

## Nota de prensa

### **Ajustar la planificación urbanística, atraer inversión y fortalecer el sector de la construcción, claves para responder al crecimiento de hogares en los próximos años**

- La proyección del INE prevé un aumento de 3,7 millones de hogares en los próximos 15 años, con especial crecimiento en Cataluña, Comunidad Valenciana y Murcia.
- El desfase entre la oferta y la demanda sigue aumentando: en 2024 se proyectaron 360.000 nuevos hogares, pero solo se finalizaron 92.500 viviendas.
- Los expertos alertan sobre la necesidad de reformar el planeamiento urbanístico y fomentar la inversión para garantizar la viabilidad de nuevos desarrollos.

**Madrid, 18 de marzo de 2025-** La séptima edición del **Encuentro Anual de Precios de Vivienda**, celebrado hoy en Madrid, ha puesto sobre la mesa una de las mayores preocupaciones del sector: la oferta de vivienda sigue sin acompañar el crecimiento de hogares en España. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), se prevé que en los próximos 15 años el número de hogares aumente en 3,7 millones, con un crecimiento especialmente significativo en la costa mediterránea y las islas. Sin embargo, la escasez de oferta y la falta de planeamiento adecuado siguen generando tensiones en el mercado.

#### **Un desajuste creciente entre oferta y demanda**

En el primer bloque de la jornada, Sandra Martín Mazo, subdirectora adjunta del INE, y Juan Antonio Módenes, profesor titular del Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona, expusieron los principales datos sobre la proyección de hogares y su impacto en la demanda de vivienda.

Según el informe del INE, el número de hogares crecerá un 19,1%, alcanzando los 23 millones en 2039. Sin embargo, el tamaño medio de los hogares sigue reduciéndose, con un incremento destacado de viviendas unipersonales, lo que requiere una planificación más ajustada a las necesidades reales. Módenes enfatizó que no solo es clave la cantidad de viviendas que se construyan, sino dónde y cómo se desarrollan.

A nivel territorial, las comunidades de Murcia (28,8%), Comunidad Valenciana (25,8%) y Cataluña (22,9%) liderarán el crecimiento de hogares en términos relativos. “Estos datos reflejan la urgencia de adaptar la oferta de vivienda a la futura demanda, especialmente en zonas con alta presión demográfica”, destacó Martín Mazo.

## Nota de prensa

### **El urbanismo debe adaptarse a la realidad demográfica**

El debate sobre urbanismo dejó claro que el modelo actual no responde a la necesidad de generación de vivienda. José María Ezquiaga, presidente de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas, criticó los largos plazos de tramitación de los planes urbanísticos, que en muchos casos se elaboran con datos desactualizados. “Estamos trabajando con planes diseñados hace 20 años, lo que impide responder a la realidad actual del mercado”, afirmó.

Por su parte, Miguel Hernández, de CREA Madrid Nuevo Norte, subrayó la necesidad de consensos administrativos y políticos para agilizar los desarrollos urbanos. “El planeamiento urbanístico no resolverá el problema de la oferta en el corto plazo, pero si no se actúa ya, el desfase será cada vez mayor”, señaló.

### **Promotores, constructores, arquitectos y financiadores coinciden: hay que incrementar la producción**

En la mesa de debate sobre promoción, arquitectura, financiación y construcción, Carolina Roca, presidenta de ASPRIMA y vicepresidenta de APCEspaña, fue tajante: “Para evitar un colapso en el acceso a la vivienda, debemos duplicar la producción actual. Sin medidas que viabilicen todos los modelos posibles, el déficit de oferta seguirá aumentando”. Roca también alertó sobre la necesidad de mejorar la financiación de nuevos modelos de desarrollo, especialmente en suelos públicos bajo concesión administrativa.

Desde el ámbito de la construcción, Pedro Fernández Alén, presidente de la CNC, puso el foco en la escasez de mano de obra. Actualmente, el sector necesitaría incorporar 700.000 trabajadores para cubrir la demanda, lo que se ha visto agravado por la falta de relevo generacional. Propuso impulsar la formación y mejorar la percepción del sector para atraer talento joven y seguir incluyendo a la mujer en el ámbito de la construcción, especialmente en obra.

Desde la arquitectura, Marta Vall-Ilossera, presidenta del CSCAE, destacó que el sector está en un momento de cambios cruciales, donde la industrialización, la robótica y la inteligencia artificial pueden jugar un papel clave en la construcción de viviendas eficientes y sostenibles. Vall-Ilossera subrayó la importancia de incorporar estos procesos desde la fase inicial de diseño para garantizar una mayor eficiencia y calidad arquitectónica. “La industrialización no debe verse solo como un medio para construir más rápido y barato, sino como una herramienta para hacer buena arquitectura”, afirmó.

En cuanto a la financiación, Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española, recalcó que el sector bancario seguirá apoyando la financiación inmobiliaria, pero advirtió que la banca no podrá ser la única fuente de capital. “Para atraer la inversión necesaria, es fundamental garantizar seguridad jurídica y estabilidad en las normativas”, concluyó.

## Nota de prensa

Además, señaló un cambio estructural en el perfil del comprador de vivienda: “Nos enfrentamos a un comprador menos solvente, con empleo más inestable y niveles salariales más bajos”. González apuntó que “el crédito quedará complicado salvo que entendamos que el desarrollo inmobiliario tendrá que venir de la construcción de viviendas que el comprador pueda comprar, al precio al que la demanda pueda pagar”.

El Encuentro Anual de Precios de Vivienda ha concluido con un mensaje claro: España necesita ajustar su planificación urbanística, atraer inversión y fortalecer el sector de la construcción para poder responder al crecimiento de hogares en los próximos años. Sin una acción decidida en estos frentes, el acceso a la vivienda seguirá siendo uno de los mayores retos del país.

-FIN-

### **Sobre Preciosdevivienda.es**

La iniciativa del portal **preciosdevivienda.es** nace en 2016 y tiene su origen en la amplísima producción estadística y de informes de distinta naturaleza en torno al precio de la vivienda que genera el sector inmobiliario en España. Se trata, además, de un indicador de especial relevancia para conocer el estado y la evolución de la actividad de este sector vital para la economía española.

El panel presenta, en un espacio común, la información sobre los precios de la vivienda en España que elaboran diferentes instituciones, públicas y privadas, así como asociaciones vinculadas al sector inmobiliario. Los informes han sido ordenados de forma sencilla, mediante un buscador, para que cualquier usuario pueda conocer y comparar, además de los datos estadísticos, las principales características metodológicas empleadas, su periodicidad y el ámbito geográfico de aplicación.

### **Para más información:**

**Virginia Fernández**

+34 645 311 086

vfernandez@smartrealestategroup.es