

240.000 nuevos hogares agrandan el déficit de vivienda

● La falta de casas aumentará en 2026 por sexto año consecutivo y supera los 800.000 inmuebles ● Al ritmo actual de construcción tan solo se cubrirá el 47% de los hogares creados desde 2021

CLARA ROJAS BARCELONA España no saldrá este 2026 del atolladero del déficit de vivienda, que el Banco de España cifró en 700.000 para 2025 y que seguirá engrosándose en 2027, incluso con la caída prevista de compra inmobiliaria del 7,3%, que revierte la trayectoria de los últimos años (aumentó un 4,8% en 2025 y un 12,2% en 2024). Es una de las conclusiones del Observatorio Inmobiliario de BBVA Research con datos públicos a julio de 2026, y previsiones para los próximos dos años, en los que la falta de casas podría superar las 800.000.

Por un lado, se estima que la concesión de visados de vivienda, el primer paso para alimentar la disponibilidad, crecerá un 10,1% este año, y un 12,6% en 2027. Ello, junto al aumento de la inversión en construcción residencial del 5,7% del PIB en 2026 y al 6,0% del PIB en 2027, según las mismas estimaciones, dejarán el inicio de obras en 153.000 unidades para 2026 y 170.000 para 2027, frente a las 139.000 que se lograron en 2025. Es decir, el parque de vivienda disponible contará con una diferencia positiva de 14.000 proyectos a cierre de año.

Pero, en paralelo, en 2026 y 2027 se prevé que se creen 223.000 y 217.000 hogares, respectivamente. Una cifra inferior al promedio alcanzado entre los años 2021 y 2025 (246.000 hogares), que, cabe destacar, es el periodo señalado por el Banco de España para enmarcar la presente crisis deficitaria de inmuebles: entre 2022 y 2024 la carencia acumulada de casas respecto a los nuevos hogares alcanzó las 600.000 viviendas, recuerdan los expertos de Funcas, una cifra que se elevó a 700.000 en 2025. Y que casi duplica la carencia registrada en los países vecinos de Italia (400.000 viviendas) y Portugal (300.000). Caixa-Bank Research, por ejemplo, actuali-



Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda y Agenda Urbana. EP

220
Miles de hogares. Son los que BBVA Research estima que se crearán en 2026, frente al inicio de unas 153.000 viviendas.

za la cifra en marzo de 2026 y eleva el déficit por encima de las 730.000 viviendas en base a que desde 2021, en España se han creado 1,207 millones de hogares, pero solo se han terminado 474.000 viviendas

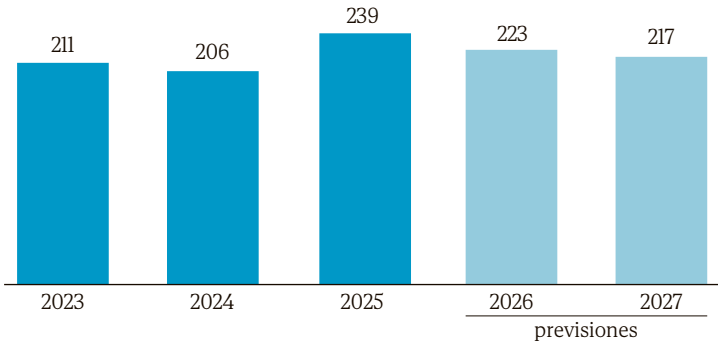
En su análisis y previsiones para los próximos dos años, BBVA Research subraya que al presente ritmo de construcción sólo se habrá dado respuesta al 47% de los nuevos hogares creados entre 2021 y 2027. Es decir, menos de la mitad. Y la solución yano se encuentra en que la población opte por el alquiler residencial, porque los datos públicos lanzan otra señal de alarma: también esta oferta se está reduciendo.

Así que 2026 ahondará en el desequilibrio acumulado de residencias. Que, como también ha expresado el Banco de España, está consolidando un serio cuello de botella para el conjunto de la economía.

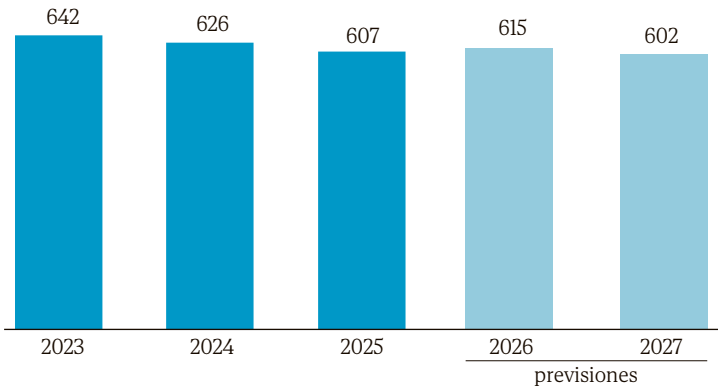
MÁS DEMANDA El repunte en el número de familias españolas que necesitarán una vivienda viene explicado por otras variables: empleo e inmigración.

