# El coste de atender el déficit de vivienda en España (2026-2035)

**Situación a junio 2026, coste y proyección 2030–2035**

## Resumen ejecutivo

España acumula un déficit de 813.718 viviendas entre 2021 y junio de 2026 en las 17 CCAA. Cubrirlo costaría 72.802 M€ en presupuesto de ejecución material (PEM), el 4,3% del PIB de 2025. Si a esto sumamos el valor del suelo (estimado), la inversión sube a 106.626 M€, un esfuerzo equivalente al 6,3% del PIB actual.

Existe un remanente de vivienda potencial acumulado de los últimos años, pendiente de ingresar al mercado (estimado en 214.933 viviendas). Con este déficit ajustado a 598.785 viviendas, la inversión para cubrirlo se establece en 77.727 M€, el 4,6% del PIB de 2025.

| Indicador | Viviendas | Inversión total, PEM + suelo (M€, precios del año) | % PIB 2025 | % PIB del año correspondiente |
|---|---|---|---|---|
| Déficit acumulado 2021–jun 2026 | 813.718 | 106.626 | 6,31% | 6,31% (2025) |
| Saldo de vivienda potencial pendiente | 214.933 | | | |
| Déficit ajustado a jun-26 | 598.785 | 77.727 | 4,60% | 4,60% (2025) |
| Déficit acumulado previsto a 2030 | 1.069.392 | 168.187 | 9,95% | 7,85% (2030) |
| Déficit acumulado previsto a 2035 | 1.297.003 | 233.720 | 13,83% | 9,08% (2035) |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE (Encuesta Continua de Hogares y Proyecciones de hogares 2026–2041), Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (viviendas terminadas, visados de obra nueva y su PEM, calificaciones de vivienda protegida), peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros, y proyección del coste de ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

- **Concentración:** Comunitat Valenciana, Cataluña, Andalucía y Madrid suman el 67% del déficit a junio de 2026.
- **Pipeline:** unas 215.000 viviendas visadas o calificadas entre 2019 y 2024 aún no han llegado al mercado (ver Anexo metodológico A.2). Si se descuentan, el déficit baja a ≈599.000 viviendas.
- **Previsión:** con un ritmo de producción de referencia de ≈93.000 viviendas al año, el déficit sigue creciendo hasta 2035. Crece cada vez menos porque la creación de hogares baja de ≈220.000 en 2026 a ≈117.000 en 2035.
- **Costes:** las cifras de coste son solo PEM y selo, a precios de junio de 2026. No incluyen costos de urbanización, honorarios, impuestos ni financiación.
- **Mapa interactivo:** el déficit y el coste de sanearlo por CCAA (PEM y PEM + suelo) a junio de 2026, 2030 y 2035, con filtros por métrica y horizonte y una ficha por comunidad, se pueden explorar en el Mapa del déficit de vivienda por CCAA.

### Suelo, tendencia del coste y PIB nominal

Al considerar el suelo la inversión por vivienda pasa de 89.468 € (PEM) a 131.036 €. El suelo representa, en promedio, el 32% de la inversión total, aunque en las CCAA más tensionadas como Madrid o Islas Baleares se acerca al 45%.

El coste de producción ha experimentado una tendencia alcista acelerada los últimos años, especialmente por el aumento del coste de mano de obra y el alza en costos estructurales, como los combustibles, atados a la coyuntura internacional.

A fin de proyectar la evolución de esta inversión al mediano (2030) y largo plazo (2035), es necesario estimar la evolución de estos costos. Para ello se propone una convergencia amortiguada, en la que el crecimiento parte del 6,9% observado actualmente y se acerca al 2,5% de largo plazo (ver Anexo metodológico A.6), con una media del 3,9% anual entre 2027 y 2030. Esto encarece un 17% la inversión de 2030 y un 33% la de 2035.

Además de analizar los presupuestos necesarios en términos del valor actual de la economía española (PIB 2025 nominal), y considerando que la inversión en el stock de vivienda se debe atender de manera paulatina, se incluyen comparaciones de las previsiones con el PIB proyectado en los respectivos años. Actualmente se prevé que la economía española crecería hasta 2,14 billones de euros en 2030 y 2,58 billones en 2035 (ver sección 6, con las fuentes y el criterio de proyección del PIB). Por eso, el peso de la inversión aumenta menos que su importe.

## Metodología y fuentes

El déficit de un año es la diferencia entre los hogares creados y las viviendas terminadas en las 17 CCAA (excluidas Ceuta y Melilla).

| Variable | Definición | Fuente |
|---|---|---|
| Viviendas terminadas | Libres terminadas + protegidas con calificación definitiva | Ministerio de Transportes, tablas 3.2 y 1.6 |
| Vivienda potencial | Visados de obra nueva de viviendas + calificaciones provisionales de protegida | Colegios de Arquitectos Técnicos (tabla 6) y Ministerio, tabla 1.3 |
| Hogares nuevos | Variación del stock de hogares a 31-dic (= 1-ene del año siguiente) | INE: Encuesta Continua de Hogares; Proyecciones de hogares 2026–2041 |
| Hogares nuevos 2026 (ene–jun) | Stock a 1-jul-2026 – stock a 1-ene-2026 | INE, ECH trimestral |
| Presupuesto por vivienda | PEM ponderado unifamiliar/bloque por peso de $m^2$ (BBDD, col. AB) | Visados, tablas 2, 3 y 6 |
| PIB | 1.690.012 M€ a precios corrientes, 2025 | INE, CNA, 18-sep-2026 |

Signo: positivo = déficit, es decir, más hogares nuevos que viviendas terminadas.

Coste: solo se calcula para las CCAA con déficit positivo, ya que un excedente en una región no cubre la carencia de otra (no hay sustitución perfecta al ser bienes no transables). El coste es PEM + suelo: no incluye costes de urbanización, honorarios, licencias, IVA, ni financiación.

Sobre los costes no considerados, es de destacar que la mayoría dependen en algún grado de las administraciones estatales, por lo que pueden ser negociados y, en cualquier caso, reducidos, mediante acuerdos explícitos para la planificación urbana, acotando el impacto de la inversión total.

## 1. Déficit anual por CCAA, 2021–2026

El déficit nacional fue de 146.772 viviendas en 2025, un 40% más que en 2024 (104.927). En el primer semestre de 2026 suma 61.170. Todos los años la creación de hogares (205.000–283.000) superó con amplitud a las viviendas terminadas (89.000–101.000).

| CCAA | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 ene–jun |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Comunitat Valenciana | 30.166 | 33.540 | 28.107 | 25.809 | 29.318 | 13.450 |
| Cataluña | 34.823 | 43.967 | 23.215 | 20.005 | 17.723 | 4.094 |
| Andalucía | 36.553 | 31.694 | 14.140 | 12.258 | 23.271 | 7.406 |
| Madrid, Comunidad de | 22.618 | 30.876 | 18.750 | 10.703 | 23.109 | 11.643 |
| Murcia, Región de | 9.749 | 6.343 | 6.399 | 7.652 | 7.076 | 4.307 |
| Castilla-La Mancha | 7.610 | 7.563 | 4.924 | 5.858 | 8.226 | 4.127 |
| Canarias | 9.880 | 9.952 | 6.848 | 4.280 | 5.719 | –377 |
| Galicia | 8.987 | 7.230 | 4.994 | 4.682 | 5.097 | 1.333 |
| Castilla y León | 5.378 | 6.102 | 2.513 | 1.643 | 7.475 | 2.876 |
| Aragón | 6.091 | 4.184 | 2.763 | 859 | 6.887 | 4.098 |
| País Vasco | 4.842 | 1.533 | 3.019 | 4.072 | 3.960 | 1.759 |
| Balears, Illes | 3.368 | 3.405 | 3.474 | 2.318 | 1.362 | 1.880 |
| Extremadura | 2.209 | 1.388 | 935 | 624 | 1.892 | 660 |
| Asturias, Principado de | 1.113 | –5 | 880 | 1.292 | 2.196 | 2.084 |
| Cantabria | 2.170 | 1.055 | 856 | 1.204 | 1.254 | 896 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 2.042 | 1.144 | –209 | 1.174 | 907 | 185 |
| Rioja, La | 539 | 843 | 289 | 494 | 1.300 | 749 |
| **Total 17 CCAA** | **188.138** | **190.814** | **121.897** | **104.927** | **146.772** | **61.170** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*

