | 26.207 | 19,7      | 3,7                    | 8,19                     | +4,4       | +27,7      | 2.201                     | +4,0       | +28,0      | 221.564           | 92.772                 | -0,5  | 4.834      | 97.606    | +5,2        | 11.260       | 12,1 | 11.847  |              |
| Oviedo                      | 3,1                    | 22.407 | 17,9      | 3,4                    | 7,00                     | +4,0       | +17,6      | 1.877                     | +12,9      | +47,7      | 220.027           | 127.210                | +2,8  | 23.966     | 151.176   | +18,8       | 17.717       | 13,9 | 21.055  |              |
| Cartagena                   | 2,3                    | 16.411 | 13,7      | 2,6                    | 5,13                     | +4,8       | +25,4      | 1.308                     | +1,2       | +30,5      | 219.235           | 125.253                | +8,2  | 43.101     | 168.354   | +34,4       | 6.642        | 5,3  | 8.928   |              |
| Jerez de la Frontera        | 2,7                    | 19.454 | 18,2      | 3,4                    | 6,08                     | +6,1       | +31,7      | 1.520                     | +10,7      | +51,7      | 214.844           | 92.974                 | +1,0  | 30.272     | 123.246   | +32,6       | 4.891        | 5,3  | 6.484   |              |
| Móstoles                    | 3,9                    | 28.049 | 22,3      | 4,8                    | 8,77                     | +4,0       | +23,0      | 2.587                     | +9,2       | +49,8      | 213.268           | 82.103                 | +3,2  | 14.003     | 96.106    | +17,1       | 9.334        | 11,4 | 10.926  |              |
| Santa Cruz de Tenerife      | 3,3                    | 23.467 | 18,4      | 3,6                    | 7,33                     | +6,0       | +29,3      | 1.949                     | +5,4       | +39,6      | 210.486           | 97.227                 | +1,0  | 16.347     | 113.574   | +16,8       | 11.986       | 12,3 | 14.001  |              |
| Almería                     | 2,8                    | 20.188 | 17,4      | 3,0                    | 6,31                     | +6,1       | +27,2      | 1.487                     | -0,2       | +23,2      | 201.946           | 100.957                | +1,3  | 18.509     | 119.466   | +18,3       | 7.611        | 7,5  | 9.006   |              |
| Alcalá de Henares           | 4,0                    | 28.756 | 21,0      | 4,1                    | 8,99                     | +4,1       | +24,1      | 2.445                     | +11,8      | +49,9      | 199.804           | 79.588                 | +0,9  | 5.700      | 85.288    | +7,2        | 12.391       | 15,6 | 13.278  |              |
| Getafe                      | 4,3                    | 31.093 | 22,7      | 4,5                    | 9,72                     | +4,0       | +25,1      | 2.689                     | +7,0       | +43,4      | 191.560           | 79.835                 | +15,7 | 2.832      | 82.667    | +3,5        | 11.524       | 14,4 | 11.933  |              |
| Fuenlabrada                 | 3,9                    | 27.734 | 22,2      | 4,7                    | 8,67                     | +4,6       | +23,1      | 2.510                     | +13,4      | +44,1      | 190.496           | 70.944                 | +0,2  | 4.306      | 75.250    | +6,1        | 8.409        | 11,9 | 8.919   |              |
| Donostia                    | 6,0                    | 42.881 | 22,8      | 6,4                    | 13,40                    | +3,1       | +28,8      | 4.788                     | +8,4       | +25,2      | 188.487           | 94.733                 | +7,3  | 8.042      | 102.775   | +8,5        | 12.185       | 12,9 | 13.219  |              |
| Castelló de la Plana        | 2,3                    | 16.227 | 13,2      | 2,4                    | 5,07                     | +7,0       | +35,9      | 1.315                     | +6,6       | +40,5      | 179.861           | 91.229                 | +0,3  | 6.429      | 97.658    | +7,0        | 11.334       | 12,4 | 12.133  |              |
| Burgos                      | 3,0                    | 21.667 | 16,9      | 3,0                    | 6,77                     | +4,5       | +20,2      | 1.709                     | +7,4       | +29,3      | 176.551           | 93.766                 | +1,8  | 20.094     | 113.860   | +21,4       | 10.569       | 11,3 | 12.834  |              |
| Albacete                    | 2,5                    | 18.182 | 14,5      | 2,9                    | 5,68                     | +5,1       | +24,8      | 1.562                     | +6,3       | +29,8      | 174.073           | 86.881                 | +4,4  | 15.576     | 102.457   | +17,9       | 9.308        | 10,7 | 10.977  |              |
