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

Resumen de resultados

Nov 16, 2026

Mensajes clave

España acumula un déficit de 813.718 viviendas desde 2021 y cerrarlo exigiría invertir unos 106.600 millones de euros, el 6,3% del PIB. Es la principal conclusión del análisis de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI) sobre la situación a junio de 2026 en las 17 comunidades autónomas.

- **Faltan viviendas desde hace años.** Entre 2021 y junio de 2026 se formaron muchos más hogares que viviendas se terminaron: cada año se crearon entre 205.000 y 283.000 hogares, frente a unas 90.000–100.000 viviendas nuevas.
- **Hay viviendas en camino, pero no bastan.** Unas 215.000 viviendas ya tienen licencia o calificación y aún no se han entregado. Si todas se terminan, el déficit actual baja a 598.785 viviendas y la inversión necesaria, a 77.700 millones (4,6% del PIB).
- **El problema crece si no cambia el ritmo de construcción.** Con la producción actual, el déficit llegaría a 1,07 millones de viviendas en 2030 y a 1,30 millones en 2035. Sanearlo costaría 168.200 millones en 2030 y 233.700 millones en 2035, el 7,9% y el 9,1% del PIB de esos años.
- **Cuatro comunidades concentran dos tercios del problema.** Comunitat Valenciana, Cataluña, Andalucía y Madrid suman el 67% del déficit.
- **La mano de obra empuja el coste al alza:** su coste, incluido en el presupuesto de ejecución material (PEM)[1], se aceleró en 2022–2025. Nuestras estimaciones suponen que ese ritmo se modera; si se mantuviera, la inversión sería aún mayor.
- **El suelo encarece la solución.** Construir cada vivienda cuesta de media 89.500€(PEM); con el suelo, 131.000€. El suelo supone casi un tercio de la inversión total y se acerca a la mitad en Madrid y Baleares.

[1] El PEM por vivienda de cada comunidad es un promedio ponderado del coste de la vivienda unifamiliar y en bloque, según el peso que tiene cada tipo en la construcción de esa comunidad (medido en metros cuadrados visados). No incluye costes de suelo, urbanización, honorarios, licencias, impuestos ni financiación.

	Viviendas que faltan	Inversión necesaria (construcción + suelo)	% del PIB
Junio 2026	813.718	106.626 M€	6,3% (PIB 2025)
Junio 2026, descontando las viviendas en camino	598.785	77.727 M€	4,6% (PIB 2025)
Previsión 2030	1.069.392	168.187 M€	7,9% (PIB 2030)
Previsión 2035	1.297.003	233.720 M€	9,1% (PIB 2035)