- **Valores negativos:** solo aparecen tres veces, en Asturias (2022), Navarra (2023) y Canarias (primer semestre de 2026), y representan valores pequeños tanto en términos absolutos como relativos.
- **2025:** el aumento del déficit viene sobre todo de la creación de hogares (+17% frente a 2024), no de una caída significativa de la oferta (–7%). Sin embargo, el volumen de construcción se mantiene en torno a las 95 mil unidades anuales, cifra insuficiente respecto al crecimiento de hogares.
- **2026:** la cifra del semestre no es comparable con la de un año entero. Las viviendas terminadas de enero a junio (51.370) ya superan la mitad del total de 2025, lo que indicaría un crecimiento interanual de la oferta si es que la tendencia se mantiene.

## 2. Déficit acumulado 2021–junio 2026

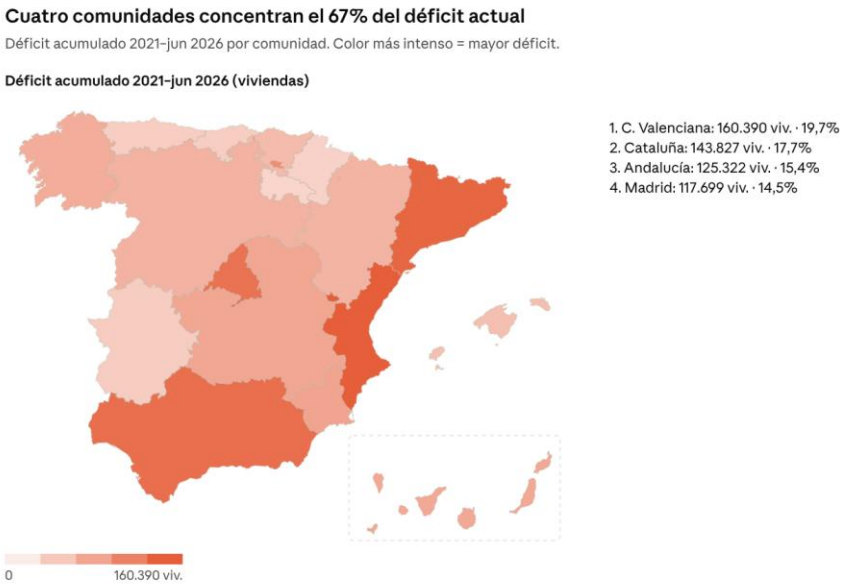
El déficit acumulado entre 2021 y 2025 es de 752.548 viviendas. Al incluir las cifras disponibles para el primer semestre de 2026, el déficit se incrementa a 813.718 viviendas.

El déficit se concentra en cinco comunidades: Comunitat Valenciana (160.390), Cataluña (143.827), Andalucía (125.322), Comunidad de Madrid (117.699) y Región de Murcia (41.526). Juntas suman 588.764 viviendas, el 72% del déficit acumulado; las cuatro primeras ya reúnen el 67%.

- **Peso demográfico:** las cuatro primeras son las CCAA más pobladas y concentran el 59% de los hogares del país.
- **Presión de la demanda:** entre 2021 y 2025 absorbieron el 66% de los hogares nuevos, una proporción mayor que su peso en el stock. En Comunitat Valenciana y Madrid la diferencia es más marcada: generaron el 16% y el 17% de los hogares nuevos, con el 11% y el 14% del stock, respectivamente.
- **Mercados tensionados:** contienen además las áreas urbanas más grandes del país: Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Sevilla, y la costa mediterránea. Allí la falta de suelo finalista y la llegada de población presionan con más fuerza sobre los precios.

| CCAA | Acumulado 2021–2025 | Acumulado 2021–jun 2026 | % del total |
|---|---|---|---|
| Comunitat Valenciana | 146.940 | 160.390 | 19,7% |
| Cataluña | 139.733 | 143.827 | 17,7% |
| Andalucía | 117.916 | 125.322 | 15,4% |
| Madrid, Comunidad de | 106.056 | 117.699 | 14,5% |
| Murcia, Región de | 37.219 | 41.526 | 5,1% |
| Castilla-La Mancha | 34.181 | 38.308 | 4,7% |
| Canarias | 36.679 | 36.302 | 4,5% |
| Galicia | 30.990 | 32.323 | 4,0% |
| Castilla y León | 23.111 | 25.987 | 3,2% |
| Aragón | 20.784 | 24.882 | 3,1% |
| País Vasco | 17.426 | 19.185 | 2,4% |
| Balears, Illes | 13.927 | 15.807 | 1,9% |
| Extremadura | 7.048 | 7.708 | 0,9% |
| Asturias, Principado de | 5.476 | 7.560 | 0,9% |
| Cantabria | 6.539 | 7.435 | 0,9% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 5.058 | 5.243 | 0,6% |
| Rioja, La | 3.465 | 4.214 | 0,5% |
| **Total 17 CCAA** | **752.548** | **813.718** | **100%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*




*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.*

## 3. Presupuesto por vivienda y coste de cubrir el déficit

Si se considera sólo el presupuesto de ejecución material (PEM), cubrir las 813.718 viviendas de déficit costaría 72.802 M€ (4,31% del PIB de 2025). El cálculo usa un presupuesto medio de 89.468 € por vivienda a nivel nacional, estimado mediante una regla que promedia el costo observado en los últimos 12 meses (Las cinco reglas evaluadas y el criterio de elección están en el Anexo metodológico A.3).

### Coste a partir de PEM por CCAA

| CCAA | Déficit 2021–jun 26 | €/vivienda | Coste (M€) | % PIB |
|---|---|---|---|---|
| Cataluña | 143.827 | 115.533 | 16.617 | 0,98% |
| Comunitat Valenciana | 160.390 | 72.392 | 11.611 | 0,69% |
| Andalucía | 125.322 | 83.590 | 10.476 | 0,62% |
| Madrid, Comunidad de | 117.699 | 82.139 | 9.668 | 0,57% |
| Balears, Illes | 15.807 | 251.161 | 3.970 | 0,23% |
| Canarias | 36.302 | 92.039 | 3.341 | 0,20% |
| Castilla-La Mancha | 38.308 | 79.161 | 3.033 | 0,18% |
| Galicia | 32.323 | 88.814 | 2.871 | 0,17% |
| Murcia, Región de | 41.526 | 66.293 | 2.753 | 0,16% |
| Castilla y León | 25.987 | 82.589 | 2.146 | 0,13% |
| Aragón | 24.882 | 74.807 | 1.861 | 0,11% |
| País Vasco | 19.185 | 90.109 | 1.729 | 0,10% |
| Cantabria | 7.435 | 104.123 | 774 | 0,05% |
| Asturias, Principado de | 7.560 | 82.740 | 626 | 0,04% |
| Extremadura | 7.708 | 74.247 | 572 | 0,03% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navarra, Comunidad Foral de | 5.243 | 83.293 | 437 | 0,03% |
| Rioja, La | 4.214 | 75.515 | 318 | 0,02% |
| **Total 17 CCAA** | **813.718** | **89.468** | **72.802** | **4,31%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; PEM de los visados de obra nueva; PIB 2025 de INE.*

Cataluña encabeza el coste, aunque su déficit es menor que el valenciano, porque construir le cuesta un 60% más por vivienda. Baleares tiene el presupuesto más alto (251.000 € por vivienda) por su mayor peso de unifamiliares y su €/m² más elevado.

