



Déficit de vivienda

Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado

Según estimaciones de CaixaBank Research, España ha acumulado un déficit de vivienda, que ya supera las 730.000 unidades, como consecuencia de una intensa creación de hogares y de una respuesta insuficiente en la construcción de obra nueva. En este artículo, revisamos la magnitud de ese desajuste y su impacto en la evolución reciente de los precios de la vivienda, que muestran una tensión creciente en buena parte del territorio. Observamos también que la promoción de obra nueva no avanza, precisamente, en las regiones donde el desfase entre oferta y demanda es más acusado, lo que agrava los desequilibrios y prolongará las presiones sobre los precios. Finalmente, examinamos los factores que están limitando la reactivación de la oferta (desde el aumento de los costes de construcción hasta las restricciones normativas y la falta de suelo finalista, pasando por los problemas de infraestructuras) y anticipamos una escasa mejora a corto plazo de la capacidad del sector para atender las necesidades actuales de vivienda.

El déficit de vivienda en España supera las 730.000 unidades, y sigue creciendo

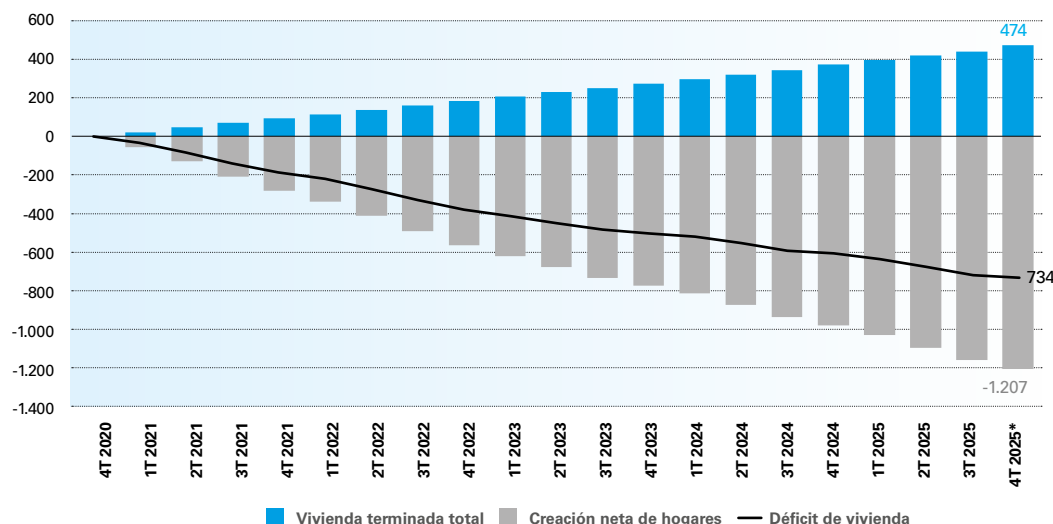
Desde 2021, en España se han creado 1.207 millones de hogares, mientras que tan solo se han terminado 474.000 viviendas (incluidas la vivienda libre y la de protección oficial [VPO]).¹ Esto representa un déficit,² de al menos 734.000 viviendas, que se extiende a todas las provincias del territorio español, con las únicas excepciones de Guipúzcoa, Cáceres y Soria.

① En el momento de cierre de este informe, no se ha publicado el dato de viviendas terminadas para el 4T 2025, por lo que supondremos que las viviendas terminadas en el 4T 2025 tuvieron una variación similar a la del acumulado en el año hasta el 3T (-4,5% para el total nacional).

② Se trata de una estimación del déficit de mínimos, ya que no se ha considerado que parte de las viviendas terminadas se habrán dirigido a cubrir la demanda de segundas residencias, de viviendas turísticas o adquiridas por compradores extranjeros no residentes. Para un análisis determinado de otras formas de medir el déficit de vivienda, véase al artículo [«El precio de no construir: cómo el déficit de vivienda explica gran parte de las presiones sobre los precios»](#) en el *Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025*.

