

El gran atasco del suelo bloquea la construcción de 1,5 millones de pisos

El estallido de la burbuja dejó congelados proyectos que varios municipios buscan reactivar por la crisis de la vivienda ► El 30% de esos terrenos está en manos de los ayuntamientos

LLUÍS PELLICER
BARCELONA

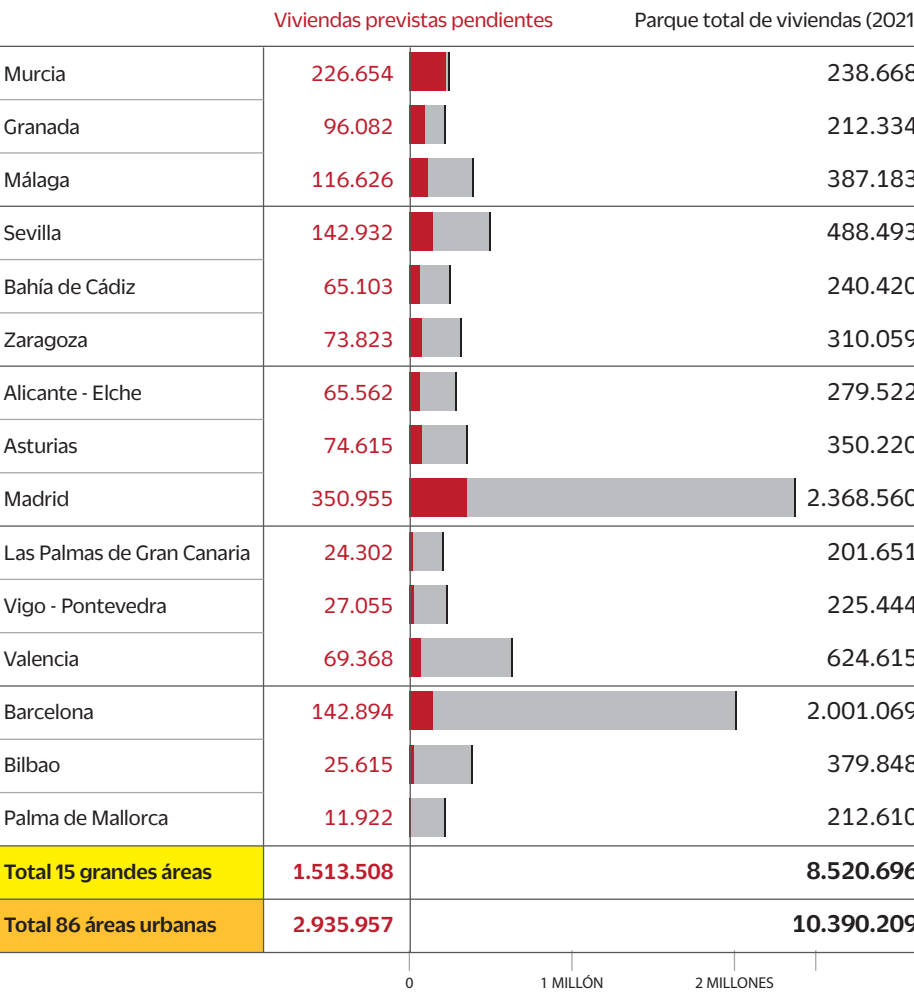
La inmobiliaria gallega Fade-sa anunciaba en septiembre de 2004 un enorme proyec-to en el municipio de L’Al-dea (Tarragona, 4.600 ha-bitantes) de más de 1.300 viviendas que se proponía empezar a vender sobre pla-no solo tres meses después de comunicarlo a bombo y platillo. En plena burbuja, varios inversores –incluidos algunos bancos– se hicieron con paquetes de pisos para luego revender por su cuen-ta. Más de dos décadas des-pués, lo que fue un campo de melocotoneros sigue ocupa-do por edificios a medio le-vantar, con calles y farolas rodeadas de arbustos. Tras varios intentos fallidos de re-activar el proyecto, el alcalde del municipio, Xavier Royo, explica que un promotor lo-cal por fin está dispuesto a hacerse cargo de él. “Es un grupo que quiere construir y no especular con esos te-rrenos. Por ahora, estamos hablando y negociando con ellos para desencallar el proyecto”, asegura. Se llegó a pensar en darle otro uso, como el logístico. Pero al final se optó por un proyecto re-