El €/vivienda del total es la media implícita ponderada por el déficit de cada CCAA (89.468 €). Es algo distinta del valor nacional de la regla, 89.506 €.

### Coste por CCAA incluyendo el suelo

Con el suelo incluido en el coste, cubrir el déficit a junio de 2026 requiere 106.626 M€, el 6,31% del PIB de 2025: 33.824 M€ más que el PEM solo (+46%). La inversión media es de 131.036 € por vivienda.

| CCAA | Déficit 2021–jun 26 | PEM + suelo por vivienda (€) | Inversión (M€) | % PIB 2025 | Peso en el total |
|---|---|---|---|---|---|
| Cataluña | 143.827 | 178.671 | 25.698 | 1,52% | 24,1% |
| Madrid, Comunidad de | 117.699 | 143.269 | 16.863 | 1,00% | 15,8% |
| Comunitat Valenciana | 160.390 | 100.552 | 16.128 | 0,95% | 15,1% |
| Andalucía | 125.322 | 116.386 | 14.586 | 0,86% | 13,7% |
| Balears, Illes | 15.807 | 395.519 | 6.252 | 0,37% | 5,9% |
| Canarias | 36.302 | 135.300 | 4.912 | 0,29% | 4,6% |
| Galicia | 32.323 | 115.017 | 3.718 | 0,22% | 3,5% |
| Castilla-La Mancha | 38.308 | 95.085 | 3.643 | 0,22% | 3,4% |
| Murcia, Región de | 41.526 | 85.551 | 3.553 | 0,21% | 3,3% |
| País Vasco | 19.185 | 145.128 | 2.784 | 0,16% | 2,6% |
| Castilla y León | 25.987 | 100.198 | 2.604 | 0,15% | 2,4% |
| Aragón | 24.882 | 97.990 | 2.438 | 0,14% | 2,3% |
| Cantabria | 7.435 | 133.066 | 989 | 0,06% | 0,9% |
| Asturias, Principado de | 7.560 | 106.248 | 803 | 0,05% | 0,8% |
| Extremadura | 7.708 | 89.704 | 691 | 0,04% | 0,6% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 5.243 | 109.562 | 574 | 0,03% | 0,5% |
| Rioja, La | 4.214 | 92.915 | 392 | 0,02% | 0,4% |
| **Total 17 CCAA** | **813.718** | **131.036** | **106.626** | **6,31%** | **100%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; PEM de los visados de obra nueva; peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros; PIB 2025 de INE.*

- **Madrid:** con el suelo pasa del cuarto al segundo lugar en inversión, por delante de Comunitat Valenciana. Su suelo en bloque pesa un 45%, frente al 30% valenciano, y su inversión por vivienda se eleva un 74% sobre el PEM.
- **Concentración:** Cataluña, Madrid, Comunitat Valenciana y Andalucía suman el 69% de la inversión, algo más que el 66% del coste sin suelo. El suelo pesa más justo en las comunidades con mayor déficit.
- **Método:** el peso del suelo considerado por CCAA y tipo de vivienda se detalla en el Anexo metodológico A.5.

## 4a. Vivienda potencial pendiente y déficit ajustado a junio de 2026

Antes de estimar las previsiones de inversión para sanear el déficit acumulado y futuro proyectado, es necesario considerar que el mercado de vivienda español ya cuenta con unidades en desarrollo que estarán disponibles para habitarlas eventualmente (por lo tanto, tienen un presupuesto asignado con fondos a ejecutar).

Estas viviendas potenciales provienen de los visados de obra nueva y las calificaciones provisionales acumuladas a lo largo del tiempo pendientes de ingresar a la oferta. Estimar este saldo es importante, ya que no considerarlo implicaría inflar artificialmente la cifra del presupuesto estimado (La regla de cálculo del saldo pendiente se encuentra en el Anexo metodológico A.2).

Descontando las 214.933 viviendas ya visadas o calificadas que aún no han llegado al mercado (estimadas), el déficit a junio de 2026 baja a 598.785 viviendas. Cubrirlo costaría en PEM unos 53.324 M€ (3,16% del PIB), e incluyendo el suelo, la inversión asciende a 77.727 M€ (4,60% del PIB de 2025).

| CCAA | Potencial 2019–24 | Terminadas 2021–jun 26 | Saldo pendiente | Déficit ajustado | Coste ajustado, PEM (M€) | Inversión ajustada, PEM + suelo (M€) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Comunitat Valenciana | 73.458 | 51.611 | 21.847 | 138.543 | 10.029 | 13.931 |
| Cataluña | 102.747 | 74.647 | 28.100 | 115.727 | 13.370 | 20.677 |
| Madrid, Comunidad de | 141.182 | 105.292 | 35.890 | 81.809 | 6.720 | 11.721 |
| Andalucía | 149.444 | 100.153 | 49.291 | 76.031 | 6.355 | 8.849 |
| Murcia, Región de | 16.363 | 13.173 | 3.190 | 38.336 | 2.541 | 3.280 |
| Castilla-La Mancha | 30.536 | 23.763 | 6.773 | 31.535 | 2.496 | 2.999 |
| Canarias | 21.388 | 15.515 | 5.873 | 30.429 | 2.801 | 4.117 |
| Galicia | 24.071 | 15.166 | 8.905 | 23.418 | 2.080 | 2.693 |
| Aragón | 17.238 | 14.037 | 3.201 | 21.681 | 1.622 | 2.125 |
| Castilla y León | 35.537 | 24.811 | 10.726 | 15.261 | 1.260 | 1.529 |
| Balears, Illes | 22.422 | 15.526 | 6.896 | 8.911 | 2.238 | 3.524 |
| Cantabria | 6.514 | 5.359 | 1.155 | 6.280 | 654 | 836 |
| Asturias, Principado de | 12.686 | 9.933 | 2.753 | 4.807 | 398 | 511 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Extremadura | 11.959 | 8.617 | 3.342 | 4.366 | 324 | 392 |
| Rioja, La | 4.402 | 4.281 | 121 | 4.093 | 309 | 380 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 16.248 | 12.510 | 3.738 | 1.505 | 125 | 165 |
| País Vasco | 47.343 | 24.211 | 23.132 | –3.947 | 0 | 0 |
| **Total 17 CCAA** | **733.538** | **518.605** | **214.933** | **598.785** | **53.324** | **77.727** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros.*

- **País Vasco:** su saldo pendiente (23.132) supera su déficit, así que el ajuste lo deja con excedente y coste 0. Pese a esto, se destaca que sólo se ha completado el 51% de su oferta potencial, indicando la presencia de fricciones que imposibilitan el ingreso de vivienda nueva al mercado, como retrasos de obra o visados que nunca llegaron a ejecutarse.
- **Dónde se reduce más el déficit:** en Andalucía (–39%) y Madrid (–30%). En Comunitat Valenciana (–14%) y Murcia (–8%) la cartera pendiente apenas reduce el déficit.
- **Lectura prudente:** el saldo supone que todo el potencial acaba construido. No todos los visados se ejecutan, así que el déficit ajustado es un mínimo más que una estimación central.

## 4b. Proyección 2026–2030

Entre 2026 y 2030 se prevén unos 1,02 millones de hogares nuevos y 538.686 viviendas terminadas, considerando para 2027-2028 la tendencia de las viviendas potenciales de 2025-2026, y para 2029 en adelante, que el ritmo de creación de vivienda terminada se mantiene en torno a lo observado los últimos años (alrededor de 93,5 mil unidades por año)[1].