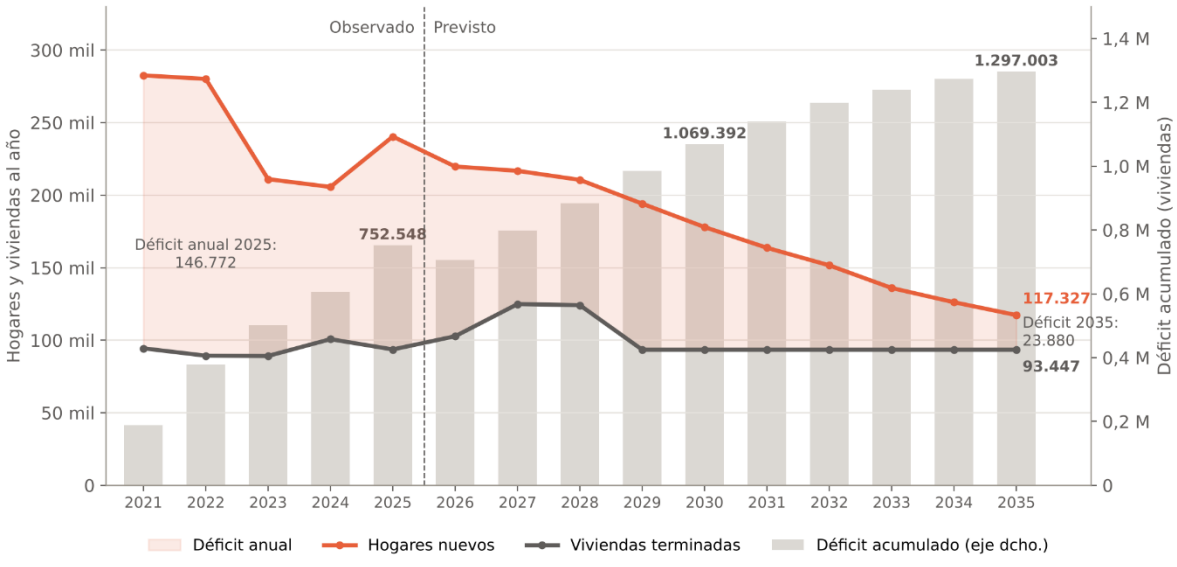
Las inversiones de 2030 y 2035 están a precios estimados de cada año. Repartida en diez años, la inversión proyectada para 2035 equivale a unos 23.400 millones de € anuales, en torno al 1,1% del PIB medio previsto para 2026–2035 (el 1,4% del PIB de 2025).

El déficit de vivienda: hoy y en 2035