| Santander                   | 3,5                    | 25.161 | 19,5      | 4,1                    | 7,86                     | +5,2       | +22,5      | 2.332                     | +9,0       | +40,9      | 173.635           | 93.407                 | +1,1  | 26.743     | 120.150   | +28,6       | 12.355       | 13,2 | 15.892  |              |
| Marbella                    | 4,0                    | 28.861 | 24,2      | 7,6                    | 9,02                     | +7,1       | +27,9      | 3.916                     | +8,5       | +54,9      | 159.054           | 100.282                | +15,7 | 14.871     | 115.153   | +14,8       | 6.238        | 6,2  | 7.163   |              |
| Badajoz                     | 2,5                    | 17.911 | 15,5      | 2,9                    | 5,60                     | +5,1       | +21,9      | 1.443                     | +0,6       | +19,4      | 151.146           | 74.594                 | +3,5  | 46.453     | 121.047   | +62,3       | 7.821        | 10,5 | 12.692  |              |
| Logroño                     | 2,7                    | 19.645 | 15,7      | 3,1                    | 6,14                     | +4,8       | +25,8      | 1.718                     | +3,9       | +28,1      | 150.845           | 78.908                 | +1,6  | 19.310     | 98.218    | +24,5       | 10.054       | 12,7 | 12.514  |              |
| Lleida                      | 2,8                    | 20.103 | 15,7      | 2,2                    | 6,28                     | +5,3       | +25,6      | 1.244                     | +3,0       | +34,0      | 144.878           | 68.299                 | +2,8  | 20.560     | 88.859    | +30,1       | 10.723       | 15,7 | 13.951  |              |
| Salamanca                   | 2,7                    | 19.440 | 17,6      | 3,9                    | 6,07                     | +4,6       | +19,9      | 1.889                     | +12,1      | +22,8      | 144.458           | 92.553                 | +0,1  | 24.703     | 117.256   | +26,7       | 13.306       | 14,4 | 16.857  |              |
| Huelva                      | 2,9                    | 20.650 | 18,5      | 2,9                    | 6,45                     | +5,8       | +25,5      | 1.360                     | +2,0       | +27,7      | 143.526           | 68.714                 | +1,4  | 7.660      | 76.374    | +11,1       | 4.857        | 7,1  | 5.398   |              |
| Torrejón de Ardoz           | 3,9                    | 28.109 | 20,9      | 4,5                    | 8,78                     | +4,0       | +25,4      | 2.619                     | +10,6      | +42,8      | 141.047           | 50.494                 | +2,6  | 4.538      | 55.032    | +9,0        | 7.274        | 14,4 | 7.928   |              |
| Dos Hermanas                | 3,1                    | 22.400 | 18,2      | 3,2                    | 7,00                     | +5,6       | +31,3      | 1.709                     | +1,3       | +32,2      | 140.463           | 56.736                 | +12,0 | 28.137     | 84.873    | +49,6       | 3.030        | 5,3  | 4.533   |              |
| Algeciras                   | 2,9                    | 20.870 | 18,6      | 2,7                    | 6,52                     | +5,6       | +23,9      | 1.321                     | +5,5       | +27,2      | 125.047           | 55.815                 | +3,2  | 12.567     | 68.382    | +22,5       | 2.719        | 4,9  | 3.331   |              |
| León                        | 2,4                    | 17.143 | 14,4      | 2,7                    | 5,36                     | +4,5       | +21,4      | 1.418                     | +3,8       | +24,9      | 122.866           | 79.199                 | +0,6  | 41.031     | 120.230   | +51,8       | 9.881        | 12,5 | 15.000  |              |
| Alcobendas                  | 5,1                    | 36.411 | 16,9      | 4,0                    | 11,38                    | +4,0       | +24,1      | 4.262                     | +10,7      | +41,4      | 121.446           | 42.744                 | +3,8  | 9.018      | 51.762    | +21,1       | 6.748        | 15,8 | 8.172   |              |
| Jaén                        | 2,5                    | 17.987 | 14,7      | 2,4                    | 5,62                     | +4,2       | +19,8      | 1.293                     | +8,3       | +13,8      | 111.945           | 58.293                 | +6,7  | 15.231     | 73.524    | +26,1       | 4.756        | 8,2  | 5.999   |              |
| Roquetas de Mar             | 2,5                    | 18.163 | 17,5      | 3,4                    | 5,68                     | +6,1       | +29,5      | 1.495                     | +4,3       | +44,3      | 108.348           | 62.150                 | +8,5  | 22.986     | 85.136    | +37,0       | 4.865        | 7,8  | 6.664   |              |
| Barakaldo                   | 5,4                    | 39.041 | 31,7      | 5,1                    | 12,20                    | +5,2       | +17,3      | 2.598                     | +9,0       | +28,1      | 101.869           | 46.654                 | +3,0  | 2.494      | 49.148    | +5,3        | #N/D         | #N/D | #N/D    |              |