El déficit acumulado ajustado por el *pipeline* llegaría así a **1.069.392 viviendas en 2030**, y cubrirlo costaría en términos de PEM + suelo unos **168.187 M€ (7,85% del PIB de 2030)** a precios de 2030[2].

| CCAA | Hogares nuevos 2026–30 | Oferta prevista 2026–30 | Déficit acumulado a 2030[3] | Inversión PEM + suelo, precios 2030 (M€) | % PIB 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| Comunitat Valenciana | 161.497 | 61.664 | 230.083 | 27.002 | 1,26% |
| Cataluña | 179.081 | 76.377 | 225.278 | 46.978 | 2,19% |
| Madrid, Comunidad | 187.777 | 100.471 | 166.456 | 27.834 | 1,30% |

[1] Los criterios para estimar la oferta de 2026 a 2030 (y el acumulado a 2035) se encuentran en el Anexo metodológico A.4.
[2] 144.102 M€ si mantenemos el nivel de precios ajustado observado los últimos doce meses hasta junio de 2026.
[3] El déficit anual previsto para 2026 es de 116.988 viviendas. Incluye las 61.170 unidades del primer semestre, que ya forman parte del acumulado a junio.

| de | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Andalucía | 165.915 | 108.258 | 136.129 | 18.492 | 0,86% |
| Murcia, Región de | 50.184 | 14.471 | 70.856 | 7.075 | 0,33% |
| Canarias | 49.136 | 16.694 | 64.822 | 10.236 | 0,48% |
| Castilla-La Mancha | 42.897 | 26.461 | 45.723 | 5.074 | 0,24% |
| Galicia | 28.907 | 17.425 | 35.251 | 4.732 | 0,22% |
| Balears, Illes | 32.192 | 13.796 | 26.337 | 12.158 | 0,57% |
| Aragón | 21.709 | 14.081 | 26.273 | 3.005 | 0,14% |
| Castilla y León | 22.224 | 26.809 | 10.759 | 1.258 | 0,06% |
| Cantabria | 9.244 | 5.948 | 9.137 | 1.419 | 0,07% |
| Rioja, La | 7.163 | 3.932 | 6.696 | 726 | 0,03% |
| País Vasco | 30.107 | 20.391 | 6.169 | 1.045 | 0,05% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 15.363 | 12.597 | 5.190 | 664 | 0,03% |
| Asturias, Principado de | 8.102 | 9.155 | 2.367 | 294 | 0,01% |
| Extremadura | 7.675 | 10.158 | 1.864 | 195 | 0,01% |
| **Total 17 CCAA** | **1.019.173** | **538.686** | **1.069.392** | **168.187** | **7,85%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros, y proyección del coste de ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

El déficit previsto se concentra aún más: Comunitat Valenciana y Cataluña suman el 43% del acumulado a 2030. En ambas la creación de hogares prevista más que duplica la oferta, de mantenerse la tendencia actual. En cambio, Castilla y León, Asturias y Extremadura tendrían menos hogares nuevos que viviendas terminadas en 2026–2030, y su déficit se reduce.

## 4c. Largo plazo: 2031–2035

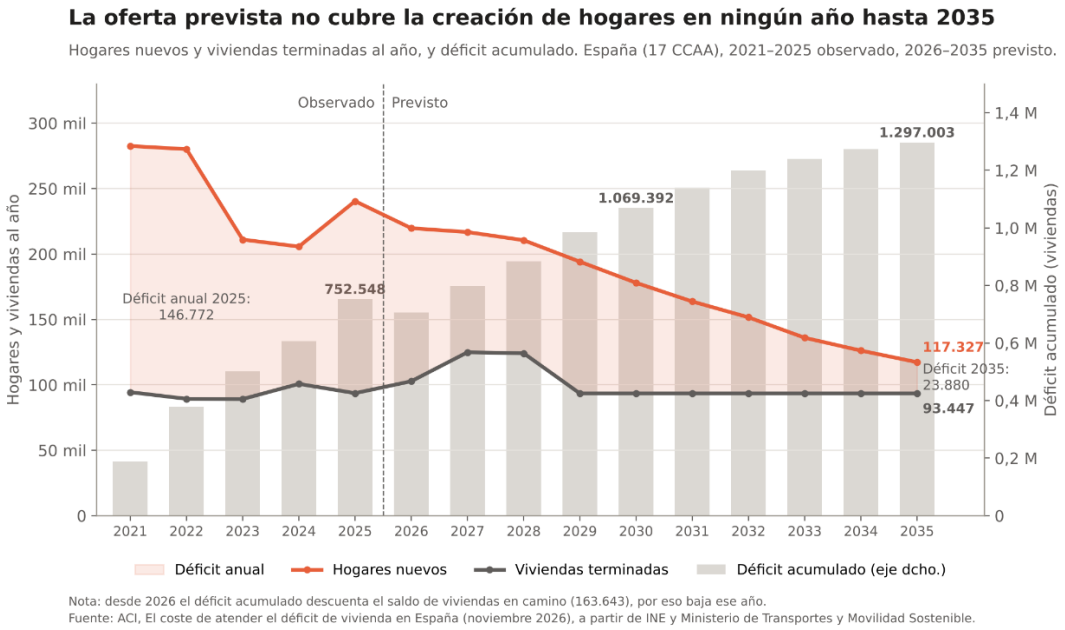
Si la producción se mantiene en el ritmo de referencia (93.447 viviendas al año), el déficit acumulado llegaría a 1.297.003 viviendas en 2035. Cubrirlo costaría 233.720 M€ (9,08% del PIB de 2035) a precios de 2035 (175.630 M€ a precios de junio de 2026).

Entre 2031 y 2035 se añaden 227.611 viviendas de déficit, menos de la mitad que en 2026–2030 (480.487). La creación de hogares baja de 163.713 en 2031 a 117.327 en 2035, mientras la oferta de referencia no cambia en nuestro *benchmark*.

| CCAA | Déficit 2031–35 | Déficit acumulado a 2035 | Inversión PEM + suelo, precios 2035 (M€) | % PIB 2035 |
|---|---|---|---|---|
| Comunitat Valenciana | 64.590 | 294.673 | 39.430 | 1,53% |
| Cataluña | 54.432 | 279.710 | 66.506 | 2,58% |
| Madrid, Comunidad de | 28.077 | 194.533 | 37.089 | 1,44% |
| Andalucía | 23.869 | 159.998 | 24.781 | 0,96% |
| Murcia, Región de | 27.676 | 98.532 | 11.217 | 0,44% |
| Canarias | 17.943 | 82.765 | 14.902 | 0,58% |
| Castilla-La Mancha | 11.098 | 56.821 | 7.190 | 0,28% |
| Galicia | 4.715 | 39.966 | 6.117 | 0,24% |
| Balears, Illes | 7.560 | 33.897 | 17.841 | 0,69% |
| Aragón | 2.982 | 29.255 | 3.815 | 0,15% |
| Cantabria | 1.472 | 10.609 | 1.879 | 0,07% |
| Rioja, La | 1.502 | 8.198 | 1.014 | 0,04% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 289 | 5.479 | 799 | 0,03% |
| País Vasco | –1.686 | 4.483 | 866 | 0,03% |
| Castilla y León | –8.693 | 2.066 | 276 | 0,01% |
| Extremadura | –3.311 | –1.447 | 0 | 0,00% |
| Asturias, Principado de | –4.904 | –2.537 | 0 | 0,00% |
| **Total 17 CCAA** | **227.611** | **1.297.003** | **233.720** | **9,08%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros, y proyección del coste de ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

- **Regiones con excedente:** al ritmo actual y siguiendo las previsiones de hogares, Asturias y Extremadura acabarían con excedente acumulado en 2035, y Castilla-La Mancha y País Vasco casi lo cerrarían. Con el *benchmark* de construcción de viviendas, en estas regiones la oferta supera la demanda prevista de hogares.
- **Arco mediterráneo y Madrid:** en cambio, el déficit se agrava. Comunitat Valenciana, Cataluña, Madrid y Murcia suman el 67% del acumulado a 2035.