sidencial más modesto. “La crisis de la vivienda actual nos hace pensar que aho-ra construir vivienda tiene sentido”, añade. Los restos del naufragio en L’Aldea de Martinsa-Fa-desa, que todavía hoy es el mayor concurso de acree-dores del país, son solo una muestra de lo que ha ocurri-do con muchos terrenos que se activaron durante la bur-buja de comienzos de siglo. **Manos muertas** Muchos de esos solares pa-saron a entidades, bancos y fondos sin capacidad o inte-rés para seguir construyen-do. Otros forman parte de los bancos públicos de suelo que poseen los ayuntamien-tos. Son hoy propiedad de lo que el economista y ex-perto inmobiliario Ignacio Ezquiaga denomina “manos muertas”, en referencia a las propiedades de la Iglesia o instituciones que no circu-laban y fueron desamorti-zadas en el siglo XIX. En un artículo elaborado para Círculo Cívico de Opinión, Ez-quiaga señala que en todo el país hay suelo en estado avanzado de desarrollo ur-banístico para siete millones

de nuevas viviendas. De esos terrenos, tres millones están en zonas urbanas, mientras que 1,5 millones se hallan en las 15 principales áreas me-tropolitanas, entre las que están Madrid, Barcelona, Valencia o Zaragoza. Y esos suelos siguen vacíos, algu-nos casi aparcados, en un momento de muy elevada demanda que ha llevado a otra escalada de precios. El sector inmobiliario vie-ne quejándose de que no hay solares finalistas para cons-truir, lo cual impide cubrir el déficit de 700.000 viviendas que, según el Banco de Es-paña, ha sido generado por el aumento de población. El informe de Ezquiaga, sin em-bargo, concluye que hay mu-cho suelo potencial que po-dría albergar promociones, pero que permanece parali-zado. Es decir, existen “cuel-los de botella” que rompen la cadena de transformación del suelo en viviendas. “Si observamos su estatus ur-banístico, vemos que esos terrenos llevan bloqueados más de dos décadas. Y eso nos sugiere que no se trata de una situación coyuntural, sino más bien estructural. Por eso, he utilizado ese con-

Las viviendas pendientes de construir en las grandes áreas urbanas

El planeamiento urbanístico acumula viviendas previstas sin ejecutar y una elevada proporción de suelo público sin desarrollar.



cepto histórico de las manos muertas”, sostiene el econo-mista. Si toda esa bolsa de suelo sigue atascada pese a la presión del mercado es, entre otros motivos, por la fragmentación de la propie-dad o la falta de financiación. El 30% de esos terrenos, según Ezquiaga, son propie-dad de los ayuntamientos y proceden de las cesiones obligatorias de los promoto-res. Y pese a que deberían albergar vivienda de protec-ción oficial (VPO), muchos consistorios han decidido venderlos para obtener be-neficios extra, destinarlos a servicios dotacionales o abandonarlos. “Muchos no tienen capacidad para crear un promotor local o hallar un privado que acepte esas rentabilidades”, explica. Los promotores inmobiliarios coinciden en que muchos consistorios no tienen recur-sos para sacarlos adelante. “Hay muchos que intentan hacer una concesión, pero carecen de dinero para la li-citación. Otros buscan una colaboración público-privada para desatascarlos, pero no todos son atractivos para las empresas”, explica el se-cretario general de la Asocia-

ción de Promotores y Con-structores de España (APCE), Alfredo Díaz-Araque.

Casas congeladas

El 70% restante de suelo está en manos privadas, que también pueden te-ner sin desarrollar terre-nos que debían destinar-se a VPO. En total, el autor estima que en toda España quedaron hasta dos millo-nes de casas congeladas a medida que el mercado se desmoronaba a finales de la primera década de los 2000 y las promotoras que-braban. Pasaron a manos de la Sareb, fondos de in-

Muchos terrenos pasaron en la burbuja a ser propiedad de fondos sin interés por construir

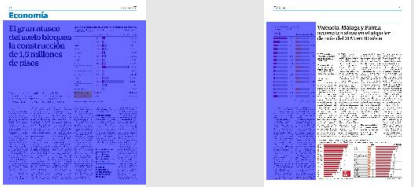
El sector inmobiliario se queja de que no hay solares finalistas

versión o privados que no los han movido: primero, por la falta de demanda; después, porque los pre-cios se han disparado y su viabilidad económica se ha visto comprometida. “Hay demanda para esos suelos, pero a un precio más ele-vado del que les permiti-ría obtener financiación y más alto del que les facili-taría hacer viviendas ase-quibles”, sostiene Ezquiaga. L’Aldea no es el único muni-cipio de Tarragona que su-frió los estragos de la crisis. A 13 kilómetros, quedaron suelos y edificios sin aca-bar en Deltebre (Tarragona, 11.900 habitantes). Su teniente de alcalde encargado Andreu Curto explica que el Ayuntamien-to ha promovido una modi-ficación del planeamiento que permita reactivar la construcción de 25 bloques de viviendas que quedaron varados por la crisis y que podrían sumar 400 vivien-das. “La emergencia por la que pasamos nos indica que esos pisos son necesarios. Además, debemos resolver ya los problemas de imagen, seguridad y salubridad que nos supone tener esos edifi-