| Rivas-Vaciamadrid           | 3,9                    | 28.212 | 16,1      | 3,7                    | 8,82                     | +3,4       | +24,6      | 2.994                     | +9,5       | +45,4      | 101.637           | 35.980                 | +41,8 | 4.105      | 40.085    | +11,4       | 3.049        | 8,5  | 3.397   |              |
| Santiago de Compostela      | 3,0                    | 21.717 | 15,7      | 3,6                    | 6,79                     | +5,9       | +25,6      | 2.210                     | +14,7      | +32,6      | 99.491            | 56.746                 | +1,0  | 16.387     | 73.133    | +28,9       | 9.612        | 16,9 | 12.388  |              |
| Lugo                        | 2,0                    | 14.546 | 12,5      | 2,7                    | 4,55                     | +5,4       | +24,5      | 1.352                     | +12,8      | +32,6      | 99.365            | 62.648                 | +5,1  | 23.559     | 86.207    | +37,6       | 7.033        | 11,2 | 9.678   |              |
| Lorca                       | 2,0                    | 14.679 | 12,8      | 2,0                    | 4,59                     | +4,4       | +22,3      | 980                       | -1,4       | +11,0      | 97.769            | 42.431                 | +14,7 | 50.098     | 92.529    | +118,1      | 3.093        | 7,3  | 6.745   |              |
| Cáceres                     | 2,3                    | 16.203 | 13,8      | 2,7                    | 5,06                     | +4,9       | +22,8      | 1.374                     | +6,9       | +22,5      | 96.448            | 53.756                 | +6,9  | 44.239     | 97.995    | +82,3       | 5.635        | 10,5 | 10.272  |              |
| Torrevecija                 | 2,7                    | 19.316 | 24,8      | 6,0                    | 6,04                     | +6,5       | +27,6      | 1.931                     | +6,5       | +59,0      | 95.760            | 122.736                | +0,3  | 11.394     | 134.130   | +9,3        | 3.552        | 2,9  | 3.882   |              |

| Municipios                | Esfuerzo alquiler. <sup>1</sup> |        |           | Esf. adq.<br>2 | Precio alquiler <sup>3</sup> |            |            | Precio venta <sup>4</sup> |            |            | Pob. <sup>5</sup> |        | Viviendas <sup>6</sup> |        |            |              |       |      |              |
|---------------------------|---------------------------------|--------|-----------|----------------|------------------------------|------------|------------|---------------------------|------------|------------|-------------------|--------|------------------------|--------|------------|--------------|-------|------|--------------|
|                           | IPREM                           | Renta  | Esf. Real |                | 2024                         | Var. 22-23 | Var. 18-23 | 2025                      | Var. 24-25 | Var. 20-25 | 2024              | 2021   | Var. 11-21             | Pnd.   | 2021 + Pnd | Var. 21-Tot. | Alq.  | S/21 | Proyec. Alq. |
|                           | Nº                              | €      | %         |                | €/m2                         | %          | %          | €/m2                      | %          | %          | Nº                | Nº     | %                      | Nº     | Nº         | %            | Nº    | %    | Nº           |
|                           |                                 |        |           |                |                              |            |            |                           |            |            |                   |        |                        |        |            |              |       |      |              |
| S. Sebastián de los Reyes | 4,9                             | 35.325 | 20,8      | 4,4            | 11,04                        | +3,9       | +20,6      | 3.411                     | +7,6       | +40,6      | 94.942            | 36.032 | +11,0                  | 8.996  | 45.028     | +25,0        | 5.487 | 15,2 | 6.857        |
| Mijas                     | 3,6                             | 26.047 | 26,4      | 7,2            | 8,14                         | +6,6       | +30,9      | 3.015                     | +7,7       | +64,9      | 92.211            | 62.030 | +22,1                  | 45.050 | 107.080    | +72,6        | 3.293 | 5,3  | 5.685        |
| Guadalajara               | 3,0                             | 21.819 | 16,3      | 3,2            | 6,82                         | +5,9       | +31,5      | 1.871                     | +11,8      | +53,3      | 90.878            | 41.937 | +4,3                   | 11.399 | 53.336     | +27,2        | 6.064 | 14,5 | 7.712        |
