DOCUMENTO DE TRABAJO · PUJARR

Suelo o construcción: qué explica la subida de la vivienda en España (1995–2026)

Oriol Fornaguera · Pujarr · fornagueraoriol@gmail.com

Publicado el 24 de octubre de 2026 · revisado el 26 de octubre de 2026

RESUMEN

Se descompone el precio medio por m² de la vivienda libre en España entre 1995 y 2026 en cuatro capas, con el método de Knoll, Schularick y Steger (2017): construcción a calidad constante, otros costes de construir, beneficio del promotor (medido con las cuentas de las promotoras) y, por diferencia, suelo. Las dos medidas son de mercado: el precio, el de compraventa desde 2007 (índice de precios de vivienda del INE); el coste de construir, el de los contratos entre promotor y constructora desde 2016 (UVE Valoraciones). En euros constantes de 2025, el precio subió un 92 % (de 1.388 a 2.660 €/m²). El 75 % de la subida es suelo (entre el 55 % y el 83 % según el supuesto para antes de 2016, cuando no hay precios de contrato), el 22 % otros costes de construir, concentrados en la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, y el 4 % la construcción a calidad constante. Esta última no es plana: a precio de mercado cae un 14 % entre 2007 y 2016 y sube un 36 % después. Los ciclos son sobre todo de suelo: su valor real se multiplicó por 5,5 entre 1998 y 2007, cayó un 64 % hasta 2014 y sube un 42 % desde 2024, esta vez con un déficit de vivienda frente a la creación de hogares. Desde 2016 el suelo explica el 52 % de la subida. Con medidas de referencia (valor tasado y costes de catálogo), la primera versión de este documento daba un 60 %: mezclar una medida de mercado con una de referencia sesga el reparto. Por provincias, el déficit 2021–2025 se asocia con la subida del precio real (correlación de 0,46), aunque con estos datos no se puede separar del crecimiento de los hogares.

Palabras clave: precio de la vivienda, precio del suelo, coste de construcción, déficit de vivienda, España, Código Técnico de la Edificación, valor tasado. **JEL:** R21, R31, R52.

ABSTRACT

We split the average price per square metre of private housing in Spain from 1995 to 2026 into four layers, following Knoll, Schularick and Steger (2017): constant-quality construction cost, other construction costs, developer margin (measured from developers' accounts), and, as a residual, land. Both measures are market measures: transaction prices from 2007 (INE house price index) and developer–contractor contract costs from 2016 (UVE Valoraciones). In constant 2025 euros the price rose 92%. Land accounts for 75% of the increase (between 55% and 83% depending on the assumption before 2016, when there are no contract prices), other construction costs, concentrated around the 2006 Building Code,

for 22%, and constant-quality construction for 4%. Construction cost is not flat at market prices: it fell 14% between 2007 and 2016 and rose 36% since. Cycles are mostly land cycles: real land value rose 5.5-fold between 1998 and 2007, fell 64% by 2014 and has risen 42% since 2024, now with a housing shortfall relative to household formation. Since 2016 land accounts for 52% of the increase. With reference measures (appraisals and catalogue costs) the first version of this paper found 60%: mixing a market measure with a reference one biases the split. Across provinces, the 2021–2025 housing deficit is associated with real price growth (correlation 0.46), although these data cannot separate it from household growth.

1. Introducción y evidencia internacional

La pregunta es qué parte de la subida del precio de la vivienda se debe a que construir es más caro y qué parte al suelo. El estudio de referencia es Knoll, Schularick y Steger (2017), que reconstruye los precios de la vivienda de 14 economías avanzadas desde 1870. Sus conclusiones: los precios reales se mantuvieron estables desde el siglo XIX hasta mediados del XX y subieron con fuerza en la segunda mitad; el precio del suelo, no el coste de reposición del edificio, explica esa trayectoria, y alrededor del 80 % del boom de precios desde la Segunda Guerra Mundial.

España no forma parte de esos 14 países y no existe una cifra equivalente publicada para España. Este documento aplica el mismo método con los datos españoles disponibles.

Una advertencia de método: en euros corrientes y empezando en 2005, la conclusión parece la contraria (que la construcción explica casi toda la subida). Es un efecto de la inflación y de partir del máximo de la burbuja, y por eso todo el análisis está en términos reales.

2. Método

El precio de cada m² de vivienda se divide en cuatro capas:

$$P_t = C_t + O_t + B_t + S_t$$

- **P**: precio medio por m² construido de la vivienda libre: el valor tasado hasta 2007 y, desde entonces, su evolución en compraventas (índice de precios de vivienda del INE).
- **C**: construcción a calidad constante, el coste de construir el mismo edificio, a precio de mercado.
- **O**: otros costes de construir, la diferencia entre el coste real de construir un m² de obra nueva y C.
- **B**: beneficio del promotor: el margen de las promotoras de cada año (Ratios Sectoriales del Banco de España) en la parte de vivienda nueva, que es donde hay promotor. Por eso es pequeño en la media de toda la vivienda: en un piso nuevo es el 17 % del precio (anexo B).
- **S**: suelo, por diferencia: lo que vale la vivienda por encima de lo que costaría construirla y del beneficio del promotor.

El coste completo de construir (C + O) es el coste de ejecución por contrata más un 28 % de gastos de promoción (honorarios, licencias, seguros, financiación). Desde 2016 es el coste de contrato entre promotor y constructora (UVE Valoraciones), que incluye subcontratas y márgenes. Antes no hay precios de contrato: se parte del coste de referencia (los índices de materiales y salarios para C, el coste de catálogo del ITeC para C + O) y se multiplica por la relación entre el coste de mercado y el de referencia: la de 2024–2025 (0,92) hasta 2007, que baja en línea recta hasta la de 2016 (0,71). El coste de mercado se reparte entre C y O en la proporción del de referencia. Todas las cifras están en euros constantes de 2025, deflactadas con el IPC medio anual. La contribución de cada capa a la subida de un periodo es su cambio en euros dividido entre el cambio total del precio.