Déficit de vivienda acumulado desde el 4T 2020

Miles de unidades



Nota: (*) El dato de vivienda terminada total para el 4T es estimación propia.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (hogares) y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El primer mapa recoge la distribución por provincias del déficit de vivienda acumulado desde 2021, expresado como porcentaje del total del déficit nacional (los colores muestran la distribución del déficit por percentiles).³ Casi la mitad del déficit nacional (49%) se concentra en apenas cinco provincias: por orden de mayor a menor, Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Murcia. En principio, no sorprende que la mayor parte del déficit se concentre en los grandes mercados residenciales.

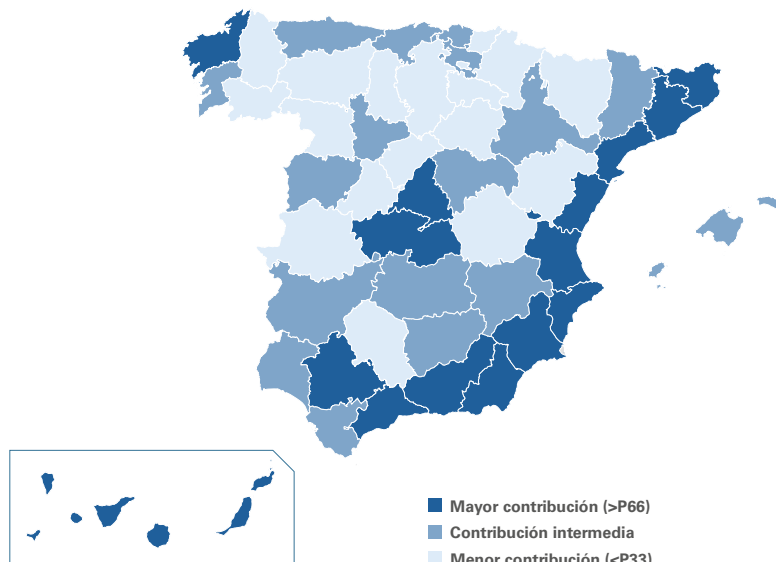
El segundo mapa recoge el déficit acumulado en cada provincia como porcentaje de los hogares creados desde 2020 y muestra qué provincias acumulan una mayor o menor carencia de vivienda en proporción a la creación de hogares. A grandes rasgos, continúan destacando las provincias del arco mediterráneo, así como algunas provincias del sur y sureste peninsular, y las regiones insulares. Llama la atención el hecho de que desaparecen de la categoría de mayor carencia habitacional (azul más oscuro) las provincias con grandes urbes (Madrid, Barcelona, Zaragoza y Sevilla). Mención aparte merecen las provincias de Galicia o los casos concretos de Badajoz, Salamanca o Toledo, con una elevada carencia relativa de vivienda, no tanto por una fuerte creación de hogares, sino por la escasa incorporación de vivienda nueva al parque.

③ El déficit acumulado de viviendas a nivel nacional e incluso provincial no refleja plenamente las tensiones existentes, ya que parte de la carencia registrada en determinadas áreas y municipios no puede verse compensada por el superávit en otras regiones.