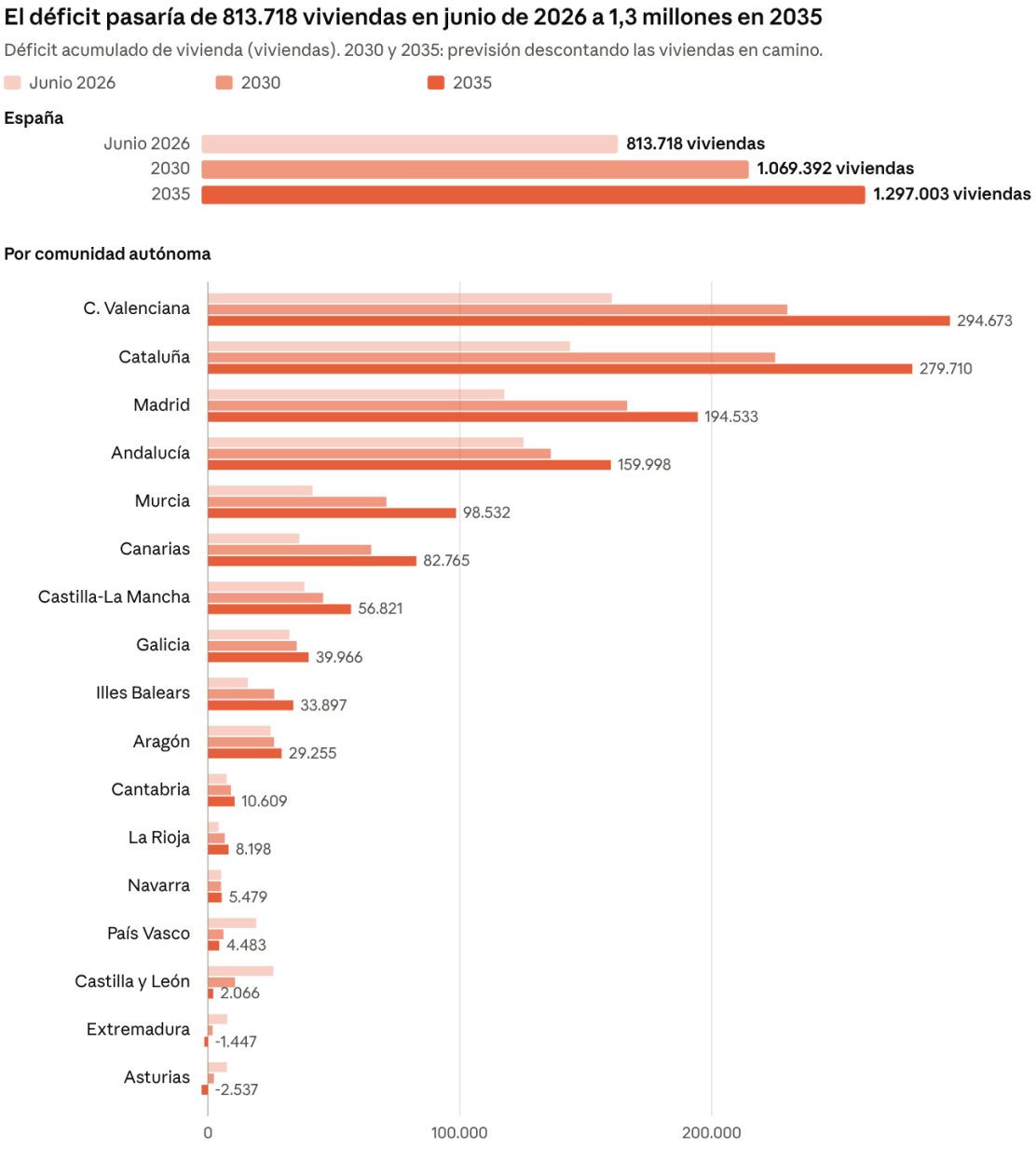
El déficit crece en casi todas las comunidades y llegaría a 1,3 millones de viviendas en 2035 si no se acelera la construcción ni se salda el déficit que se va acumulando. La Comunitat Valenciana y Cataluña encabezan el aumento: juntas sumarían 574.000 viviendas de déficit en 2035, el 44% del total.