El método valora cada vivienda a su coste de reposición: lo que costaría construirla hoy, con las normas vigentes. Las capas de construcción reflejan cuánto cuesta producir vivienda nueva, no cuánto ha mejorado el parque existente.

3. Datos

Tabla 1. Series utilizadas

Serie	Uso	Periodo	Fuente
Valor tasado de la vivienda libre, total nacional	P hasta 2007	1995–2026, trimestral	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
Índice de precios de vivienda (compraventas)	Evolución de P desde 2007	2007–2026, trimestral	INE (vía Eurostat)
Coste de ejecución por contrata, vivienda plurifamiliar (contratos)	C + O desde 2016	2016–2025	UVE Valoraciones
Índice de costes directos de edificación residencial	Forma de 2021–2023; escenario alternativo	2021–2025, anual	Grupo ACR
Índice de costes del sector de la construcción, edificación residencial	C, desde 2005	2005–2026, mensual	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
Índices de coste de materiales y de mano de obra de la construcción	C antes de 2005	1980–2025, mensual	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
Coste de ejecución por contrata, calidad media (media de siete fuentes)	C + O de referencia	2000–2021, anual	Bernat Quinquer y Bernat Falomir (ITeC, 2022)
IPC, media anual	Euros de 2025	1995–2026	INE
Índice de coste laboral armonizado, construcción	Salarios efectivos frente a convenio	2018–2024	INE
Visados de dirección de obra: superficie y presupuesto de ejecución material, obra nueva residencial	Comprobación del coste de referencia	1992–2026, mensual	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
Ratios sectoriales: resultado económico bruto / cifra de negocios, promoción inmobiliaria (CNAE 411)	Margen del promotor	2000–2024, anual	Banco de España, Central de Balances
Transacciones de vivienda libre, nueva y de segunda mano	Peso de la vivienda nueva (margen del promotor)	2004–2026, trimestral	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

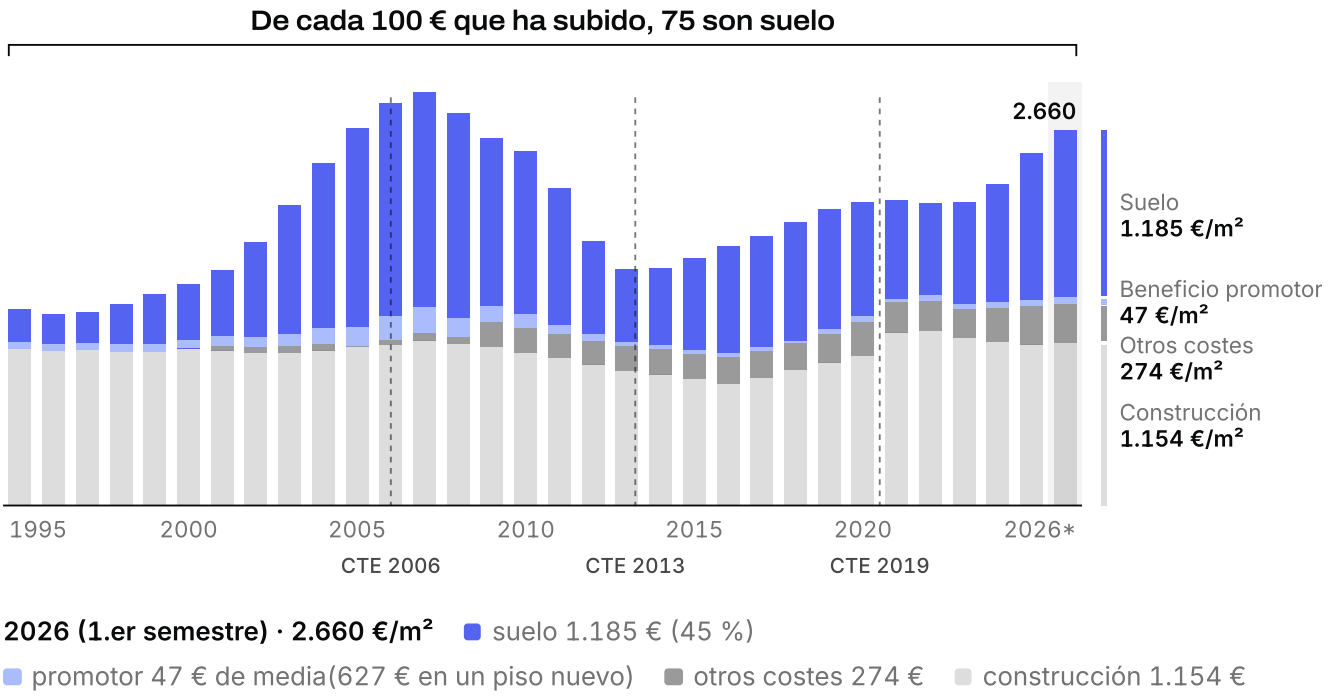
- **Antes de 2005**, el índice residencial se reconstruye combinando materiales (57 %) y mano de obra (43 %): los pesos que mejor reproducen el índice oficial entre 2005 y 2025, con un error medio de menos de medio punto.

- **El coste de referencia de 2022 a 2026** se amplía con el índice residencial del Ministerio y el de costes directos de ACR; antes de 2000, con el índice residencial. Solo cuenta antes de 2016 (y para repartir el coste de mercado entre C y O).
- **UVE Valoraciones** publica 1.066 €/m² en 2024 (+65 % desde 2016) y 1.105 €/m² en 2025 (+32 % desde 2020); los años sin dato se completan en progresión geométrica (2017–2019) y con la forma de ACR ajustada a la subida 2020–2024 de UVE (2021–2023). 2026 (primer semestre): +1 % real, como 2024–2025.
- **La serie oficial de precio del suelo urbano** no se usa: mide el precio por m² de terreno, no por m² construido, y cambia mucho según qué se venda cada trimestre.