Distribución del déficit de vivienda acumulado desde 2021

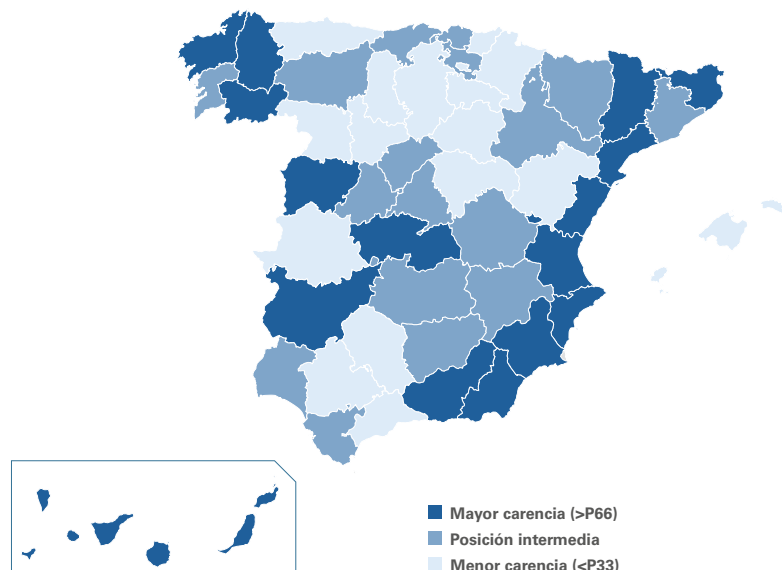
(% sobre el total del déficit)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Déficit relativo de vivienda acumulado desde 2021 por provincias

(% sobre los hogares creados desde 2021)



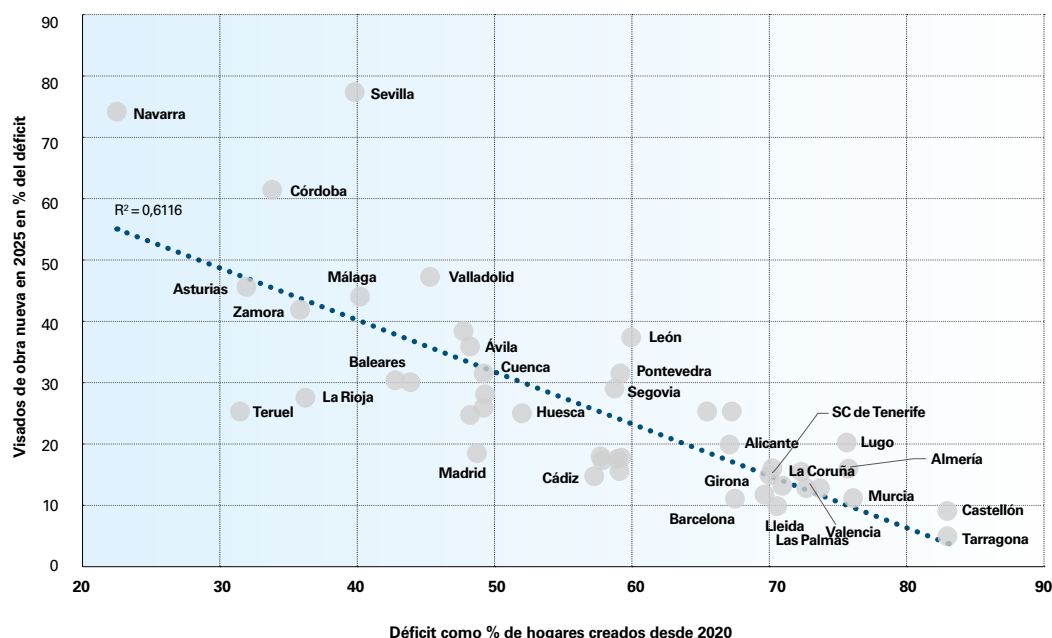
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

No siempre se construye vivienda donde se necesita

Los visados de obra nueva en España aumentaron un 11,8% en 2025 (vivienda libre y VPO), una tasa inferior a la de 2024 (24,6%), si bien cerca del 34% de las provincias españolas registraron descensos.