La oferta prevista no cubre la creación de hogares en ningún año hasta 2035

Hogares nuevos y viviendas terminadas al año, y déficit acumulado. España (17 CCAA), 2021–2025 observado, 2026–2035 previsto.



Nota: desde 2026 el déficit acumulado descuenta el saldo de viviendas en camino (163.643), por eso baja ese año.
Fuente: ACI, El coste de atender el déficit de vivienda en España (noviembre 2026), a partir de INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.



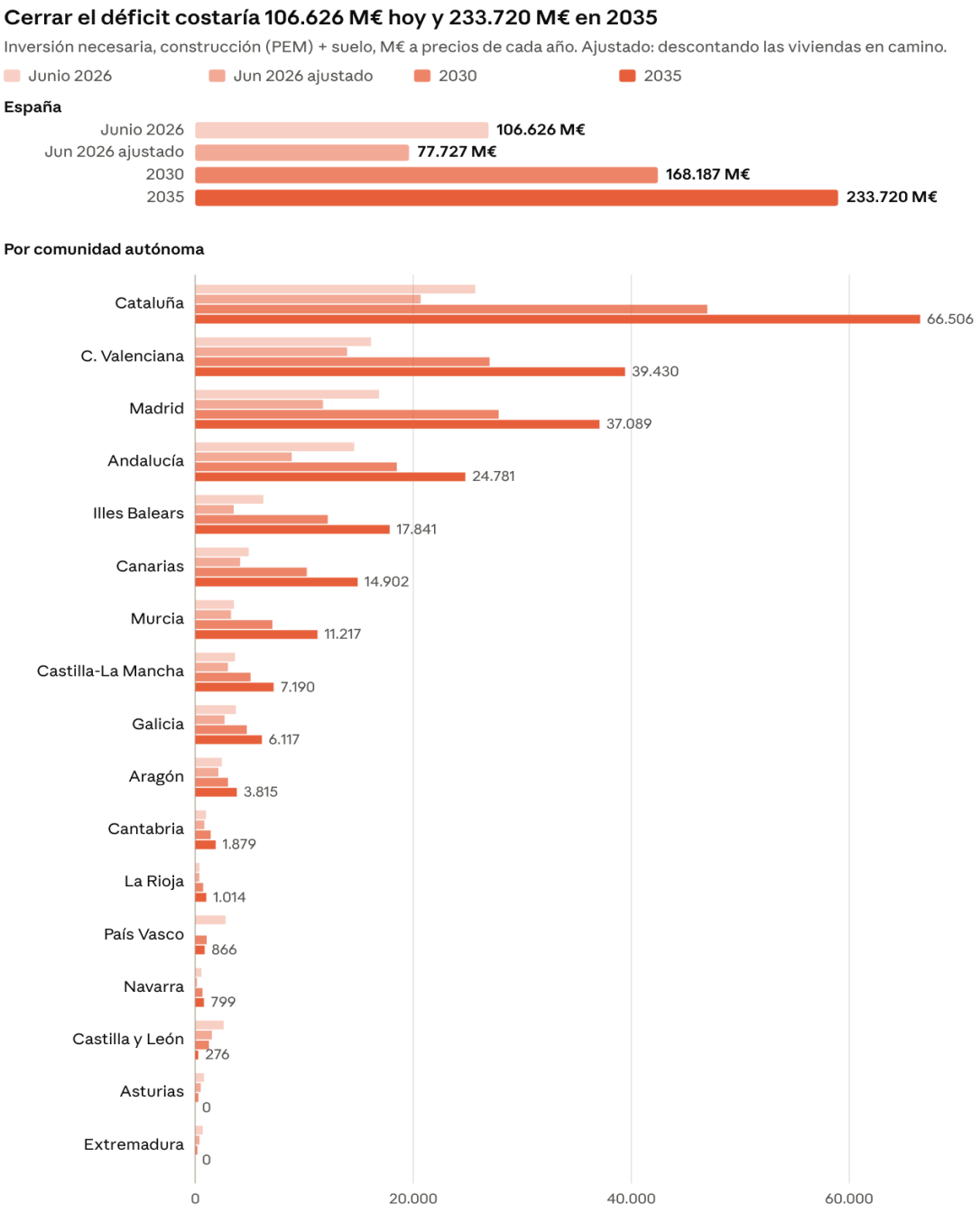
> *Fuente: ACI, análisis del déficit de vivienda por CCAA (noviembre 2026) · 17 CCAA, sin Ceuta ni Melilla.*

En el interior la situación mejora. Con menos hogares nuevos, Asturias y Extremadura pasarían a tener más viviendas que hogares en 2035, y Castilla y León y País Vasco casi cerrarían su déficit.

Cuánto costaría cerrar el déficit

Cerrar el déficit actual exigiría 106.626 millones de € entre construcción y suelo. Si las viviendas ya en camino se terminan (unas 215 mil estimadas), bastarían 77.727 millones.

Esperar encarece la factura: 168.187 millones en 2030 y 233.720 millones en 2035, porque hay más viviendas que construir y cada una costará más.



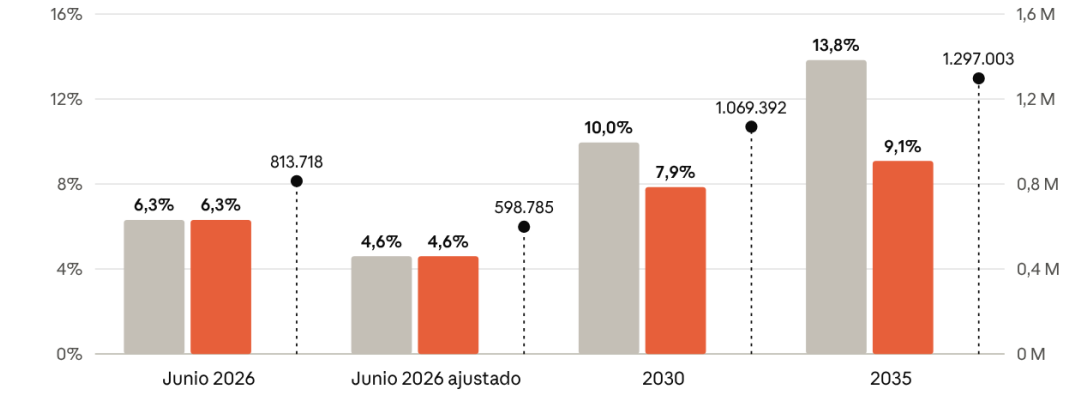
Fuente: ACI, análisis del déficit de vivienda por CCAA (noviembre 2026) · inversión = construcción (PEM) + suelo