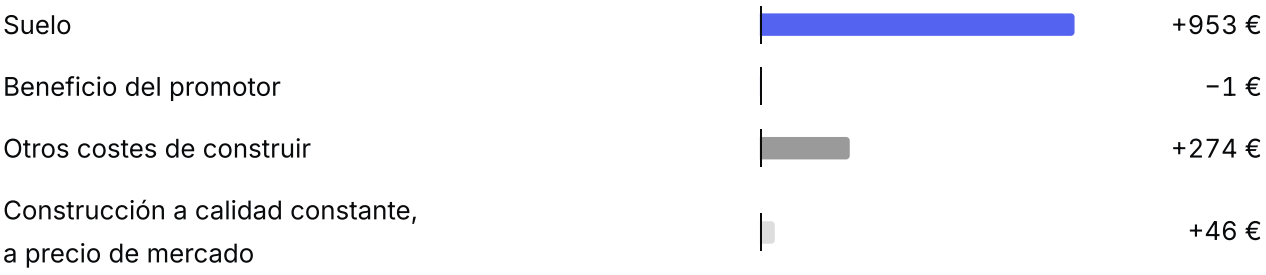
4. Resultados

En términos reales, la construcción a calidad constante acaba casi donde empezó (1.108 y 1.154 €/m²), pero a precio de mercado se mueve con el ciclo: cae en la crisis y sube con fuerza desde 2016. Encima, otros costes de construir dan un salto en 2009 y el suelo sube, se hunde y vuelve a subir (figura 1).

Figura 1. Precio real por m² de la vivienda libre en España, en tres capas (euros de 2025)



De 1995 a 2026, el precio real sube **1.272 €/m²** (+92 %). Así se reparte:



Precio medio por m² de la vivienda libre (valor tasado hasta 2007; desde entonces, su evolución en compraventas según el índice de precios de vivienda del INE), en euros constantes de 2025. *2026: primer semestre. El coste de construir es el de mercado (contratos entre promotor y constructora, desde 2016); «otros costes de construir» es lo que cuesta de más construir hoy, sobre todo por normativa; en azul claro, el beneficio del promotor repartido entre todas las viviendas (margen de las promotoras según el Banco de España, que solo existe en la vivienda nueva: hoy, menos de una de cada diez compraventas; en un piso nuevo es el 17 % de su precio); en azul, el suelo, lo que queda; las marcas del Código Técnico (CTE) señalan cada norma. Fuentes: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Transportes, INE, ITeC, UVE Valoraciones y Banco de España; cálculo propio.

Tabla 2. Contribución de cada capa al cambio del precio real (€/m² de 2025)

Periodo	Cambio del precio	Construcción a calidad constante	Otros costes de construir	Beneficio del promotor	Suelo
1995–2026	+1.272 (+92 %)	+46 (4 %)	+274 (22 %)	−1 (0 %)	+953 (75 %)
Boom (1995–2007)	+1.546 (+111 %)	+62 (4 %)	+56 (4 %)	+133 (9 %)	+1.295 (84 %)
Crisis (2007–2014)	−1.251 (−43 %)	−241	+129	−157	−982
Recuperación (2014–2026)	+977 (+58 %)	+225 (23 %)	+89 (9 %)	+23 (2 %)	+640 (66 %)

El boom anterior a 2008 fue casi enteramente de suelo (84 % de la subida), y la crisis también (78 % de la caída). La recuperación desde 2014 es sobre todo suelo (66 %), pero desde 2016 el reparto está más a medias: el suelo pone el 52 % y construir, el resto, porque el coste de mercado sube un 36 % real en esos años. En 2026 el suelo es el 45 % del precio.

5. Qué hay en «otros costes de construir»

Es la parte del coste de construir que no explican los precios de los materiales y los salarios de convenio. Puede incluir cambios de calidad del edificio, obligatorios (por normas como el Código Técnico) o voluntarios, la productividad del sector y la diferencia entre salarios efectivos y de convenio. Con datos públicos se puede aproximar el peso de cada cosa:

Tabla 3. Componentes de los otros costes de construir en 2026

Componente	Estimación	Fiabilidad
Código Técnico de la Edificación de 2006	~150–200 €/m²	Media-alta: salto concreto y fechado, visible en dos fuentes
Reformas del Código Técnico de 2013 y 2019	Entre casi nada y ~80 €/m²	Baja: los datos de coste real acaban en 2021
Salarios efectivos por encima de convenio	~10 €/m² (2018–2024)	Alta para esos años; sin datos antes
Calidades voluntarias	Sin evidencia de aumento	Media
Baja productividad y resto	~50–100 €/m²	Residuo, no medido directamente

- **Código Técnico de 2006.** Entre 2008 y 2009, el presupuesto tipo del ITeC (un edificio modelo que solo cambia para cumplir la normativa) se encarece un 18 % sin que se muevan los precios de materiales y salarios. La media de todas las fuentes sube un 11 % ese mismo año. Coincide con la terminación de los primeros edificios con el CTE y con la obligatoriedad, desde el 24 de abril de 2009, del documento básico de protección frente al ruido.
- **Salarios.** Según el índice de coste laboral armonizado del INE, el coste real por hora en la construcción subió un 17,7 % entre 2018 y 2024, frente al 15,6 % del índice de convenio. Con un peso de la mano de obra del 43 %, la diferencia supone menos del 1 % del coste.
- **Calidades voluntarias.** Entre 2008 y 2021, el edificio fijo del ITeC subió un 37 % y la media del mercado un 26 %. Si se construyera con calidades cada vez mejores, habría pasado lo contrario.