| Puerto de Sta. María, El  | 3,1                             | 22.459 | 19,2      | 4,3            | 7,02                         | +5,2       | +26,3      | 2.165                     | +4,3       | +51,2      | 90.423            | 49.077 | +3,3                   | 18.185 | 67.262     | +37,1        | 2.891 | 5,9  | 3.962        |
| Chiclana de la Frontera   | 2,8                             | 20.477 | 19,8      | 4,4            | 6,40                         | +6,3       | +26,6      | 1.914                     | +6,6       | +36,9      | 89.805            | 49.229 | +13,8                  | 19.751 | 68.980     | +40,1        | 1.046 | 2,1  | 1.466        |
| Ejido, El                 | 2,2                             | 15.827 | 16,9      | 2,9            | 4,95                         | +4,6       | +23,6      | 1.130                     | +4,4       | +26,7      | 89.462            | 40.014 | +1,6                   | 51.854 | 91.868     | +129,6       | 1.974 | 4,9  | 4.532        |
| Pozuelo de Alarcón        | 5,8                             | 41.668 | 13,0      | 2,9            | 13,02                        | +4,2       | +22,3      | 4.773                     | +10,1      | +44,6      | 89.123            | 32.327 | +8,3                   | 8.692  | 41.019     | +26,9        | 3.876 | 12,0 | 4.918        |
| Arona                     | 3,9                             | 28.236 | 30,3      | 6,7            | 8,82                         | +6,3       | +22,8      | 2.562                     | +5,4       | +43,7      | 87.848            | 53.746 | +20,7                  | 13.239 | 66.985     | +24,6        | 4.771 | 8,9  | 5.946        |
| Vélez-Málaga              | 2,8                             | 20.378 | 19,9      | 5,4            | 6,37                         | +6,7       | +33,7      | 2.309                     | +8,1       | +63,1      | 87.300            | 50.454 | +6,8                   | 19.699 | 70.153     | +39,0        | 2.234 | 4,4  | 3.106        |
| Toledo                    | 3,1                             | 22.069 | 15,2      | 2,8            | 6,90                         | +5,6       | +30,6      | 1.774                     | +8,9       | +34,4      | 86.281            | 40.498 | +6,9                   | 89.001 | 129.499    | +219,8       | 5.638 | 13,9 | 18.028       |
| Fuengirola                | 3,9                             | 27.836 | 28,8      | 8,0            | 8,70                         | +6,6       | +30,1      | 3.274                     | +3,9       | +59,3      | 85.646            | 48.887 | +2,8                   | 7.042  | 55.929     | +14,4        | 4.508 | 9,2  | 5.157        |
| Talavera de la Reina      | 2,1                             | 15.351 | 15,1      | 2,4            | 4,80                         | +4,9       | +24,0      | 1.031                     | +8,9       | +38,9      | 85.138            | 43.263 | +2,1                   | 57.255 | 100.518    | +132,3       | 4.278 | 9,9  | 9.940        |
| Sant Boi de Llobregat     | 4,7                             | 33.751 | 25,5      | 4,4            | 10,55                        | +4,0       | +21,8      | 2.554                     | +4,1       | +19,6      | 84.588            | 33.904 | -1,8                   | 1.946  | 35.850     | +5,7         | 4.226 | 12,5 | 4.469        |
| Valdemoro                 | 3,8                             | 27.065 | 18,2      | 3,6            | 8,46                         | +5,1       | +30,2      | 2.325                     | +9,2       | +40,0      | 83.582            | 28.896 | +4,7                   | 12.189 | 41.085     | +42,2        | 3.898 | 13,5 | 5.542        |
| Orhuela                   | 2,0                             | 14.546 | 15,4      | 4,5            | 4,55                         | +8,5       | +32,3      | 1.765                     | +7,5       | +50,2      | 83.348            | 88.508 | +27,4                  | 33.968 | 122.476    | +38,4        | 1.249 | 1,4  | 1.728        |
| Coslada                   | 4,2                             | 30.075 | 21,8      | 4,7            | 9,40                         | +4,4       | +19,6      | 2.831                     | +9,5       | +46,5      | 80.688            | 31.337 | -0,7                   | 1.000  | 32.337     | +3,2         | 3.971 | 12,7 | 4.098        |
| Gandía                    | 2,1                             | 15.323 | 14,3      | 3,2            | 4,79                         | +6,5       | +32,0      | 1.460                     | +9,6       | +51,1      | 80.001            | 54.541 | -0,1                   | 4.875  | 59.416     | +8,9         | 4.065 | 7,5  | 4.428        |
| Manresa                   | 2,7                             | 19.135 | 15,4      | 2,5            | 5,98                         | +4,6       | +26,8      | 1.353                     | -1,2       | +26,9      | 79.737            | 40.136 | +1,3                   | 6.773  | 46.909     | +16,9        | 5.570 | 13,9 | 6.510        |