*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE (Encuesta Continua de Hogares y Proyecciones de hogares 2026–2041) y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (viviendas terminadas, visados de obra nueva y calificaciones de vivienda protegida).*

## 5. Tendencia del coste de producción

Las estimaciones de este documento están sujetas a las previsiones realizadas sobre la evolución del coste de producción. En primer lugar, es necesario fijar una referencia del coste de producción, a partir de la información mensual del PEM, a fin de asignar un valor homogéneo al período y por CCAA para agregar toda la construcción anual.

Como los costes han evolucionado de forma acelerada los últimos años, considerar un promedio simple (jul-25 a jun-26) descartaría parte de este fenómeno. El coste de construcción por $m^2$ subió un 32% entre 2019 y junio de 2026, de 509 a 670 €/$m^2$ (4,1% anual de media). Sin embargo, en el último año se aceleró al 6,9%.

Por otro lado, quedarnos con el registro del último mes o los últimos meses, contendría estacionalidades que no pueden asignarse a todo el período por igual, y puede resultar particularmente distorsivo en CCAA con volúmenes atípicos de construcción.

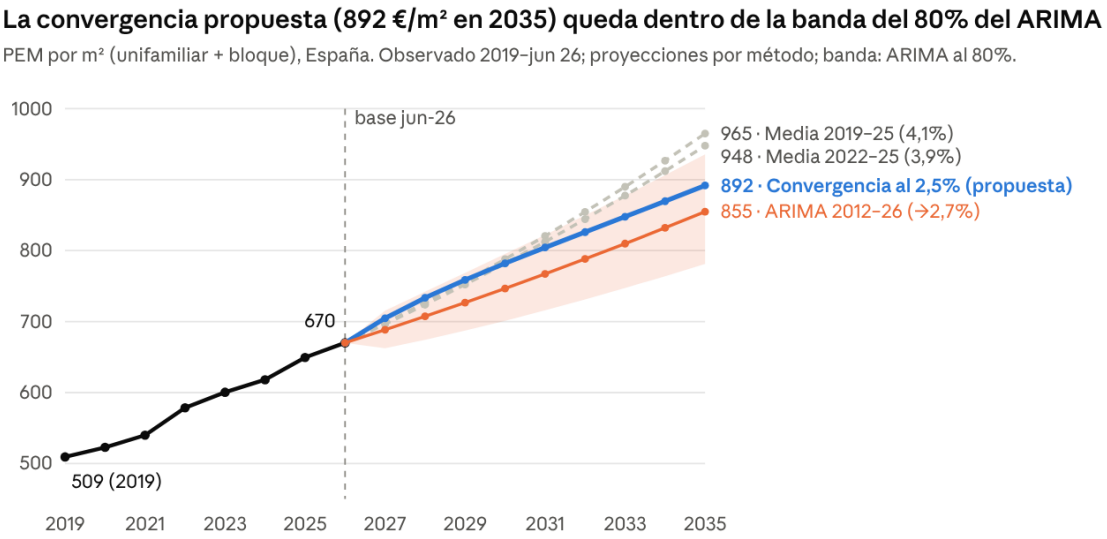
En los ejercicios presentados se analizó la dinámica del coste a partir de la información del PEM observado en los últimos 12 meses (según lo detallado en el Anexo metodológico A.3). Y se decidió por un criterio que emplea una ventana de 12 meses a fin de neutralizar la estacionalidad, pero que proyecta su punto medio (≈dic-25) a junio de 2026 aplicando medio año de la inflación de los últimos 12 meses: factor 1,069^0,5 = 1,034, a fin de considerar la tendencia alcista del costo.

Por otra parte, y con esta referencia, se debe proyectar la evolución de estos costes a mediano y largo plazo hasta 2035 (ver el Anexo metodológico A.6). De los métodos estudiados, se propone utilizar la **convergencia amortiguada**, por no prolongar

indefinidamente una tendencia de precios acelerada, correspondiente a la coyuntura alcista de los últimos años, un periodo con alta inflación a un ritmo elevado, producto del aumento de costes materiales, pero también de la mano de obra por su escasez.

Este método se testó contra un ARIMA automático estimado con datos desde 2012, el cual sitúa el crecimiento de largo plazo en el 2,7%, en línea con el ancla del 2,5%. La convergencia amortiguada propuesta queda dentro de su banda del 80% y predice mejor fuera de muestra, por lo que se mantiene.

Con el modelo ARIMA, la inversión de 2030 sería de 160.579 M€ (7,49% del PIB) y la de 2035 de 224.071 M€ (8,70%).




*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de la serie trimestral 2012–2026 del PEM por m² de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).*

## 6. PIB nominal a 2030 y 2035 y peso de la inversión

El PIB nominal pasaría de 1,69 billones de euros en 2025 a 2,14 billones en 2030 y 2,58 billones en 2035, según las últimas previsiones del FMI. Sobre ese PIB, sanear el déficit previsto (considerando el coste del suelo y la evolución de precios anual) supone el 7,85% en 2030 y el 9,08% en 2035. Sobre el PIB de 2025 serían el 9,95% y el 13,83%, así que el crecimiento del PIB reduce el peso de la inversión en una quinta parte en 2030 y en un tercio en 2035.

| Año | Crecimiento real | Deflactor | Crecimiento nominal | PIB nominal (M€) | Fuente |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | | | | 1.690.012 | INE, CNA (18-sep-2026) |
| 2026 | 2,6% | 3,9% | 6,6% | 1.801.576 | Banco de España, oct-2026 |
| 2027 | 2,2% | 3,7% | 6,0% | 1.909.336 | Banco de España, oct-2026 |
| 2028 | 1,8% | 2,5% | 4,3% | 1.992.297 | FMI, WEO abr-2026 |
| 2030 | 1,7% | 2,0% | 3,7% | 2.143.859 | FMI, WEO abr-2026 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2035 | 1,7% | 2,0% | 3,7% | 2.575.146 | Supuesto[4]: a partir de 2032 se mantiene el último año del FMI (2031) |

*Fuente: ACI, a partir de INE (Contabilidad Nacional, 18-sep-2026), Banco de España (proyecciones, oct-2026) y FMI (World Economic Outlook, abr-2026).*

| CCAA | Inversión 2030, precios 2030 (M€) | % PIB 2030 | Inversión 2035, precios 2035 (M€) | % PIB 2035 |
|---|---|---|---|---|
| Cataluña | 46.978 | 2,19% | 66.506 | 2,58% |
| Comunitat Valenciana | 27.002 | 1,26% | 39.430 | 1,53% |
| Madrid, Comunidad de | 27.834 | 1,30% | 37.089 | 1,44% |
| Andalucía | 18.492 | 0,86% | 24.781 | 0,96% |
| Balears, Illes | 12.158 | 0,57% | 17.841 | 0,69% |
| Canarias | 10.236 | 0,48% | 14.902 | 0,58% |
| Murcia, Región de | 7.075 | 0,33% | 11.217 | 0,44% |
| Castilla-La Mancha | 5.074 | 0,24% | 7.190 | 0,28% |
| Galicia | 4.732 | 0,22% | 6.117 | 0,24% |
| Aragón | 3.005 | 0,14% | 3.815 | 0,15% |
| Cantabria | 1.419 | 0,07% | 1.879 | 0,07% |
| Rioja, La | 726 | 0,03% | 1.014 | 0,04% |
| País Vasco | 1.045 | 0,05% | 866 | 0,03% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 664 | 0,03% | 799 | 0,03% |
| Castilla y León | 1.258 | 0,06% | 276 | 0,01% |
| Asturias, Principado de | 294 | 0,01% | 0 | 0,00% |
| Extremadura | 195 | 0,01% | 0 | 0,00% |
| **Total 17 CCAA** | **168.187** | **7,85%** | **233.720** | **9,08%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros, y proyección del coste de ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

El porcentaje está calculado sobre el PIB nacional, no sobre el regional. Cataluña concentra el 28% de la inversión de 2035, por el tamaño de su déficit y por un coste por vivienda con suelo de 179.000 €. Como orden de magnitud: repartida en diez años (2026–2035), la inversión de 2035 equivale a unos 23.400 M€ al año, en torno al 1% del PIB anual.