Cataluña necesita la mayor inversión, aunque tiene menos déficit que la Comunitat Valenciana: construir allí es más caro. En 2035 concentraría el 28% del total. Madrid, con un suelo muy caro, es la segunda en inversión hoy.

La economía también crece, lo que suaviza el esfuerzo. Con el PIB de 2025 como referencia, la inversión de 2035 equivaldría al 13,8% del PIB; con el PIB previsto para 2035, al 9,1%. Aun así, el esfuerzo sigue aumentando porque el déficit crece más rápido que la economía.

Medida con el PIB de cada año, la inversión pasa del 6,3% hoy al 9,1% en 2035

Inversión necesaria (construcción + suelo) en % del PIB, frente al déficit acumulado de viviendas.



PIB 2025: 1,69 billones €. PIB previsto: 2,14 billones (2030) y 2,58 billones (2035). Ajustado: descontando las viviendas en camino.

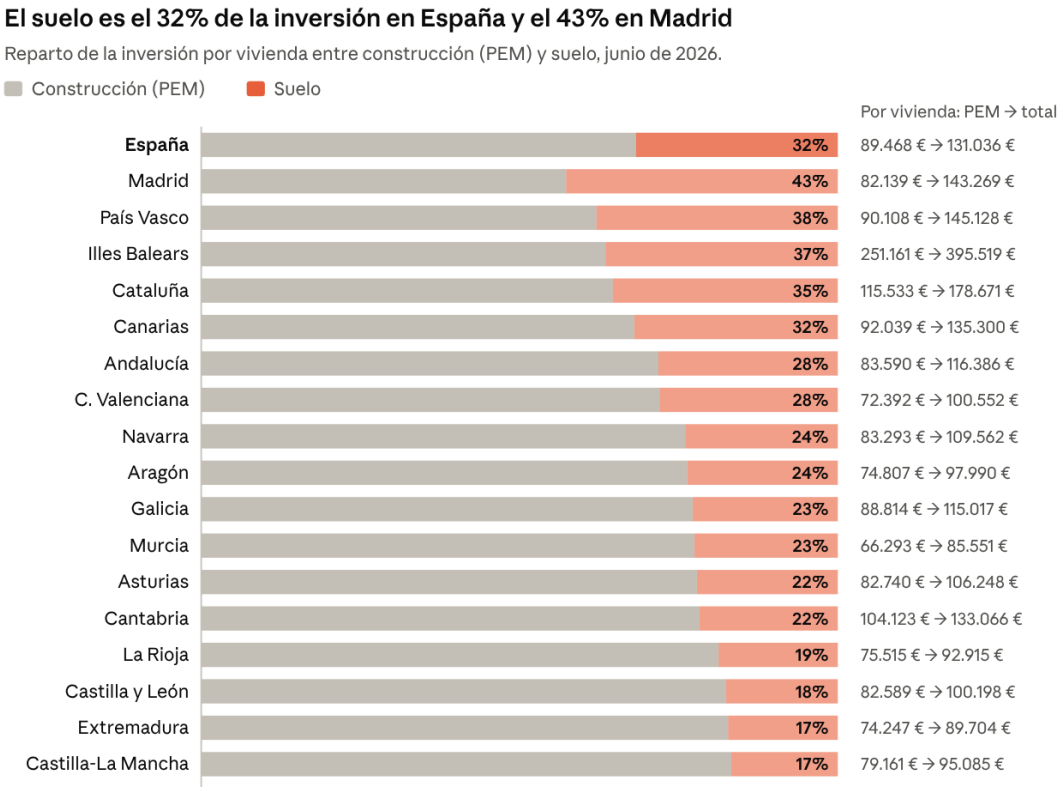
> *Fuente: ACI, análisis del déficit de vivienda por CCAA (noviembre 2026) · PIB: INE (2025), previsiones 2030 y 2035 a partir de Banco de España y FMI.*