En el siguiente gráfico contrastamos, para cada provincia, el déficit de vivienda (como porcentaje sobre el total de hogares creados desde 2020 en cada provincia) con los visados de obra nueva concedidos en 2025 (como porcentaje del déficit de vivienda acumulado en la provincia). El gráfico pone de manifiesto que el aumento de la oferta de vivienda nueva no siempre se produce allí donde el déficit es mayor. Aunque la dispersión es elevada, se observa una relación claramente negativa entre el déficit acumulado de vivienda y el crecimiento de los visados, lo que revela importantes desajustes territoriales. En provincias con déficits relativos más elevados (Tarragona, Castellón, Murcia y Almería, entre otras), los nuevos visados ni siquiera cubren un 10% del déficit, mientras que otras con menores necesidades, como Sevilla, Navarra, Córdoba o Asturias, muestran una elevada intensidad en la nueva construcción. Este patrón apunta a la existencia de restricciones locales –de suelo, regulación, costes o capacidad administrativa–, que limitan la respuesta de la oferta precisamente en los mercados más tensionados y contribuyen a la persistencia del desequilibrio estructural. Y mientras este desajuste persista, el déficit seguirá acumulándose en las provincias más tensionadas, manteniendo la presión al alza sobre los precios y dificultando la accesibilidad.

La oferta de vivienda nueva no aumenta donde más se necesita



Nota: Se excluyen de este análisis los casos de Cáceres, Guipúzcoa y Soria porque son las únicas provincias que no acumulan déficit.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del INE.



La magnitud de la brecha entre vivienda terminada y creación de hogares es tal que sería necesario producir en torno a 330.000 viviendas anuales durante los próximos cinco años para absorber el déficit existente, lo que implicaría cuadruplicar el ritmo actual de finalización de viviendas.⁴ Sin embargo, esta necesidad de aceleración es muy heterogénea desde el punto de vista territorial y resulta especialmente intensa en aquellas provincias donde, desde 2020, la creación de hogares ha superado ampliamente a la vivienda construida. En particular, el ajuste necesario en las provincias que acumulan un mayor déficit se resumiría en la siguiente tabla.

④ Esta estimación supone una reducción de la formación de hogares de alrededor del 18%, hasta unos 185.000 hogares anuales, en línea con nuestro escenario tendencial, bajo el supuesto de una moderación de la formación de hogares en los próximos años debido, en gran medida, a las dificultades de acceso a la vivienda.

Vivienda nueva necesaria para cerrar el déficit en cinco años

	Vivienda terminada necesaria*	Vivienda terminada en 2025	Factor multiplicador
	Miles	Miles	-
Total nacional	332,3	99,2	3,3
Madrid	55,5	19,8	2,8
Barcelona	36,0	9,7	3,7
Alicante	23,1	6,2	3,7
Valencia	23,0	3,9	5,9
Murcia	14,4	2,7	5,2
Tarragona	11,0	1,2	9,5
Sevilla	10,6	5,4	2,0
Málaga	9,8	6,4	1,5
Castellón	8,7	0,5	16,4
Las Palmas	8,7	1,5	5,8
Granada	8,4	2,0	4,3
Cádiz	8,2	2,5	3,3
Toledo	8,1	1,5	5,6
Almería	7,9	1,5	5,2
Zaragoza	7,4	2,1	3,5

Nota: (*) Vivienda terminada al año necesaria para cerrar el déficit de oferta en los próximos cinco años, bajo el supuesto de que la creación de hogares se modera un 18% respecto al ritmo actual (unos 185.000 hogares al año). Esta estimación se realiza bajo la hipótesis de que toda la producción de vivienda se destina a cubrir necesidades de vivienda, no a demanda de extranjeros, segundas residencias, etc.