Por un lado, se espera que en 2026 la población aumente en 600.000 personas, en línea con los niveles alcanzados en 2025. Y en términos laborales, «podrían crearse unos 540.000 empleos este año, una cifra similar a la de 2025, mientras que varios indicadores salariales apuntan a que la remuneración por trabajador aumentaría entre un 3,5% y un 4%», explica Miguel Cardoso, Economista jefe para España y Portugal de BBVA Research, en su análisis. «Ambos factores permitirían que la renta bruta disponible de los hogares creciera alrededor de dos puntos porcentuales por encima de la inflación», prosigue. Con lo cual, la demanda de vivienda se vería estimulada, tanto por la necesidad, como por la capacidad adquisitiva. Pero se topa con la otra cara del mercado: una oferta inelástica. Que, ante una mayor demanda, vuelve a presionar al alza los precios. A los que además les espera el encarecimiento fruto de las tensiones geo-

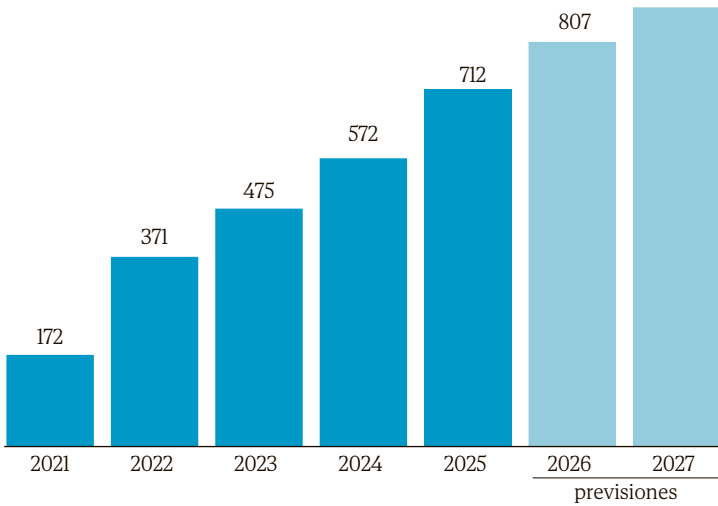
CREACIÓN DE HOGARES
(Miles de hogares)



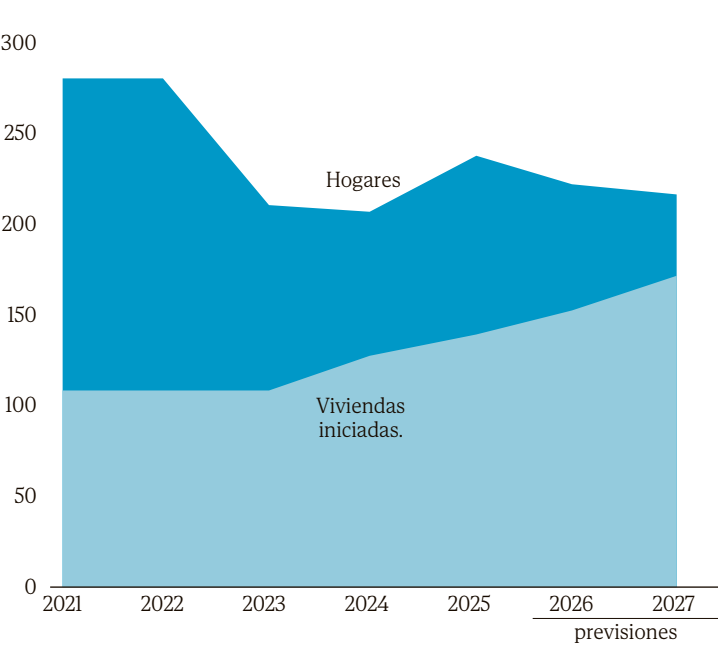
SALDO MIGRATORIO
(Miles de personas)



DÉFICIT DE VIVIENDA EN ESPAÑA
(Miles de viviendas)



HOGARES CREADOS Y VIVIENDAS INICIADAS
(En miles)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y MITMA

EL MUNDO

Fecha: **martes, 4 de agosto de 2026**
 Fecha Publicación: **martes, 4 de agosto de 2026**
 Página: **38, 39**
 Nº documentos: **2**

Recorte en **color** % de ocupación: **98,79** Valor: **48631,90€** Periodicidad: **Diaria** Tirada: **59.006** Audiencia: **440.000**

Con todo, este es un desequilibrio que se proyecta de larga duración, lo que intensifica la necesidad de medidas urgentes. El último Plan Estatal de Vivienda, con su mayor dotación presupuestaria y una apuesta por un parque público permanente, supone un avance, pero no resuelve los permanentes límites a la producción: escasez de suelos finalistas, falta de mano de obra, incertidumbre regulatoria, procesos urbanísticos complejos,

El epicentro de la crisis se sitúa ahora en la falta de oferta

largos plazos y falta de inventivos para las constructoras. BBVA Research prevé que aporte 45.000 y 70.000 viviendas en cuatro años, frente al ritmo requerido de 140.000 anuales. Por otro lado, y pese a que desde el Ejecutivo han puesto especial atención en la construcción de más vivienda social, Enrique Martín e Irene Piedra desde Funcas sacan a relucir el dato de que la vivienda social representa solo el 3,3% del total, muy por debajo de la media de la UE (8%). Con lo cual, el esfuerzo público deberá incrementarse para compensar años de inversión neta estancada (desde 2013) y la ausencia de efecto de las políticas anteriores, dado que numerosas VPO han terminado en el mercado libre tras descalificarse.