## Limitaciones y sensibilidad

Las cifras previstas dependen sobre todo de tres supuestos: la evolución del coste de construcción, el ritmo de producción de referencia y que se ejecute todo el *pipeline*.

Coste de construcción. Si el coste continúa con su ritmo acelerado alcista, el importe de sanear el déficit en el horizonte aumenta de manera considerable (a modo de ejemplo):

[4] Los supuestos de la proyección del PIB están en el Anexo metodológico A.7.

| Crecimiento anual del coste | Coste a 2030 (M€) | % PIB 2025 | Coste a 2035 (M€) | % PIB 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 0% (precios jun-26) | 97.397 | 5,76% | 118.655 | 7,02% |
| 3% | 108.013 | 6,39% | 152.547 | 9,03% |
| 6,9% (último año) | 123.098 | 7,28% | 209.550 | 12,40% |

**Otros supuestos que conviene tener en cuenta:**

- **Solo coste de obra y suelo:** el coste PEM + suelo. Con urbanización, honorarios, licencias e IVA, el coste total de promoción sería mayor.
- **Presupuesto por vivienda:** se basa en la superficie media por vivienda. Si se repartiera el PEM del edificio completo (que incluye zonas comunes y garajes), el coste sería entre un 12% y un 50% mayor según la CCAA (con datos de 2025).
- **Vivienda potencial:** el ajuste supone que todos los visados y calificaciones provisionales llegan a terminarse. Si parte no se ejecuta, el déficit ajustado sería mayor. El caso de País Vasco (51% de su potencial terminado) sugiere una revisión exhaustiva.
- **2026 anualizado:** duplicar el semestre puede sobrestimar el año si el primer semestre fue más robusto en actividad que el segundo. Este supuesto puede resultar optimista considerando el impacto de desaceleración o freno que pudieron tener sobre el mercado de la vivienda los últimos Reales Decretos de octubre de 2026.
- **Ratios de transformación de potenciales a finales por CCAA:** en regiones pequeñas las ratios son volátiles. Por ejemplo, Cantabria tiene 3,0 definitivas por cada provisional de dos años antes. La regla de 2 años entre definición de la vivienda potencial y su puesta a disposición en el mercado resultará estricta si las CCAA demoran más o menos de ese tiempo en sacar al mercado las viviendas potenciales.
- **Hogares:** los hogares nuevos de 2026 a 2035 vienen de la proyección del INE, cuyo nivel a 1-ene-2026 coincide con el observado (diferencia <0,02%). Los saldos migratorios reales pueden apartarse de lo proyectado.
- **Ceuta y Melilla:** no están incluidas.

## Anexo metodológico

Este anexo reúne, para cada decisión de ajuste, previsión y cálculo, el criterio aplicado y su justificación.

### A.1 Déficit anual y acumulado

- **Déficit anual:** hogares nuevos – viviendas terminadas (libres + protegidas definitivas), por CCAA. Positivo = déficit.
- **Hogares nuevos:** variación del stock de hogares a 31 de diciembre (1 de enero del año siguiente). Fuentes por año: 2019–2025, ECH trimestral del INE; desde 2026, proyección del INE. En 2026, el semestre observado es stock a 1-jul – stock a 1-ene.
- **Acumulado:** suma de los déficits anuales de 2021 a 2025 más el primer semestre de 2026.

### A.2 Vivienda potencial pendiente

Regla aplicada: la vivienda potencial (visados de obra nueva + calificaciones provisionales) tarda aproximadamente unos 2 años en llegar al mercado. Por eso se compara el potencial acumulado de 2019 a 2024 (733.538) con las viviendas terminadas de 2021 a junio de 2026 (518.605). La diferencia, 214.933, es el saldo pendiente de ingresar al mercado, que se supone ya está presupuestado y no debiera cubrirse en adelante, ayudando a descomprimir el déficit existente. Cuando una CCAA tiene saldo negativo se toma 0.

### A.3 Presupuesto por vivienda: alternativas y regla elegida

A fin de estimar el costo por obra y contabilizar su impacto presupuestario es necesario fijar una regla homogénea para todo el período y las CCAA. Dado que este ha evolucionado de forma acelerada los últimos años, considerar un promedio simple descartaría parte de este fenómeno. Por otro lado, quedarnos con el registro del último mes o los últimos meses, contendría estacionalidades que no pueden asignarse a todos los períodos.

Se proponen y analizan diferentes reglas, en las que el presupuesto se calcula agregando la ventana: suma de PEM / suma de $m^2$ por tipo y superficie media ponderada por nº de viviendas según tipo: en bloque o unifamiliar, dado que los montos varían considerablemente entre ambos. No es una media de los ratios mensuales, que se vería distorsionada por los meses con pocas obras.

| Regla | Ventana | €/vivienda (nacional) | Coste total (M€) | % PIB | Valoración |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Último mes (miope) | jun-26 | 82.614 | 67.700 | 4,01% | Precios actuales, pero muy volátil: en una CCAA un solo mes puede desviarse un 30% (Madrid: 61.543 € frente a 79.437 € en 12 meses) |
| 2. Últimos 12 meses | jul-25–jun-26 | 86.561 | 70.407 | 4,17% | Elimina la estacionalidad, pero sus precios son de mediados de la ventana (≈dic-25) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. Acumulado 2026 | ene–jun 26 | 86.226 | 69.576 | 4,12% | Solo 6 meses y sujeto a la estacionalidad del semestre |
| 4. Año 2025 | ene–dic 25 | 84.865 | 69.356 | 4,10% | Estable, pero con precios atrasados ≈12 meses |
| **5. 12 meses actualizado (elegida)** | jul-25–jun-26 × 1,034 | **89.506** | **72.802** | **4,31%** | Sin estacionalidad y a precios de jun-26 |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir del PEM de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible); INE (Encuesta Continua de Hogares) y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (viviendas libres terminadas y calificaciones definitivas de vivienda protegida); PIB 2025 de INE (Contabilidad Nacional).*

Por qué la regla 5:

- **Coste al alza:** el PEM por $m^2$ (unifamiliar + bloque) pasó de 627 € en los 12 meses a junio de 2025 a 670 € en los 12 meses a junio de 2026 (+6,9%). Desde 2019 ha subido un 32% (509 €/$m^2$). Por eso no es útil utilizar un promedio histórico.
- **Diferencia con la regla 2:** aunque utilizan la misma información, la regla 2 se centra en el valor de dic-25. En cambio, una ventana de 12 meses neutraliza la estacionalidad. Su punto medio (≈dic-25) se lleva a junio de 2026 aplicando medio año de la inflación de los últimos 12 meses: factor 1,069^0,5 = 1,034.
- **Ventajas:** usa solo datos de visados (no hace falta un índice externo) y se actualiza sola al añadir meses.

### A.4 Oferta prevista 2026–2035

**Criterios para estimar la oferta:**

1. **2026:** viviendas libres y protegidas terminadas de enero a junio × 2, suponiendo que el semestre recoge la mitad de la actividad prevista del año. Resultado: 102.740.
2. **2027:** viviendas libres = 0,79 × visados de 2025 (ratio libres terminadas 2021–25 / visados 2019–23). Protegidas = 0,89 × provisionales de 2025 (ratio definitivas 2021–25 / provisionales 2019–23). Las ratios se calculan para cada CCAA. Resultado: 124.894.
3. **2028:** 50% modelo de ratios aplicado a los visados y provisionales de 2026 anualizados (enero–junio × 2) + 50% *benchmark*. Resultado: 124.158.
4. **2029 en adelante:** *benchmark* = media de 2021 a 2025 de cada CCAA. Son 82.182 libres + 11.265 protegidas = 93.447 al año. Asume que la producción de viviendas se mantiene fija en el promedio observado en los últimos años.