| Estepona                  | 3,4                             | 24.616 | 22,9      | 6,8            | 7,69                         | +6,4       | +38,5      | 3.138                     | +11,0      | +74,4      | 78.590            | 50.366 | +0,6                   | 27.326 | 77.692     | +54,3        | 2.815 | 5,6  | 4.342        |
| Alcalá de Guadaira        | 2,7                             | 19.277 | 17,2      | 3,1            | 6,02                         | +6,2       | +29,9      | 1.447                     | +4,5       | +33,9      | 77.112            | 32.822 | +0,8                   | 13.035 | 45.857     | +39,7        | 1.274 | 3,9  | 1.780        |
| Molina de Segura          | 2,2                             | 15.842 | 12,0      | 1,9            | 4,95                         | +5,0       | +28,7      | 1.130                     | +7,4       | +24,9      | 77.012            | 32.908 | +4,8                   | 70.113 | 103.021    | +213,1       | 1.740 | 5,3  | 5.447        |
| Palencia                  | 2,5                             | 17.778 | 15,5      | 2,5            | 5,56                         | +3,2       | +16,3      | 1.230                     | +0,7       | +8,8       | 76.578            | 44.610 | +0,1                   | 15.331 | 59.941     | +34,4        | 4.669 | 10,5 | 6.274        |
| Ciudad Real               | 2,5                             | 17.641 | 13,8      | 2,3            | 5,51                         | +5,0       | +19,9      | 1.314                     | +11,4      | +26,3      | 75.674            | 41.592 | +9,4                   | 16.377 | 57.969     | +39,4        | 4.889 | 11,8 | 6.814        |
| Avilés                    | 2,5                             | 18.289 | 16,4      | 2,7            | 5,72                         | +2,9       | +13,3      | 1.332                     | +6,2       | +30,3      | 75.663            | 42.296 | +2,3                   | 9.667  | 51.963     | +22,9        | 4.008 | 9,5  | 4.924        |
| Benidorm                  | 3,5                             | 25.397 | 27,0      | 7,1            | 7,94                         | +6,8       | +22,2      | 2.780                     | +6,1       | +48,2      | 74.573            | 60.479 | +4,3                   | 5.598  | 66.077     | +9,3         | 5.924 | 9,8  | 6.472        |
| Paterna                   | 2,7                             | 19.556 | 15,4      | 3,6            | 6,11                         | +5,5       | +35,6      | 1.985                     | +13,6      | +76,2      | 74.508            | 33.020 | -3,2                   | 3.082  | 36.102     | +9,3         | 3.231 | 9,8  | 3.533        |
| Sagunt                    | 2,4                             | 17.102 | 14,3      | 2,8            | 5,34                         | +9,7       | +44,3      | 1.395                     | +9,9       | +72,5      | 71.756            | 41.287 | +1,2                   | 9.116  | 50.403     | +22,1        | 2.677 | 6,5  | 3.268        |
| Torremolinos              | 4,2                             | 30.001 | 27,8      | 7,6            | 9,38                         | +8,0       | +34,7      | 3.482                     | +10,7      | +75,8      | 70.920            | 42.938 | -2,9                   | 4.158  | 47.096     | +9,7         | 3.853 | 9,0  | 4.226        |
| Vilanova i la Geltrú      | 3,8                             | 27.041 | 19,7      | 4,0            | 8,45                         | +4,4       | +25,3      | 2.456                     | +9,2       | +31,5      | 70.293            | 33.155 | +1,2                   | 10.250 | 43.405     | +30,9        | 4.245 | 12,8 | 5.557        |
| Sanlúcar de Barrameda     | 2,8                             | 19.946 | 22,1      | 4,9            | 6,23                         | +5,1       | +28,3      | 1.832                     | +10,6      | +45,7      | 69.887            | 34.536 | +8,5                   | 7.685  | 42.221     | +22,3        | 922   | 2,7  | 1.127        |
| Arredife                  | 3,0                             | 21.729 | 19,5      | 3,6            | 6,79                         | +5,2       | +26,6      | 1.672                     | +5,3       | +30,6      | 68.025            | 25.339 | +9,1                   | 8.179  | 33.518     | +32,3        | 3.799 | 15,0 | 5.025        |
| Ferrol                    | 2,0                             | 14.187 | 13,2      | 2,2            | 4,43                         | +4,5       | +21,5      | 1.007                     | +13,1      | +37,8      | 64.358            | 42.672 | +1,4                   | 6.025  | 48.697     | +14,1        | 3.515 | 8,2  | 4.011        |
| Granollers                | 3,7                             | 26.854 | 18,9      | 3,5            | 8,39                         | +4,9       | +29,3      | 2.226                     | +3,2       | +22,2      | 63.897            | 26.298 | +0,7                   | 5.218  | 31.516     | +19,8        | 4.263 | 16,2 | 5.109        |