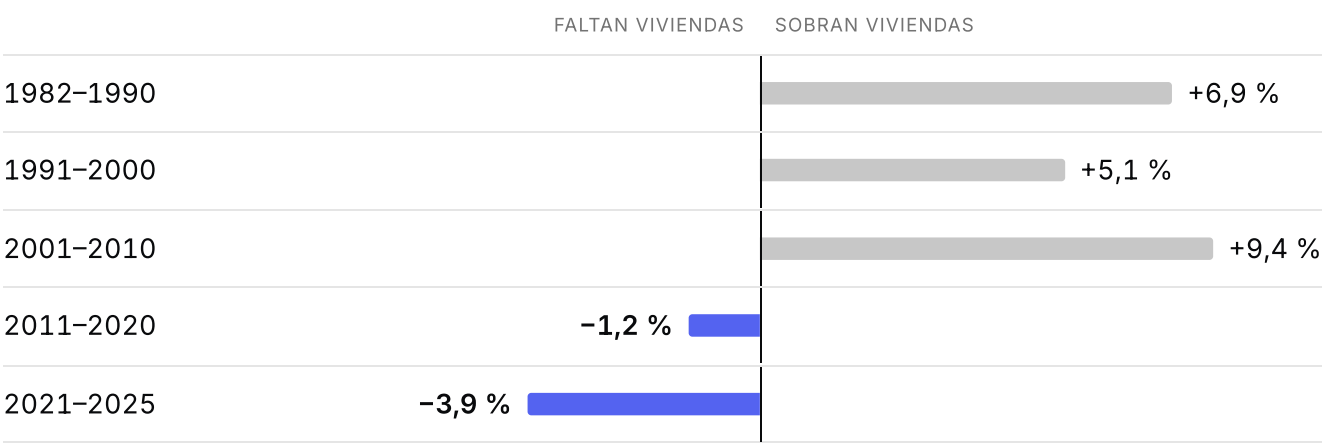
Los costes que impone el Código Técnico compran calidad real (aislamiento térmico y acústico, energía solar, seguridad), así que una parte de la subida del precio paga una vivienda mejor. El debate sobre esa regulación no es si aporta calidad, sino si su valor compensa encarecer el coste mínimo de la vivienda nueva.

6. Qué hay detrás del suelo

No es que urbanizar sea más caro. Las obras de urbanización (calles, redes de agua, saneamiento y electricidad) dependen de los mismos materiales y mano de obra. Combinándolos, su coste real ha subido solo entre un 1 % y un 4 % desde 1995, y ha bajado ligeramente desde 2007. Lo que sube y baja es la prima por escasez por encima de ese mínimo.

Hoy faltan viviendas. Según el Banco de España, desde 2011 se terminan menos viviendas de las que crecen los hogares, al revés que en las tres décadas anteriores (figura 2). En 2025 se crearon unos 240.000 hogares y se terminaron unas 92.000 viviendas, y el déficit acumulado entre 2021 y 2025 alcanzó las 750.000 viviendas. Más de la mitad (52,5 %) se concentra en seis provincias: Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga. Entre las causas, el Banco de España señala las trabas en la gestión urbanística y la oferta de suelo, la baja productividad del sector y la falta de mano de obra.

Figura 2. Viviendas terminadas menos hogares nuevos, por periodo (% de los hogares)



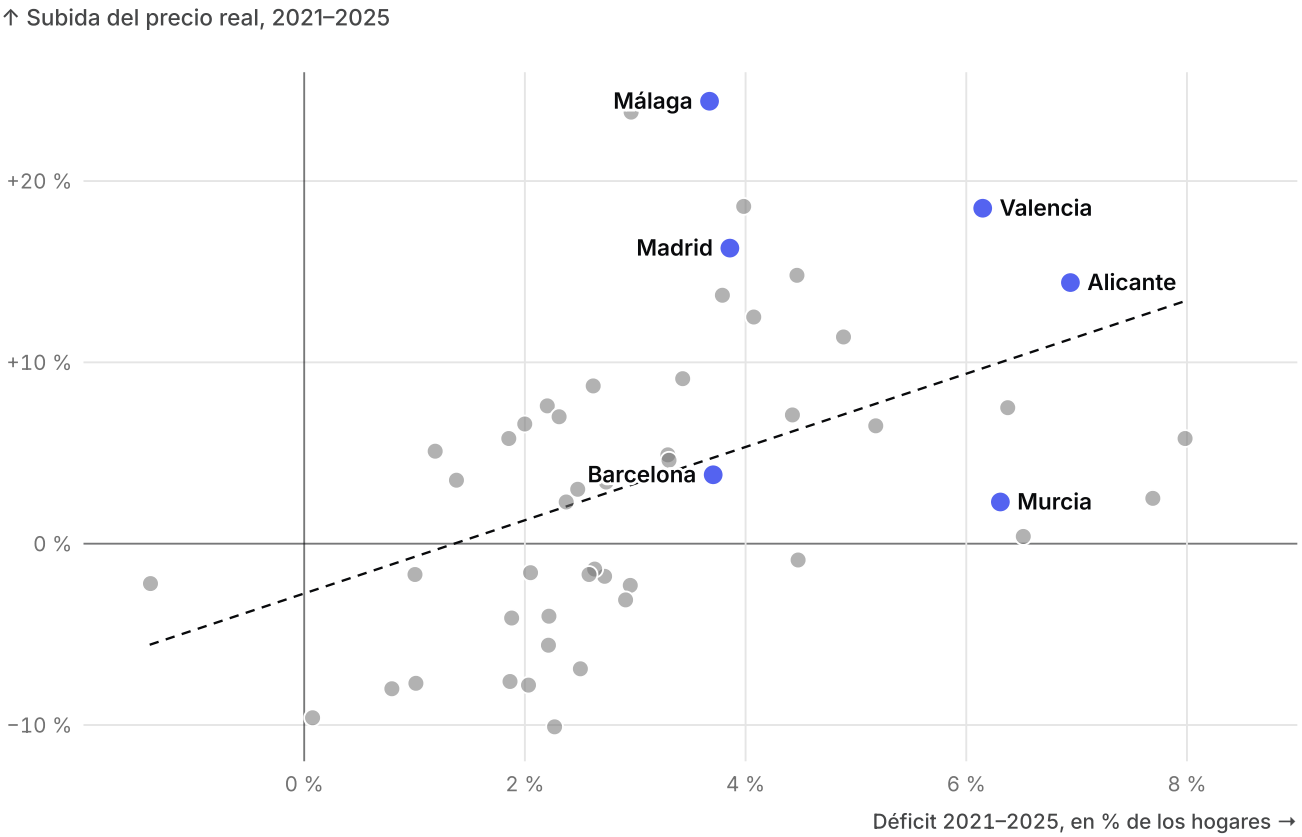
Viviendas terminadas menos creación neta de hogares en cada periodo, en % de los hogares promedio del periodo. Fuente: Banco de España, Informe Anual 2025 (gráfico 2.10), con datos del INE y el Ministerio de Transportes.