**Acumulado a 2030** = déficit 2021–2025 (752.548) + déficits previstos 2026–2030 (480.487) – saldo potencial pendiente a diciembre de 2026 (163.643). El saldo se recalcula con las terminadas de 2026, a fin de no contabilizar dos veces la oferta del segundo semestre.

## A.5 Inversión incluido el coste del suelo

### Resultados: inversión por vivienda y por CCAA con suelo

Con el suelo incluido, la inversión media por vivienda pasa de 89.468 € a 131.036 € (+46%). Cubrir el déficit acumulado a junio de 2026 requeriría 106.626 M€, el 6,31% del PIB de 2025. Descontando el pipeline (598.785 viviendas), serían 77.727 M€, el 4,60% del PIB.

El suelo representa un porcentaje variable del costo total de la construcción, dependiendo de la CCAA y el tipo de vivienda (unifamiliar o en bloque). No existen cómputos exactos de este costo, por lo que se procede a estimarlo mediante información recopilada de diferentes fuentes oficiales.

| CCAA | Suelo bloque | Suelo unifamiliar | PEM por vivienda (€) | PEM + suelo por vivienda (€) | Aumento | Inversión déficit jun-26 (M€) | % PIB 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cataluña | 40% | 30% | 115.533 | 178.671 | +55% | 25.698 | 1,52% |
| Madrid, Comunidad de | 45% | 30% | 82.139 | 143.269 | +74% | 16.863 | 1,00% |
| Comunitat Valenciana | 30% | 25% | 72.392 | 100.552 | +39% | 16.128 | 0,95% |
| Andalucía | 30% | 25% | 83.590 | 116.386 | +39% | 14.586 | 0,86% |
| Balears, Illes | 45% | 35% | 251.161 | 395.519 | +57% | 6.252 | 0,37% |
| Canarias | 35% | 25% | 92.039 | 135.300 | +47% | 4.912 | 0,29% |
| Galicia | 25% | 20% | 88.814 | 115.017 | +30% | 3.718 | 0,22% |
| Castilla-La Mancha | 20% | 15% | 79.161 | 95.085 | +20% | 3.643 | 0,22% |
| Murcia, Región de | 25% | 20% | 66.293 | 85.551 | +29% | 3.553 | 0,21% |
| País Vasco | 40% | 30% | 90.108 | 145.128 | +61% | 2.784 | 0,16% |
| Castilla y León | 20% | 15% | 82.589 | 100.198 | +21% | 2.604 | 0,15% |
| Aragón | 25% | 20% | 74.807 | 97.990 | +31% | 2.438 | 0,14% |
| Cantabria | 25% | 20% | 104.123 | 133.066 | +28% | 989 | 0,06% |
| Asturias, Principado de | 25% | 20% | 82.740 | 106.248 | +28% | 803 | 0,05% |
| Extremadura | 20% | 15% | 74.247 | 89.704 | +21% | 691 | 0,04% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 25% | 20% | 83.293 | 109.562 | +32% | 574 | 0,03% |
| Rioja, La | 20% | 15% | 75.515 | 92.915 | +23% | 392 | 0,02% |
| **Total 17 CCAA** | | | **89.468** | **131.036** | **+46%** | **106.626** | **6,31%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir del PEM de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible); peso del suelo estimado por ACI con datos de MIVAU y de terceros; PIB 2025 de INE (Contabilidad Nacional).*

- **Madrid:** es donde más pesa el suelo (+74%). Su PEM por vivienda está en la media, pero el 45% de participación del suelo sobre el costo total de las construcciones en bloque, que es casi toda su producción, la sitúa como la segunda CCAA en inversión total, por detrás de Cataluña.
- **País Vasco y Baleares:** también superan el +55%. En el interior (Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura) el suelo añade un 20–21%.
- **Sesgo al alza:** las bandas de Cataluña y Andalucía se refieren al área de Barcelona/costa y a la costa/capitales, y se aplican a toda la CCAA. Con el mínimo de cada banda la inversión sería menor.
- **Lo que sigue fuera:** urbanización, gastos generales y beneficio de la constructora, honorarios, licencias, IVA y financiación.

**Método:**

- **Peso del suelo:** para cada CCAA y tipo de vivienda se toma el punto medio de la banda de la tabla *Costo suelo por CCAA*. Ese porcentaje es el peso del suelo en el coste total (PEM + suelo).
- **Coste total por tipo:** PEM del tipo / (1 – peso del suelo). Por ejemplo, con un suelo del 45% el coste total es el PEM × 1,82.
- **Ponderación:** igual que el presupuesto PEM, por el peso de los $m^2$ unifamiliares y en bloque (regla 5, 12 meses actualizados a jun-26).

Peso del suelo sobre el coste total (PEM + suelo), por CCAA y tipo de vivienda

| Comunidad Autónoma | Bloque / plurifamiliar | Unifamiliar | Punto medio aplicado (bloque / unifamiliar) |
|---|---|---|---|
| Comunidad de Madrid | 40%–50% | 25%–35% | 45% / 30% |
| Islas Baleares | 40%–50% | 30%–40% | 45% / 35% |
| Cataluña (área de Barcelona / costa) | 35%–45% | 25%–35% | 40% / 30% |
| País Vasco | 35%–45% | 25%–35% | 40% / 30% |
| Canarias | 30%–40% | 20%–30% | 35% / 25% |
| Comunidad Valenciana | 25%–35% | 20%–30% | 30% / 25% |
| Andalucía (costa / capitales) | 25%–35% | 20%–30% | 30% / 25% |
| Región de Murcia | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Galicia | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Aragón | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Principado de Asturias | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Cantabria | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Navarra | 20%–30% | 15%–25% | 25% / 20% |
| Castilla-La Mancha | 15%–25% | 10%–20% | 20% / 15% |
| Castilla y León | 15%–25% | 10%–20% | 20% / 15% |
| Extremadura | 15%–25% | 10%–20% | 20% / 15% |
| La Rioja | 15%–25% | 10%–20% | 20% / 15% |

*Fuente: elaboración de propia a partir de MIVAU (estadísticas de valor tasado del suelo urbano y precios de vivienda libre), APCEspaña (informes sobre la estructura del coste de la*

*promoción residencial) e informes de terceros, sobre el reparto entre repercusión de suelo, costes de edificación, gastos financieros y licencias.*

**Por qué el suelo pesa más en la vivienda en bloque que en la unifamiliar:**

- **Bloque:** el suelo se reparte entre muchas viviendas gracias a la mayor edificabilidad en altura, así que su coste por vivienda es menor. Pero suele estar en suelo urbano consolidado o en zonas de alta densidad, donde el metro cuadrado de suelo es mucho más caro. Por eso pesa más sobre el coste total.
- **Unifamiliar:** la parcela por vivienda es grande, así que la repercusión del suelo por vivienda es alta. Aun así, su porcentaje sobre el coste total es menor: se construye en periferias o zonas con suelo más barato, y la edificación individual tiene un coste relativo mayor.
- **Zonas tensionadas:** en los grandes mercados urbanos (Madrid, Barcelona, San Sebastián, Palma) y en las zonas turísticas de costa, la escasez de suelo urbano edificable dispara su precio. Ahí el suelo llega a la mitad del coste final de la promoción, lo que explica los tramos más altos de la tabla.