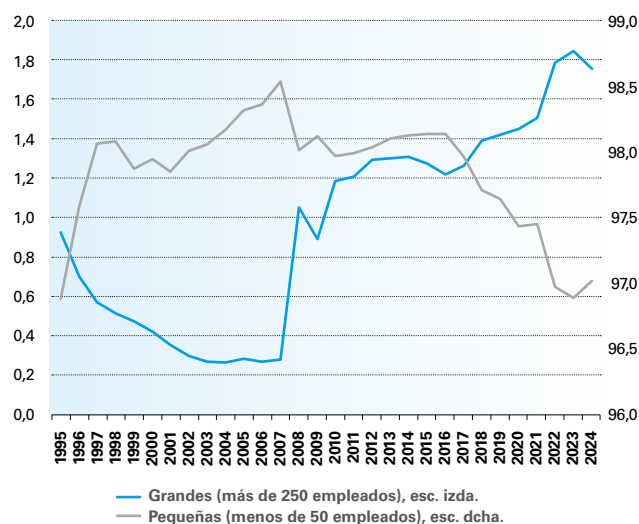
Fuente: CaixaBank Research, a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del INE.

Los factores que están limitando la oferta nueva no parecen resolverse a corto plazo

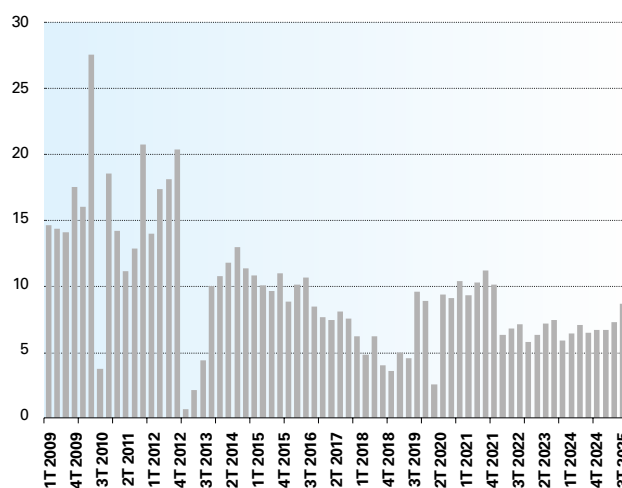
La oferta de vivienda nueva continúa condicionada por múltiples factores estructurales que limitan la capacidad del sector para responder al incremento sostenido de la demanda. Entre ellos destacan la escasez de suelo finalista en las zonas con mayor presión residencial, la lentitud administrativa en los procesos urbanísticos –que en algunos casos puede prolongarse más de una década–, los sobrecostes derivados de normativas más exigentes, el aumento de los costes de producción y la escasez de mano de obra cualificada, todo ello en un contexto actual de rentabilidades históricamente bajas para el sector promotor.

Continúan los lastres tradicionales a la promoción nueva y aparecen otros más de carácter coyuntural

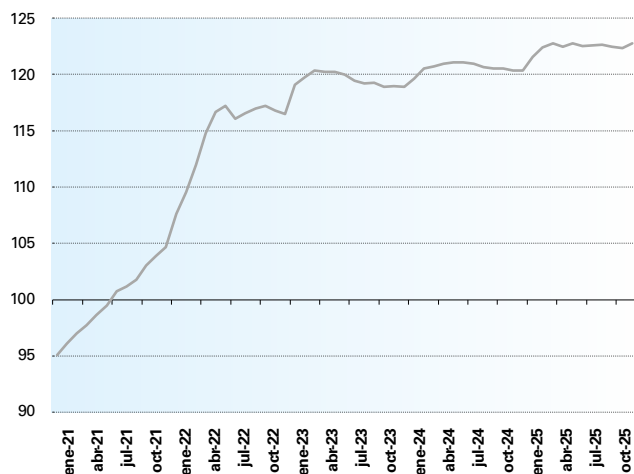
Número de empresas en el sector de la construcción
(% sobre el total)



Proxy del margen bruto del sector de la construcción
Resultado bruto de explotación/ventas totales (%)