Los dos ciclos son distintos. Entre 1998 y 2007 el suelo se disparó aunque se construía muchísimo (en 2001–2010 se terminaron viviendas por un 9,4 % más de lo que crecieron los hogares): la presión venía de una demanda alimentada por crédito barato. Desde 2024 sube con muy poca construcción y mucha creación de hogares.

6.1. Déficit de vivienda y precio por provincia, 2021–2025

Para ver si el déficit se relaciona con la subida del precio, se repite el indicador del Banco de España para cada provincia: hogares nuevos entre el 1 de enero de 2021 y el 1 de enero de 2026 (INE, Estadística Continua de Población, tabla 60133) menos viviendas terminadas entre 2021 y 2025 (Ministerio de Transportes: libres terminadas más calificaciones definitivas de protegidas), en % de los hogares de 2026. El precio es el valor tasado medio de la vivienda libre, 2025 frente a 2021, deflactado con el IPC. Sumadas las 50 provincias (sin Ceuta ni Melilla), el déficit es de 752.548 viviendas, y las seis citadas reúnen el 50.9 %: cuadra con las cifras del Banco de España.

Figura 3. Déficit de vivienda y subida del precio real por provincia, 2021–2025



Cada punto, una provincia (sin Ceuta ni Melilla). Déficit: hogares nuevos entre el 1/1/2021 y el 1/1/2026 menos viviendas terminadas en 2021–2025, en % de los hogares de 2026. Precio: valor tasado de la vivienda libre, 2025 frente a 2021, descontado el IPC. Línea discontinua: ajuste lineal (correlación 0,46). Fuentes: INE (Estadística Continua de Población, IPC), Ministerio de Transportes y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; cálculo propio.

Tabla 4. Déficit de vivienda y precio real por provincia (n = 50)

Correlación de Pearson	0,46
Correlación de Spearman (por puestos)	0,58
Pendiente del ajuste lineal	2,0 puntos de precio por punto de déficit
Subida real mediana, por tercios de déficit	Menos déficit (−1,4 a 2,3 %): −4,0 % Medio (2,3 a 3,7 %): 3,2 % Más déficit (3,7 a 8,0 %): 7,5 %
Correlación del precio con el crecimiento de los hogares	0,59
Correlación parcial del déficit, descontado el crecimiento de los hogares	−0,17
Viviendas terminadas por cada 100 hogares nuevos (provincia mediana)	41

Las provincias con más déficit son, en general, las que más se han encarecido: en el tercio con menos déficit el precio real bajó; en el tercio con más, subió un 7,5 % (mediana). Pero el déficit no añade información más allá del crecimiento de los hogares (correlación parcial −0,17): como en casi ninguna provincia la construcción sigue a la llegada de hogares, el déficit es mayor justo donde más hogares llegan. Con estos datos no se puede separar el efecto de la falta de oferta del de la demanda, y una correlación entre provincias no prueba causalidad. Hay además dispersión: Málaga, Madrid o Valencia suben bastante más de lo que marca su déficit, y Murcia, bastante menos. La tabla completa está en el anexo A.

6.2. Comparación europea

El mismo patrón aparece entre países. El Banco de España estima el déficit 2021–2025 de las grandes economías de la zona euro; frente al precio real de la vivienda de Eurostat (índice deflactado, tipsho10), los países con más déficit son los que más se han encarecido:

Tabla 5. Déficit de vivienda y precio real, 2021–2025

País	Saldo de viviendas (% de hogares de 2025)	Precio real 2021–2025
Portugal	−6,6 %	+32,0 %
España	−3,7 %	+15,0 %
Italia	−1,5 %	−2,5 %
Zona euro	−0,5 %	−3,9 %
Francia	0,0 %	−11,3 %
Alemania	+0,5 %	−17,3 %

Saldo negativo = faltan viviendas. Saldo: Banco de España, Informe Anual 2025, gráfico 2.11 (zona euro: área del euro; fuera de España, con visados de dos años antes en vez de viviendas terminadas). Precio: Eurostat, índice de precios de la vivienda deflactado con el deflactor del consumo privado (zona euro: EA20). Seis observaciones: ilustra, no prueba.

7. Comparación con otros estudios para España

No hay un estudio académico que haga esta descomposición para toda España a largo plazo. Sí hay fuentes que permiten contrastar los resultados:

- **Bernat Quinquer y Bernat Falomir (ITeC, 2022)**, con costes de construcción y precios en Barcelona, llegan a la misma conclusión: el suelo absorbe las subidas y bajadas de los precios, y su precio depende del precio de venta de las viviendas, no al revés.
- **CNMC (2026)**, en su estudio sobre la transformación urbanística del suelo, señala que el suelo puede representar hasta un 45 % del precio final de una vivienda; la cifra procede del mismo trabajo del ITeC, así que no es una medida independiente. Este análisis da un 45 % para el suelo en 2026 en la media nacional (un 31 % para suelo y beneficio juntos con las medidas de referencia de la primera versión). La CNMC cita también a Knoll, Schularick y Steger (2017) para la evidencia internacional.
- **UVE Valoraciones (2025)**, según recoge idealista: en las promociones nuevas, la construcción supone el 47,2 % de las ventas, el suelo el 19,5 %, otros gastos el 15,4 % y el margen el 17,9 %. Es obra nueva, normalmente en zonas de expansión, donde el suelo pesa menos que en la media del parque.
- **Gómez Riocerezo (2012)**, del Ministerio de Fomento, muestra con datos de 2004 a 2012 que el ajuste del suelo empezó a finales de 2007, algo antes que el de la vivienda: coherente con que la caída de 2007–2014 fuera sobre todo de suelo.