### A.6 Proyección del coste de producción

**Indicador de coste:** PEM por $m^2$ nacional (unifamiliar + bloque), que no se ve afectado por cambios en el tamaño de las viviendas. Se aplica a toda la inversión (PEM + suelo), suponiendo que el suelo evoluciona al mismo ritmo que el coste de obra, que es equivalente a asumir que la importancia relativa del suelo sobre el coste total se mantiene fija. La base es junio de 2026.

| Método | Cómo se proyecta | Crecimiento medio 2027–30 | Inversión 2030, precios 2030 (M€) | % PIB 2030 | Inversión 2035, precios 2035 (M€) | % PIB 2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sin crecimiento | Precios de jun-26 | 0,0% | 144.102 | 6,72% | 175.630 | 6,82% |
| 1. Media 2019–2025 | 4,1% constante | 4,1% | 169.457 | 7,90% | 252.916 | 9,82% |
| 2. Media 2022–2025 | 3,9% constante | 3,9% | 168.104 | 7,84% | 248.397 | 9,65% |
| 3. ARIMA automático 2012–2026 | ARIMA(0,1,1) con deriva sobre el €/$m^2$ trimestral (2012T1–2026T2), elegido por AICc: crece a su deriva del 2,7% anual | 2,7% | 160.579 | 7,49% | 224.071 | 8,70% |
| **4. Convergencia amortiguada (propuesta)** | Parte del 6,9% y cada año cierra el 40% de la distancia con un ancla del 2,5% | **3,9%** | **168.187** | **7,85%** | **233.720** | **9,08%** |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de la serie trimestral 2012–2026 del PEM por $m^2$ de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible); déficit estimado por ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

**Por qué la convergencia amortiguada:**

- **Los métodos 1 y 2 sobrestiman a largo plazo:** dan por hecho que el coste seguirá subiendo en torno a un 4% al año hasta 2035. Es lo que se observó en 2020–2026, un periodo de shock inflacionista y de escasez de mano de obra.
- **El ARIMA (método 3) confirma que el repunte es transitorio:** con datos desde 2012, su crecimiento de largo plazo es del 2,7%, cerca de un nivel normal. Pero no recoge la inercia actual del 6,9%, porque su deriva promedia también los años de costes estables 2012–2019, y en la validación fuera de muestra subestimó el coste.
- **El método 4 combina ambas cosas:** mantiene esa inercia a corto plazo (2027: +5,2%) y converge a un 2,5%. Ese ancla es el objetivo de inflación (2%) más 0,5 puntos por la escasez de mano de obra. En 2030 entrega un resultado similar al de los métodos 1 y 2, y en 2035 se separa de ellos.

**Detalle del método 3: ARIMA automático, 2012–2026**

Con datos desde 2012, el ARIMA da un crecimiento de largo plazo del coste por $m^2$ del 2,7% anual, lo que respalda el ancla del 2,5% de la convergencia. Aun así, la convergencia predice mejor fuera de muestra, así que se mantiene como método central.

**Datos y especificación:**

- **Serie:** trimestral nacional de 2012T1 a 2026T2 (58 trimestres).
- **Variables modeladas:** dos, en logaritmos: el PEM por $m^2$ (unifamiliar + bloque) y el PEM ponderado por vivienda.
- **Selección del modelo:** por AICc entre ARIMA(p,1,q)(P,0,Q)[4], con p y q hasta 3, con y sin deriva. Estimación por mínimos cuadrados condicionales.
- **Modelo elegido:** ARIMA(0,1,1) con deriva en ambas series. Los residuos no muestran autocorrelación (Ljung-Box(8): p = 0,35 y 0,58).

| Proyección del coste | Crecimiento anual a largo plazo | Inversión 2030, precios 2030 (M€) | % PIB 2030 | Inversión 2035, precios 2035 (M€) | % PIB 2035 |
|---|---|---|---|---|---|
| Convergencia amortiguada (propuesta) | 2,5% (desde 6,9%) | 168.187 | 7,85% | 233.720 | 9,08% |
| ARIMA sobre €/$m^2$ | 2,7% | 160.579 | 7,49% | 224.071 | 8,70% |
| ARIMA sobre PEM por vivienda | 1,8% | 154.828 | 7,22% | 206.391 | 8,01% |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de la serie trimestral 2012–2026 del PEM por $m^2$ de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible); déficit estimado por ACI; PIB de INE, Banco de España y FMI.*

- **ARIMA sobre €/$m^2$ frente a la convergencia:** el ARIMA da una inversión un 4–5% menor. No incorpora la inercia actual del 6,9%, porque su deriva promedia todo el periodo 2012–2026, incluidos los años de costes estables 2012–2019. La

trayectoria de la convergencia queda dentro de la banda del 80% del ARIMA en todo el horizonte.

- **ARIMA por vivienda:** crece menos (1,8%) porque la superficie media por vivienda ha bajado desde 2012. Ese efecto de composición no es un abaratamiento de la construcción, así que para encarecer la inversión es mejor usar el índice por $m^2$.

**Validación fuera de muestra.** Se reestimó cada método con los datos disponibles a cierre de cada año entre 2016 y 2023, y se comparó su previsión a 1, 2 y 3 años con el nivel observado:

| Método | €/$m^2$: error medio | €/$m^2$: error a 3 años | €/$m^2$: sesgo | Por vivienda: error medio | Por vivienda: sesgo |
|---|---|---|---|---|---|
| Convergencia amortiguada | 2,8% | 3,7% | –1,8% | 3,8% | –0,4% |
| ARIMA automático | 4,1% | 7,1% | –4,0% | 4,4% | –3,2% |
| Crecimiento medio desde 2012 | 4,1% | 6,6% | –4,0% | 3,8% | –2,9% |
| Crecimiento medio últimos 3 años | 3,0% | 4,7% | –2,4% | 4,7% | –2,1% |
| Sin crecimiento | 6,7% | 10,5% | –6,7% | 4,7% | –4,5% |

*Fuente: ACI, elaboración propia a partir de la serie trimestral 2012–2026 del PEM por $m^2$ de los visados de obra nueva (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).*

Un sesgo negativo significa que el método subestimó el coste. La convergencia tiene el menor error a 2 y 3 años y casi no presenta sesgo. El ARIMA subestimó de forma sistemática en el periodo de aceleración de costes 2021–2025.

Se estimó también un ARIMA automático para cada CCAA, pero no mejora la previsión:

- **Series muy ruidosas:** el error trimestral va del 6% al 18%.
- **Previsiones planas:** en 13 de las 17 CCAA el modelo elegido no tiene deriva, es decir, prevé un coste constante.
- **Excepciones:** solo Andalucía, Aragón, Madrid y País Vasco tienen deriva (2,4%–3,3% anual).

Esto respalda usar un único índice nacional.

## A.7 PIB nominal proyectado

**Supuestos del PIB:**

- **Deflactor:** se aproxima con la inflación prevista. En 2026 y 2027 queda por encima del 3,0% observado en 2025.
- **Tramo final:** el tramo 2032–2035 es una extensión propia, no una previsión oficial, basado en la última previsión oficial disponible.

## Fuentes

- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible: visados de dirección de obra (tablas 1, 2, 3 y 6 por CCAA), viviendas libres terminadas (tabla 3.2) y calificaciones de vivienda protegida (tablas 1.3 y 1.6). Boletín Online
- INE: Encuesta Continua de Hogares (tabla 60133), Proyecciones de hogares 2026–2041 y Contabilidad Nacional Anual, revisión de 18-sep-2026.
- ACI: Informe *Evolución de la producción de vivienda en España, actualización 2025*.
- Peso del suelo: tabla ACI *Costo suelo por CCAA* (elaborada a partir de MIVAU, APCEspaña e informes externos).
- PIB proyectado: Banco de España, proyecciones de octubre de 2026 (vía CaixaBank Research) y FMI, WEO de abril de 2026 (vía Forbes).