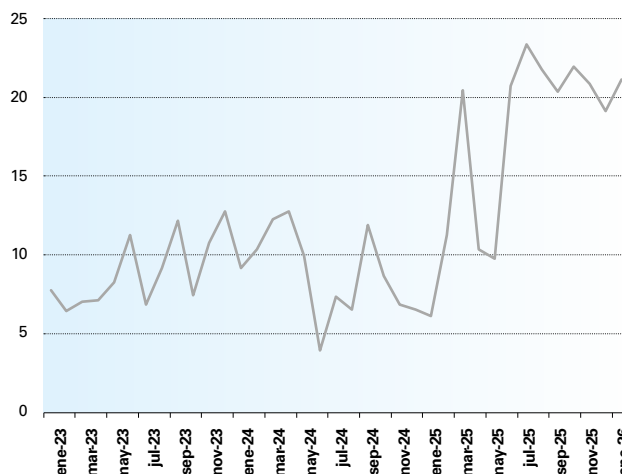


Costes de producción de la construcción residencial
Índice (100 = 2021)



Encuesta de confianza al sector de construcción

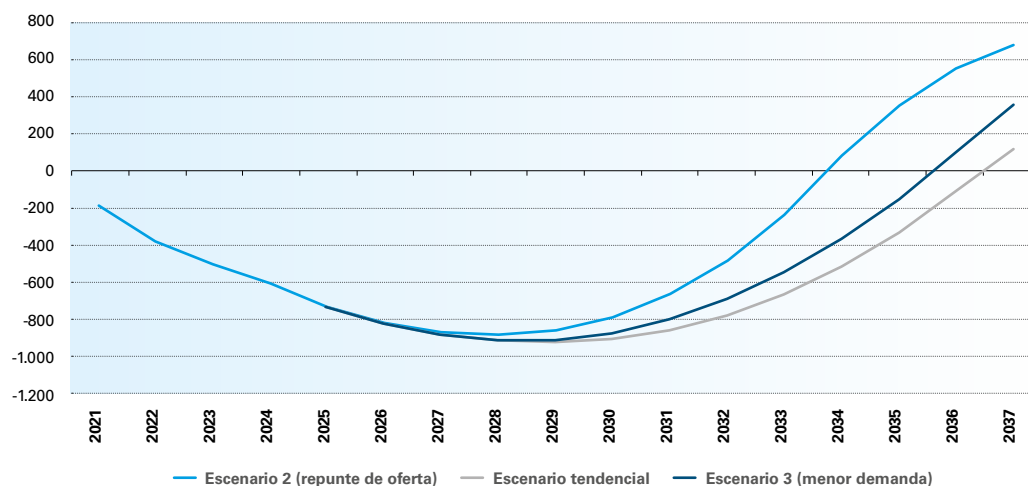
Factores limitativos de la producción. Falta de mano de obra (% sobre el total)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España (Central de Balances para el tamaño empresarial), del AEAT (Observatorio de márgenes), del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (costes de producción) y de la Comisión Europea (Encuesta de confianza empresarial).

Estimación del déficit de vivienda nueva

Miles de viviendas



Fuente: CaixaBank Research, a partir del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del INE y de previsiones propias a partir de 2026.

El **segundo escenario** contempla un repunte más intenso de la oferta en los próximos años, bajo el supuesto de que el sector promotor logra resolver los cuellos de botella actuales y aumenta la producción a ritmos por encima del 20% anual entre 2028 y 2031, lo que supondría estar finalizando casi unas 300.000 viviendas en 2031. En este caso, el déficit alcanzaría su máximo en 2028 (alrededor de 900.000 viviendas) y desaparecería ya en 2034.





Inmobiliario

Por último, en el **tercer escenario** se supone una moderación más acusada en la formación de hogares, precisamente como consecuencia de las dificultades de acceso a la vivienda y de la escasez de oferta. Se asume un descenso progresivo en la creación neta de hogares hasta estabilizarse en torno a 150.000 unidades anuales a partir de 2031. Con una trayectoria de la oferta similar a la del escenario tendencial, el déficit alcanzaría su máximo en 2029 (unas 931.000 viviendas) y se corregiría más rápidamente, llegando a desaparecer en 2036.