Construcción frente a suelo

El suelo representa en promedio un 32% del coste total de construir cada vivienda. En los mercados más tensionados el suelo pesa mucho más: el 43% en Madrid y entre el 35% y el 38% en País Vasco, Cataluña y Baleares. En estas islas está la vivienda más cara de construir: casi 400.000€ considerando el suelo.

En el interior (Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura) el suelo apenas supone el 17–18%.

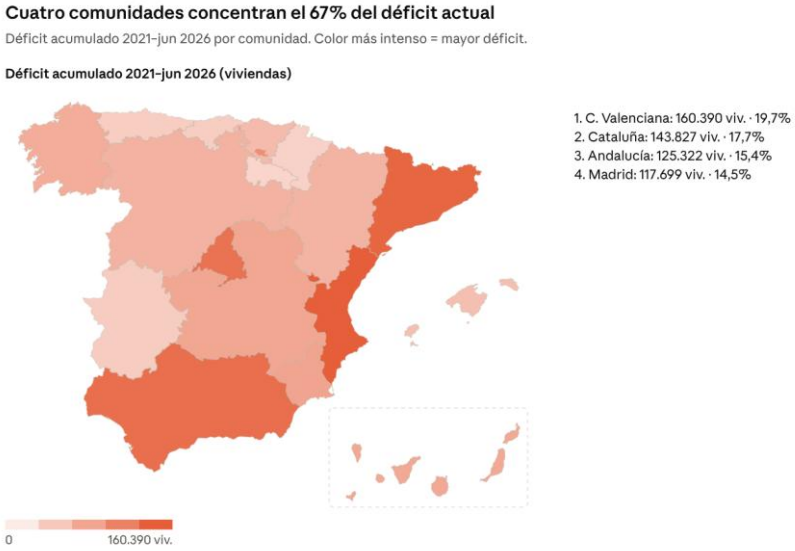
En las grandes ciudades la construcción principal es en bloque, amortizando mejor el coste del suelo. Sin embargo, estas se construyen en suelo urbano consolidado o en zonas de alta densidad, donde el m^2 de es mucho más caro. Por eso pesa más sobre el coste total. Aumentar el número de unidades por bloque ayudaría notablemente a la eficiencia.



> *Fuente: estimación propia de ACI elaborada a partir de fuentes públicas (MIVAU) y de terceros.*