| Irún                      | 4,3                             | 30.721 | 26,0      | 4,6            | 9,60                         | +3,2       | +3,2       | 2.590                     | +5,1       | +19,3      | 63.298            | 28.045 | +4,6                   | 2.883  | 30.928     | +10,3        | 3.643 | 13,0 | 4.017        |
| Sant Vicent del Raspeig   | 2,7                             | 19.110 | 16,4      | 3,5            | 5,97                         | +5,6       | +33,6      | 1.734                     | +11,0      | +54,1      | 60.415            | 27.151 | +2,4                   | 5.142  | 32.293     | +18,9        | 2.661 | 9,8  | 3.165        |
| Mérida                    | 2,1                             | 15.420 | 13,9      | 2,1            | 4,82                         | +6,5       | +25,2      | 1.006                     | +8,5       | +20,7      | 59.894            | 31.358 | +8,2                   | 12.327 | 43.685     | +39,3        | 2.574 | 8,2  | 3.586        |
| Motril                    | 2,3                             | 16.613 | 16,2      | 3,3            | 5,19                         | +5,9       | +22,9      | 1.380                     | +12,2      | +34,4      | 59.867            | 32.841 | -8,2                   | 11.687 | 44.528     | +35,6        | 1.668 | 5,1  | 2.262        |
| Zamora                    | 2,1                             | 14.952 | 13,9      | 2,6            | 4,67                         | +4,0       | +16,8      | 1.197                     | +3,4       | +11,2      | 59.553            | 39.710 | +1,7                   | 21.895 | 61.605     | +55,1        | 3.718 | 9,4  | 5.768        |
| Arganda del Rey           | 3,4                             | 24.616 | 18,9      | 4,0            | 7,69                         | +4,1       | +28,2      | 2.269                     | +13,9      | +42,1      | 59.209            | 21.573 | +5,5                   | 1.343  | 22.916     | +6,2         | 3.027 | 14,0 | 3.215        |
| Ávila                     | 2,5                             | 17.683 | 15,0      | 2,8            | 5,53                         | +6,3       | +29,5      | 1.414                     | +4,5       | +36,6      | 59.119            | 34.843 | +1,1                   | 11.626 | 46.469     | +33,4        | 4.109 | 11,8 | 5.480        |
| Granadilla de Abona       | 3,5                             | 25.556 | 24,0      | 4,8            | 7,99                         | +6,5       | +28,9      | 2.090                     | +8,2       | +54,3      | 57.644            | 24.284 | +16,8                  | 9.264  | 33.548     | +38,1        | 2.807 | 11,6 | 3.878        |
| Colmenar Viejo            | 3,7                             | 26.415 | 15,8      | 3,5            | 8,25                         | +3,4       | +23,3      | 2.663                     | +10,9      | +41,2      | 56.878            | 20.461 | +8,1                   | 4.922  | 25.383     | +24,1        | 3.039 | 14,9 | 3.770        |
| Pinto                     | 4,0                             | 28.849 | 20,7      | 4,2            | 9,02                         | +3,7       | +23,9      | 2.563                     | +7,8       | +37,4      | 55.989            | 21.507 | +9,2                   | 10.966 | 32.473     | +51,0        | 3.024 | 14,1 | 4.566        |
| Linares                   | 1,8                             | 12.775 | 12,3      | 1,8            | 3,99                         | +3,6       | +18,3      | 804                       | +4,2       | +11,1      | 55.303            | 29.385 | +0,4                   | 5.094  | 34.479     | +17,3        | 1.493 | 5,1  | 1.752        |
| S. Bartolomé de Tirajana  | 3,8                             | 27.693 | 25,8      | 6,0            | 8,65                         | +5,6       | +17,3      | 2.719                     | -0,1       | +33,9      | 54.976            | 32.766 | +16,5                  | 7.964  | 40.730     | +24,3        | 1.978 | 6,0  | 2.459        |
| Huesca                    | 2,8                             | 20.400 | 16,6      | 3,1            | 6,37                         | +4,2       | +26,2      | 1.652                     | +0,1       | +39,6      | 54.664            | 29.309 | +3,6                   | 11.876 | 41.185     | +40,5        | 4.617 | 15,8 | 6.488        |
| Elda                      | 1,8                             | 13.175 | 14,3      | 2,1            | 4,12                         | +5,4       | +30,1      | 791                       | +3,5       | +30,7      | 53.925            | 27.488 | -1,5                   | 4.124  | 31.612     | +15,0        | 1.250 | 4,5  | 1.438        |
| Cuenca                    | 2,4                             | 16.942 | 13,9      | 2,7            | 5,29                         | +5,9       | +22,3      | 1.403                     | +5,0       | +21,6      | 53.643            | 31.611 | +2,2                   | 6.794  | 38.405     | +21,5        | 2.801 | 8,9  | 3.403        |