8. Robustez y cambios respecto a la primera versión

La primera versión de este documento (24 de octubre de 2026) medía las dos cosas con medidas de referencia: el coste de construir, con índices de insumos y costes de catálogo; el precio, con el valor tasado. Ninguna es un precio pagado. Tras los comentarios de profesionales del sector, la serie principal usa medidas de mercado (sección 2). Esta sección explica por qué, cuánto cambia y qué pasa con supuestos alternativos (cálculo reproducible en `scripts/sensibilidad-suelo.py`, que descarga todas las fuentes).

- **Coste de contrato.** UVE Valoraciones mide el coste de ejecución por contrata en contratos entre promotor y constructora (vivienda plurifamiliar, más de 10 viviendas, municipios peninsulares de más de 50.000 habitantes). ACR mide sus costes directos: +19 % en 2021, +12,7 % en 2022, −0,9 % en 2023, +4,2 % en 2024 y +5,5 % en 2025. En euros constantes, construir sube un 36 % entre 2016 y 2026 con UVE y un 50 % con ACR, frente al 5 % del coste de referencia. Es lo que no recogen los índices de insumos: el precio de las subcontratas, la escasez de mano de obra y el margen de las constructoras.

- **Nivel.** Con los mismos gastos de promoción (28 %), el coste de mercado de 2025 es de 1.414 €/m², un 9 % menos que el de referencia (1.555 €/m²): coherente con que las fuentes catalanas del coste de referencia lo sobrestimen.
- **Antes de 2016 no hay precios de contrato.** En 2016, a la salida de la crisis, el de mercado era un 29 % inferior al de referencia. La serie principal supone hasta 2007 la relación de 2024–2025, un mercado sin crisis. Los extremos son la paridad hasta 2007 y el descuento de 2016 en todos los años.
- **Precio de compraventa.** El índice de precios de vivienda del INE (compraventas ante notario, desde 2007) cae más que el valor tasado en la crisis (−43 % frente a −36 % real entre 2007 y 2013) y sube mucho más después: desde 2014, +58 % real frente a +24 %.
- **Margen del promotor.** Solo existe en la vivienda nueva, que fue el 47 % de las compraventas de vivienda libre en 2007 y el 9 % en 2025. Para saber cuánto es, los Ratios Sectoriales del Banco de España dan, para las sociedades de promoción inmobiliaria (CNAE 411), el resultado económico bruto sobre la cifra de negocios cada año: lo que queda de la venta tras pagar el suelo y la obra, antes de la financiación. La empresa mediana ganaba un 11,9 % en el boom (2000–2007), un 8,1 % en la crisis y un 13,4 % desde 2016 (17,2 % en 2024, casi el 17,9 % que da UVE); el cuartil alto, entre el 28,6 y el 53,3 %. El margen se mueve poco y va como capa aparte (B): con él, el suelo es el 75 % de la subida desde 1995 (74 % con el cuartil alto), y con el beneficio dentro del suelo, el 75 %; en la crisis, el suelo cae un 64 % y no un 67 %. No explica los ciclos del suelo. Es un margen contable, con el suelo a su precio de compra: en un boom incluye parte de la revalorización del suelo, así que es una cota alta del beneficio de promover. La vivienda nueva va aparte en el anexo B.

Tabla 6. El suelo según las medidas y los supuestos (sin el beneficio del promotor, salvo donde se indica): la subida del precio, cómo cambia en cada tramo y lo que pesa en 2026

Escenario	Parte de la subida 1995–2026	Boom 1998–2007	Crisis 2007–2014	Parte de la subida 2016–2026	202 202
Serie principal: compraventa y coste de mercado	75 %	×5,5	−64 %	52 %	+4
Igual, paridad antes de 2008	83 %	×7,9	−63 %	52 %	+4
Igual, descuento de 2016 antes	55 %	×3,4	−66 %	52 %	+4
Igual, con el coste de ACR	74 %	×5,4	−59 %	39 %	+3
Igual, con el margen del cuartil alto	74 %	×6	−62 %	49 %	+4
Igual, con el beneficio dentro del suelo	75 %	×5,2	−67 %	54 %	+4
Compraventa y coste de referencia	72 %	×7,9	−87 %	88 %	+4
Valor tasado y coste de mercado	65 %	×5,5	−54 %	−7 %	+5
Primera versión: tasación y coste de referencia (suelo y beneficio)	60 %	×7	−77 %	79 %	+5

El coste de referencia no se equivoca de tendencia: el presupuesto de ejecución material de los visados de obra nueva residencial, una fuente independiente, sube un 32 % real entre 2002 y 2025, frente al 27 % del coste de referencia. La diferencia con el mercado está en lo que se paga por encima de esos costes.

Las dos correcciones van en sentidos opuestos y hay que hacerlas juntas. Con el coste de mercado y el valor tasado, desde 2016 casi toda la subida sería construcción (−7 % de suelo); con el precio de compraventa y el coste de referencia, casi toda sería suelo (88 %). Mezclar una medida de mercado con una de referencia sesga el reparto.