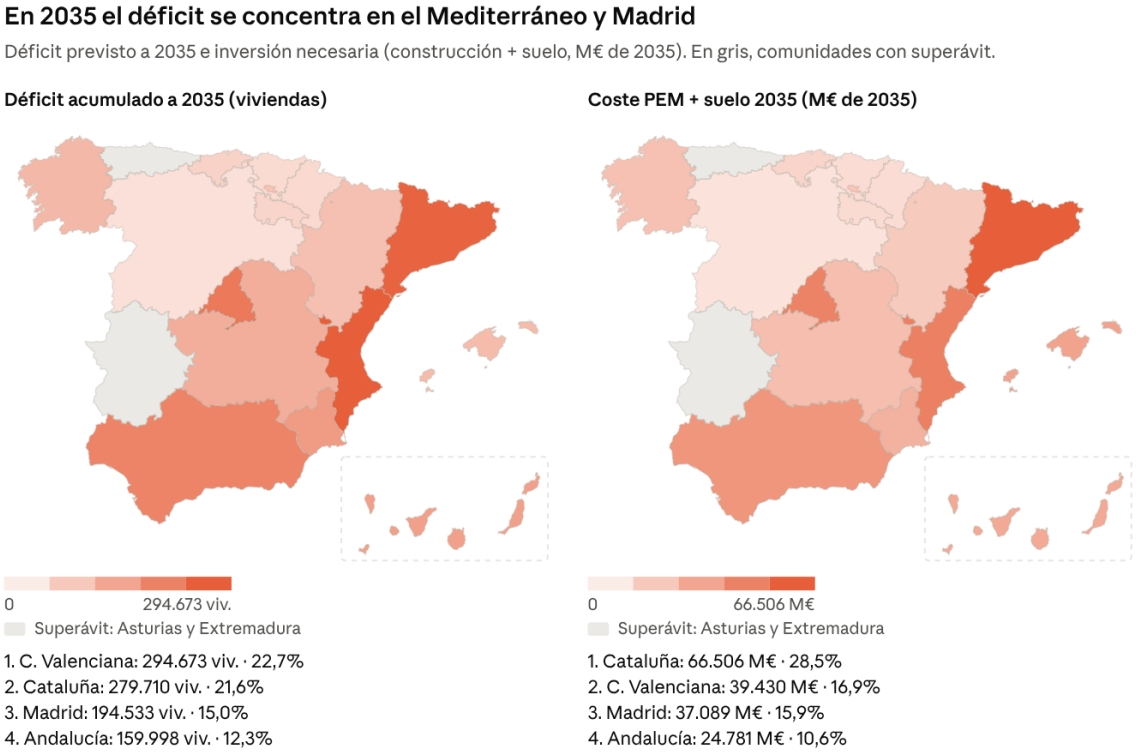
Dónde se concentra el problema

El déficit se concentra en el arco mediterráneo, Madrid y Andalucía, las zonas con más población, más llegada de nuevos residentes y menos suelo disponible.



> *Fuente: ACI, Mapa del déficit de vivienda por CCAA (noviembre 2026)*

Hacia 2035 la brecha se ensancha en el Mediterráneo y Madrid, mientras el noroeste y el interior se equilibran.



Fuente: ACI, Mapa del déficit de vivienda por CCAA (noviembre 2026)

Conclusiones

Este trabajo estima la inversión necesaria para cerrar el déficit de vivienda (construcción y suelo), no el precio que paga el comprador final. Ese precio suma urbanización, honorarios, licencias, impuestos, financiación y margen de promoción, además de capturar las tensiones de oferta y demanda de este mercado. Por eso el valor final de la vivienda, y el esfuerzo de los hogares para comprarla, se encuentran por encima de las cifras de este informe.

Principales resultados: faltan 813.718 viviendas a junio de 2026 y cerrar el déficit costaría 106.626 millones de euros (6,3% del PIB). Si se terminan las viviendas ya en camino, bastarían 77.727 millones para 598.785 viviendas. Si no cambia el ritmo de construcción ni se subsana el déficit actual, en 2035 faltarían 1,3 millones de viviendas y la inversión subiría a 233.720 millones (9,1% del PIB de ese año).

- **Actuar a tiempo abarata la solución**. Cada año ganado reduce el peso de la inversión sobre el PIB, alivia la tensión del mercado, facilita el acceso y contiene los precios finales. También limita el efecto de la inflación y de la subida de los costes de construcción, sobre todo de la mano de obra.
- **Acelerar las viviendas en camino va en la misma dirección.** Colocar en el mercado las 215.000 viviendas con licencia (estimadas) reduciría el déficit actual a unas 599.000. Dar

más importancia y priorizar la vivienda protegida y asequible, hoy marginal en el total, potenciaría este efecto.