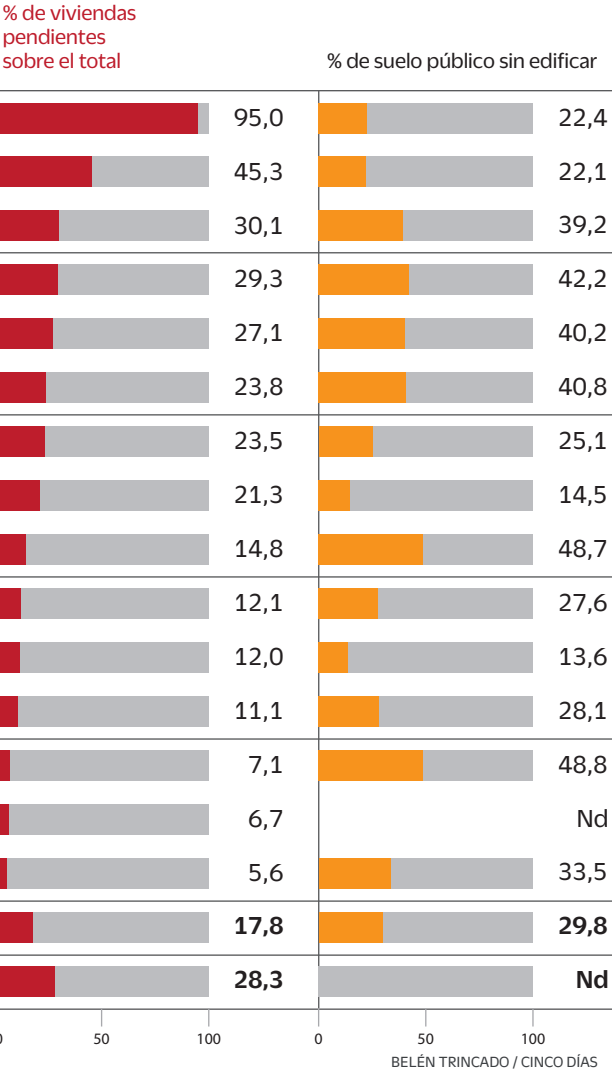
Cinco Días

Fecha: martes, 12 de mayo de 2026
Fecha Publicación: martes, 12 de mayo de 2026
Página: 22, 23
Nº documentos: 2

Recorte en B/N % de ocupación: 113,27 Valor: 13422,90€ Periodicidad: Diaria Tirada: 14.256 Audiencia: 23.261 Difusión: 6.646



Datos del planeamiento vigente a 2025
y del suelo sin edificar en 2026.



cios a medias”, cuenta Curto. Las cicatrices de los excesos de esa época van más allá, y se ven a lo largo y ancho del Mediterráneo, de L’Ametlla de Mar (Tarragona) hasta Carboneras (Almería).

Esos suelos en manos de la Sareb, fondos especializados que buscan altas rentabilidades –como Blackstone, Cerberus o LoneStar– o de gestores de activos –como Intrum o Aliseda– tampoco llegan a los promotores, que son quienes tienen los medios para desarrollarlos.

Las inmobiliarias achacan ese obstáculo, en buena medida, a la falta de financiación. Antes del estallido de la burbuja del ladrillo, los bancos daban préstamos para comprar terrenos. Ya no. “Como los desarrollos se hacen a pulmón, los promotores buscan sobre todo suelos bien situados que estén ya casi preparados. Es más difícil que se arriesguen en terrenos que todavía requieran tiempo”, explica Díaz-Araque. Y añade que a ello no contribuye que el Congreso no haya sacado adelante una ley del Suelo sobre la que creen que hay consenso técnico. Ese pro-

yecto buscaba aportar seguridad jurídica, evitando que años de tramitación urbanística quedasen en papel mojado por errores técnicos menores.

Josep Roca Cladera, profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC) e investigador del Centro de Política del Suelo y Valoraciones, estudió ampliamente la cuestión durante los años de la burbuja –cuando también abundaban en el sector las quejas por la falta de suelo– y es contundente: “Nosotros nos centramos en la región metropolitana y en Cataluña y llegamos a la conclusión de que no es cierto, no falta suelo”. Roca Cladera, además, recuerda que las estadísticas de Eurostat, la oficina estadística de la Comisión Europea, arrojan que España es el país de la Unión Europea con más suelo disponible para urbanizar. “No se puede achacar el encarecimiento de la vivienda a la falta de suelo”, concluye. “Está claro que si se construyesen de golpe esos tres millones de pisos que podrían levantarse en zonas urbanas los precios se hundirían de golpe”, sostiene Ezquiaga.