| Tres Cantos               | 4,9                             | 35.046 | 16,0      | 3,8            | 10,95                        | +3,4       | +20,1      | 3.916                     | +9,8       | +44,3      | 52.825            | 18.542 | +28,2                  | 2.376  | 20.918     | +12,8        | 2.648 | 14,3 | 2.987        |
| Siero                     | 2,6                             | 18.413 | 14,8      | 2,5            | 5,75                         | +5,0       | +18,1      | 1.328                     | +6,4       | +28,8      | 52.514            | 29.569 | +17,1                  | 10.313 | 39.882     | +34,9        | 2.250 | 7,6  | 3.035        |
| Utrera                    | 2,2                             | 16.000 | 15,7      | 3,1            | 5,00                         | +7,6       | +32,9      | 1.268                     | +3,2       | +28,5      | 52.279            | 23.030 | +1,9                   | 4.280  | 27.310     | +18,6        | 693   | 3,0  | 822          |
| Rincón de la Victoria     | 3,6                             | 25.807 | 20,5      | 5,6            | 8,06                         | +6,6       | +37,1      | 3.072                     | +7,3       | +61,0      | 52.043            | 27.620 | +8,5                   | 5.412  | 33.032     | +19,6        | 2.391 | 8,7  | 2.860        |
| Torrelavega               | 2,6                             | 19.053 | 17,7      | 2,9            | 5,95                         | +5,7       | +21,1      | 1.294                     | +7,8       | +33,2      | 51.466            | 26.596 | +0,2                   | 3.275  | 29.871     | +12,3        | 2.385 | 9,0  | 2.679        |
| Segovia                   | 2,9                             | 20.584 | 16,5      | 3,4            | 6,43                         | +5,3       | +22,2      | 1.828                     | +10,1      | +35,6      | 51.388            | 29.036 | +0,6                   | 20.294 | 49.330     | +69,9        | 4.027 | 13,9 | 6.842        |
| Adeje                     | 4,2                             | 30.118 | 30,3      | 7,7            | 9,41                         | +4,6       | +21,3      | 3.287                     | +6,3       | +53,9      | 50.929            | 26.798 | +13,0                  | 5.545  | 32.343     | +20,7        | 2.032 | 7,6  | 2.452        |

La categorización de los municipios en función del esfuerzo necesario para afrontar el alquiler que se muestra en la **Tabla 27, revela una estructura territorial marcada por fuertes contrastes**. En las áreas metropolitanas y destinos turísticos, donde ya se identificaba una elevada concentración de sectores con potencial edificatorio, se observa ahora una dificultad añadida: el acceso económico. Municipios de categorías más elevadas (C5 y C4) como Madrid o Vitoria-Gasteiz, junto con enclaves turísticos en las Islas Baleares y en las Canarias, presentan precios de alquiler que superan los 10 €/m<sup>2</sup> y esfuerzos superiores al 25% de la renta disponible. En casos extremos, como L'Hospitalet de Llobregat o Barakaldo, el esfuerzo para el pago del alquiler alcanza el 30 %, lo que evidencia una tensión que trasciende la lógica del planeamiento y se vincula a factores demográficos y turísticos.

Por contraste, los municipios de categorías intermedias (C3 y C2) muestran una situación más equilibrada. En estas localidades, el esfuerzo para el alquiler oscila entre el 15 % y el 20 %, con precios que se mantienen en el rango de 6 a 8 €/m<sup>2</sup>. Sin embargo, la evolución reciente apunta a incrementos sostenidos, especialmente en áreas con crecimiento poblacional y atractivo turístico, lo que anticipa una posible transición hacia niveles de mayor tensión si no se adoptan medidas correctoras como se pueden observar ya en algunos municipios con esta categoría como Benidorm, Fuengirola o Mijas cuyo esfuerzo para el alquiler rondan valores próximos al 30 %.

La relación entre renta per cápita y esfuerzo de acceso a la vivienda añade una dimensión crítica al análisis. Municipios de renta alta, como Donostia/San Sebastián, Pozuelo de Alarcón o Alcobendas, presentan esfuerzos moderados pese a precios elevados, gracias a la capacidad adquisitiva de sus hogares. En cambio, en municipios de renta baja, incluso con precios relativamente contenidos, el esfuerzo para el alquiler puede superar el 20 %, reflejando una vulnerabilidad que trasciende la lógica del mercado y se vincula directamente con la desigualdad económica en municipios como Torrevecilla o Sanlúcar de Barrameda.

Por otro lado, el indicador de esfuerzo de compra, expresado en años de renta bruta necesarios para adquirir una vivienda, refuerza la idea de un acceso cada vez más restringido en determinadas áreas. Mientras que en la mayoría de los municipios este esfuerzo se sitúa entre tres y cinco años, en territorios como Islas Baleares alcanza valores superiores a ocho años, consolidando un escenario donde la propiedad se convierte en un objetivo difícilmente alcanzable para amplias capas de la población.