9. Limitaciones

- **El coste real de construir procede sobre todo de fuentes catalanas** (ITeC, Colegio de Arquitectos de Cataluña, revistas de costes de Barcelona) y el precio es la media nacional. Contra el coste de contrato de UVE, de ámbito nacional, el de 2025 está un 9 % por encima; la serie principal corrige ese nivel (secciones 2 y 8).
- **Antes de 2016 no hay precios de contrato.** La parte del suelo en la subida desde 1995 depende del supuesto para esos años: entre el 55 % y el 83 % (tabla 6). Los precios de contrato de UVE de 2017–2019 y 2021–2023 están interpolados, y UVE solo mide plurifamiliares en municipios de más de 50.000 habitantes.
- **El reparto de otros costes de construir es aproximado.** Solo el componente salarial se mide directamente, y solo para 2018–2024. El efecto del CTE de 2006 se deduce de un salto que también coincide con el inicio de la crisis.
- **El suelo es un residuo.** Incluye el valor del terreno, las cargas urbanísticas y la prima por escasez, sin distinguirlos. Parte de él no es ganancia de nadie sino coste impuesto: las cesiones obligatorias de suelo y las obras de urbanización que paga el promotor.
- **El beneficio del promotor es contable.** Las cuentas llevan el suelo a su precio de compra, así que en un boom el margen incluye parte de la revalorización del suelo: es una cota alta del beneficio de promover, y el suelo, una cota baja. Es la mediana de las promotoras, y solo se aplica a la vivienda nueva.
- **Los gastos de promoción son un 28 % fijo.** Licencias, tasas, honorarios, seguros y financiación se suponen el mismo porcentaje del coste de obra en todo el periodo. Si han subido (impuestos municipales, años de tramitación que hay que financiar), esa subida está contada como suelo.
- **Antes de 2000, el coste real se extiende con el índice de materiales y salarios**: se supone que entre 1995 y 2000 no hubo cambios normativos relevantes en el coste.
- **El análisis por provincias es una correlación.** No controla otros factores (turismo, compradores de fuera, renta, empleo) y no separa oferta de demanda. En Canarias, las viviendas protegidas de 2024 no constan en la tabla anual del Ministerio y solo cuentan las libres.
- **Es un promedio nacional.** En Madrid, Barcelona o Baleares el suelo pesa mucho más que en la media, y el resultado por ciudad puede ser muy distinto. Y el suelo no es intercambiable: más suelo en las afueras abarata la media, pero poco el de los barrios centrales.

Los siguientes pasos serían repetir el cálculo por provincia, encontrar precios de contrato anteriores a 2016 (que estrecharían el rango de la tabla 6) y, para aislar el efecto de cada reforma del Código Técnico, comparar presupuestos de proyectos visados justo antes y justo después de su entrada en vigor.

10. Conclusiones

1. **El suelo explica la mayor parte de la subida a largo plazo.** Con precios de mercado, el 75 % de lo que ha subido el m² desde 1995 es suelo (entre el 55 % y el 83 %), más que el 60 % de suelo y beneficio de la primera versión. El margen del promotor, medido con las cuentas de las promotoras, se mueve poco (un 11,9 % en el boom, un 13,4 % desde 2016) y no explica los ciclos del suelo.
2. **Construir no es una línea plana.** A precio de mercado, el coste de construir sigue el ciclo: cae un 14 % entre 2007 y 2016 y sube un 36 % desde entonces. Los índices oficiales de costes, que miden insumos, no lo ven; quienes construyen sí.
3. **Desde 2016, la subida es casi a medias.** El suelo pone el 52 % y construir, el resto. Si el objetivo es abaratar la vivienda nueva, construir más barato (productividad, mano de obra) importa casi tanto como que haya suelo disponible donde se necesita (con un matiz: el suelo no es intercambiable, y el de las afueras abarata poco el de los barrios centrales). Aun así, el suelo sigue siendo lo que más se mueve: sube un 42 % desde 2024 y pesa el 45 % del precio de 2026.
4. **En la vivienda nueva, también el margen.** Desde 2016 su precio real sube un 59 %: el 49 % es suelo y el 23 % el margen del promotor, que pasa del 13,7 al 17,2 % de las ventas (anexo B).
5. **La tasación infravalora la subida reciente.** Desde 2014, las compraventas suben un 58 % real y el valor tasado un 24 %.
6. **Hay que medir con precios de mercado en los dos lados.** Mezclar una medida de mercado con una de referencia da resultados opuestos según cuál se corrija (sección 8).

Anexo A. Déficit de vivienda y precio por provincia

Tabla A1. Provincias ordenadas por déficit 2021–2025 (datos en CSV)

Provincia	Hogares nuevos	Viviendas terminadas	Déficit (% hogares)	Precio real
Tarragona	33.646	5188	8,0 %	+5,8 %
Castellón	23.666	3517	7,7 %	+2,5 %
Alicante	82.144	24.077	6,9 %	+14,4 %
Almería	25.180	5571	6,5 %	+0,4 %
Toledo	25.854	7032	6,4 %	+7,5 %
Murcia	49.278	12.059	6,3 %	+2,3 %
Valencia	87.584	18.860	6,1 %	+18,5 %
Girona	24.144	7410	5,2 %	+6,5 %
Granada	27.304	7984	4,9 %	+11,4 %
Lleida	10.868	2783	4,5 %	−0,9 %
Guadalajara	10.365	5244	4,5 %	+14,8 %
Las Palmas	27.659	7724	4,4 %	+7,1 %
Zaragoza	26.319	9140	4,1 %	+12,5 %
Santa Cruz de Tenerife	22.961	6217	4,0 %	+18,6 %
Madrid	202.364	96.308	3,9 %	+16,3 %
Segovia	4197	1637	3,8 %	+13,7 %
Barcelona	134.781	48.325	3,7 %	+3,8 %
Málaga	55.692	29.389	3,7 %	+24,4 %
Cádiz	27.642	10.625	3,4 %	+9,1 %
Huelva	10.913	3895	3,3 %	+4,6 %
A Coruña	21.828	6166	3,3 %	+4,9 %
Illes Balears	28.543	14.616	3,0 %	+23,8 %
Huesca	5176	2356	3,0 %	−2,3 %
Salamanca	6324	1968	2,9 %	−3,1 %
Lugo	4991	1090	2,7 %	+3,4 %
Álava	7773	3744	2,7 %	−1,8 %