- **El suelo es la gran palanca.** Supone un tercio del coste total de media y más en las grandes ciudades, las más pobladas y tensionadas (el 43% en Madrid). Optimizar la inversión pasa por poner más suelo a disposición, apoyar su uso para vivienda asequible y aumentar la densidad de la construcción en bloque en las ciudades principales, para repartir mejor un suelo ya muy caro.
- **Industrializar la construcción suma en la misma línea.** Reduce la dependencia de una mano de obra escasa y cara y aprovecha mejor el suelo. Es un cambio que lleva tiempo, por lo que su efecto se verá a medio y largo plazo.
- **Hay que priorizar las comunidades más tensionadas, sin desatender el resto del país.** Comunitat Valenciana, Cataluña, Andalucía y Madrid concentran dos tercios del déficit, y Baleares y Canarias suman un territorio insular saturado con costes de construcción desproporcionados. Atender allí la demanda pendiente ayudaría a descomprimir los precios y costes, no sólo locales, sino en toda España.

Cómo se ha calculado

El déficit compara cada año los hogares nuevos con las viviendas terminadas (libres y protegidas). Si se forman más hogares que viviendas, la diferencia se suma al déficit. Se da continuidad a la metodología seguida por ACI en su informe del déficit acumulado entre 2021–2025 (unas 753.000 viviendas), en línea con la cifra reportada por el Banco de España.

- **Viviendas en camino:** de las viviendas libres terminadas y protegidas definitivas entre 2021-2026 se restan las viviendas con licencia de obra (visado) o calificación provisional de 2019–2024 que aún no se han terminado. El saldo estima el *pipeline,* asumiendo que las últimas tardan unos dos años en llegar al mercado.
- **Previsión a 2030 y 2035:** los hogares nuevos se obtienen de las proyecciones del INE. Para la oferta en 2026–2028 se usa la tendencia de licencias de los últimos años y, desde 2029, el ritmo reciente promedio de unas 93.500 viviendas al año.
- **Presupuesto de ejecución material (PEM):** se calcula por vivienda para cada comunidad, como el promedio ponderado del coste de la vivienda unifamiliar y en bloque, según el peso que tiene cada tipo en la construcción de esa comunidad (medido en m^2 visados).
- **Qué no incluye el PEM:** costes de urbanización, honorarios, licencias, impuestos ni financiación. Tampoco incluye el coste del suelo. No se estima el coste de adquisición, sino que se busca aproximar el valor de la inversión de construcción.
- **Suelo:** se añade el peso del suelo en el coste final a partir del PEM, entre el 20% y el 50% según la comunidad y el tipo de vivienda.
- **Evolución costes futuros:** estimado mediante una convergencia amortiguada que parte del 6,9% (observado en el último año) y cada año cierra el 40% de la distancia con un ancla del 2,5%.

- **PIB proyectado:** Las inversiones de 2030 y 2035 se comparan con el PIB previsto para esos años según datos del Banco de España y FMI (desde 2032 la estimación es propia basada en estas fuentes oficiales).
- **Análisis por CCAA:** los datos de PEM y visados son a nivel de CCAA, por ello el análisis es robusto a este nivel, y no conviene extrapolarlo a nivel de provincia o inferior. Además, Ceuta y Melilla no están incluidas.

El déficit ajustado es un mínimo: supone que todas las viviendas con licencia se terminan, lo que no siempre ocurre.

Fuentes y contacto

- **Viviendas:** Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (viviendas libres terminadas, calificaciones de vivienda protegida) y visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos.
- **Hogares y PIB:** INE (Encuesta Continua de Hogares, Proyecciones de hogares 2026–2041, Contabilidad Nacional), Banco de España y FMI.
- **Suelo:** estimación propia de ACI elaborada a partir de fuentes públicas (MIVAU) y de terceros.
- **ACI:** Informe *Evolución de la producción de vivienda en España, actualización 2025*.

Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), área de Research.