Finalmente, aunque los datos presentados se refieren únicamente a los municipios objeto de estudio en este informe, con población superior a 50.000 habitantes, resulta pertinente mencionar aquellos municipios no incluidos que, en los términos económicos analizados en este bloque (y publicados en el SERPAVI), presentan condiciones que, sumadas en algunos casos a la ausencia de grandes bolsas de suelo con elevada potencialidad edificatoria, agravan la dificultad de acceso a la vivienda. En este contexto, destacan municipios clasificados en la categoría más alta (C5), como Barcelona, Bilbao, Sestao, Basauri, Calvià y Sant Josep de sa Talaia —este último incluido en el informe pese a contar con menos de 50.000 habitantes—, donde se registran esfuerzos superiores al 25 % para el alquiler y precios que superan los 10 €/m<sup>2</sup>.

**En suma, la interacción entre disponibilidad de suelo, precios, esfuerzo económico y características demográficas dibuja un mapa complejo que exige respuestas integrales. La actualización del planeamiento urbanístico, la promoción de vivienda asequible y la regulación del mercado turístico se perfilan como elementos esenciales para garantizar la cohesión territorial y el acceso efectivo a la vivienda en España.**

## Municipios no incluidos en el presente estudio respecto de la edición de 2014.

A continuación, se detallan los **88 municipios** que no han sido incluidos en la presente edición del Informe, pese a haber figurado en el **Informe de Sectores Residenciales en España 2014**<sup>39</sup>. Aunque el periodo transcurrido supera los diez años, la exclusión de estos municipios responde principalmente a **dos motivos**. En primer lugar, porque han sido actualizados en el SIU con nueva información urbanística y, en consecuencia, ya no se consideran grandes desarrollos residenciales; bien por cambios en la clasificación del suelo que impiden su consideración como Áreas de Desarrollo, o por la reducción del número máximo de viviendas previstas, situándose por debajo del umbral de 1.000 unidades. En segundo lugar, se han descartado aquellos municipios que, aun manteniendo la misma información urbanística, presentan un grado de edificación superior al 70 %, lo que indica que su desarrollo se encuentra prácticamente consolidado y, por tanto, no cumplen los criterios de selección establecidos. Seguidamente, se enumeran los municipios no incluidos:

- **Andalucía:** Mojácar (Almería), Tarifa (Cádiz), Loja, Monachil y La Zubia (Granada), Aljaraque (Huelva), Bormujos, Mairena del Alcor y La Puebla del Río (Sevilla).
- **Asturias, Principado de:** Corvera de Asturias y Gozón.
- **Baleares, Islas:** Felanitx, Manacor y Santa María del Camí.
- **Canarias, Islas:** Gáldar (Las Palmas) y San Cristóbal de la Laguna (Santa Cruz de Tenerife).
- **Cantabria:** Reocín.
- **Castilla y León:** La Adrada y Arenas de San Pedro (Ávila), Medina de Pomar y Valle de Mena (Burgos), La Bañeza, San Andrés del Rabanedo, Sariegos y Valverde de la Virgen (León), Grijota (Palencia), Doñinos de Salamanca y Santa María de Tormes (Salamanca), Laguna de Duero (Valladolid) y Valdescorriel (Zamora).
- **Castilla-La Mancha:** Chinchilla de Monte-Aragón (Albacete), Ballesteros de Calatrava y La Solana (Ciudad Real), Chiloeches y Villanueva de la Torre (Guadalajara).
- **Cataluña:** Cerdanyola del Vallès, Cornellà del Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, Manlleu, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, El Prat del Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Vic y Viladecans (Barcelona), Figueres, Girona, Roses, Salt y Vilablareix (Gerona), Reus, Salou, Tarragona y Valls (Tarragona).
- **Comunidad Valenciana:** Los Montesinos y Villena (Alicante), Benicarló (Castellón), Catarroja, Cullera, Paiporta, Rafelbunyol, Riba-roja de Túria, San Antonio de Benagéber y Xàtiva (Valencia).
- **Extremadura:** Villanueva de la Serena (Badajoz).
- **Galicia:** Bergondo, Cambre (Coruña) y Vigo (Pontevedra).
- **Madrid, Comunidad de:** Algete, Aranjuez, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Leganés, Loeches, Las Rozas de Madrid y Villanueva del Pardillo.
- **Murcia, Región de:** Archena y Puerto Lumbreras.
- **Navarra, Comunidad Foral de:** Aranguren, Pamplona/Iruña y Zizur Mayor/Zizur Nagusia.
- **País Vasco:** Amorebieta/Etxano y Bilbao (Vizcaya).
- **Ceuta:** Ceuta.

<sup>39</sup> Accesible en: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/1041>