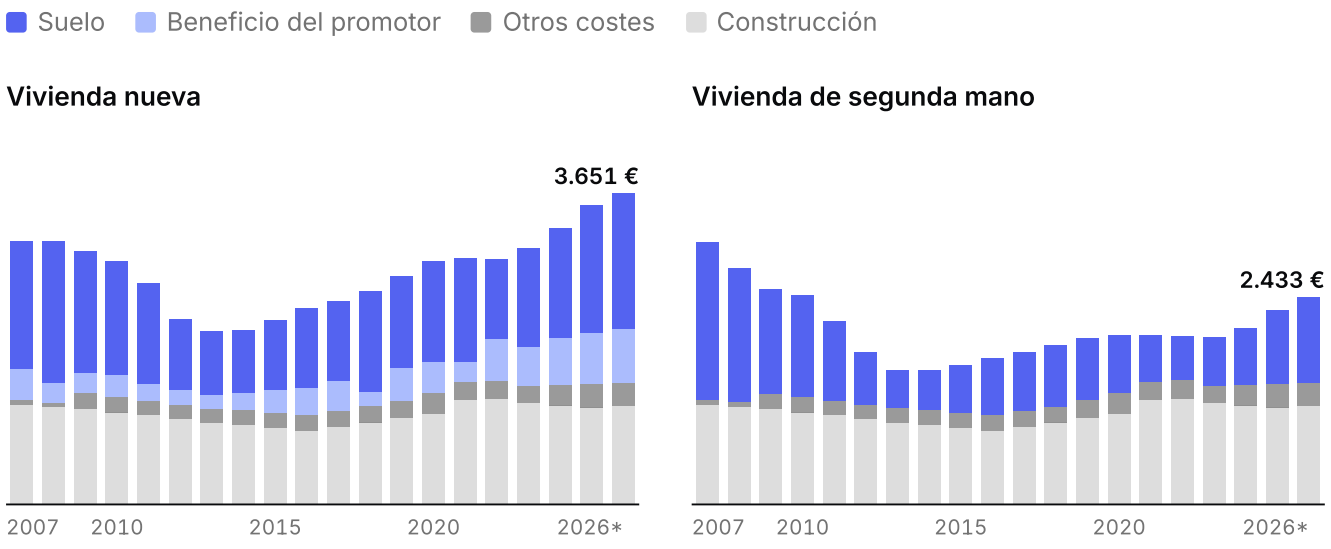
Provincia	Hogares nuevos	Viviendas terminadas	Déficit (% hogares)	Precio real
Burgos	8480	4247	2,6 %	−1,4 %
Cantabria	11.441	4902	2,6 %	+8,7 %
Valladolid	12.164	6271	2,6 %	−1,7 %
Badajoz	10.169	3253	2,5 %	−6,9 %
Rioja, La	7545	4080	2,5 %	+3,0 %
Albacete	7469	3700	2,4 %	+2,3 %
Sevilla	41.827	24.147	2,3 %	+7,0 %
Ciudad Real	8895	4294	2,3 %	−10,1 %
Ourense	4115	1060	2,2 %	−4,0 %
Cuenca	3482	1614	2,2 %	−5,6 %
Pontevedra	13.538	5166	2,2 %	+7,6 %
Bizkaia	20.881	10.589	2,1 %	−1,6 %
Jaén	8167	2997	2,0 %	−7,8 %
Ávila	2729	1280	2,0 %	+6,6 %
León	5993	2147	1,9 %	−4,1 %
Córdoba	11.497	5698	1,9 %	−7,6 %
Navarra	16.464	11.406	1,9 %	+5,8 %
Teruel	2264	1479	1,4 %	+3,5 %
Asturias	14.712	9236	1,2 %	+5,1 %
Palencia	1973	1261	1,0 %	−7,7 %
Gipuzkoa	10.824	7719	1,0 %	−1,7 %
Zamora	1373	758	0,8 %	−8,0 %
Cáceres	4855	4723	0,1 %	−9,6 %
Soria	1730	2283	−1,4 %	−2,2 %

Anexo B. Vivienda nueva y de segunda mano

La serie principal es el precio de toda la vivienda libre, casi toda de segunda mano: responde a por qué sube la vivienda. Para saber por qué es cara la vivienda nueva, donde sí hay un promotor con su margen, el precio es el valor tasado de la vivienda libre de hasta 5 años (Ministerio de Vivienda, desde 2010),

llevado con el índice de precios de vivienda nueva del INE; el coste, el de mercado de la serie principal; el margen, el medido de cada año (mediana de las promotoras en los Ratios Sectoriales del Banco de España).

Figura B1. Precio real por m² de la vivienda nueva y de segunda mano, en capas (euros de 2025)



2026: suelo **1.595 €** (44 %), promotor **627 €** (17 %). Desde 2016 sube un 59 %: el 49 % es suelo y el 23 %, beneficio del promotor.

2026: suelo **1.005 €** (41 %). Desde 2016 sube un 42 %: el 48 % es suelo. Aquí no hay promotor.

Precio real por m², en euros de 2025, de la vivienda libre de hasta 5 años (nueva) y de más de 5 años (segunda mano): valor tasado del Ministerio de Vivienda en 2010, llevado con el índice de precios de vivienda nueva y de segunda mano del INE. Coste de construir de mercado, el mismo en los dos; beneficio del promotor, el margen mediano de las promotoras (Banco de España). En la segunda mano el coste es el de reponer el edificio sin descontar su desgaste, así que su suelo sale algo bajo. *2026: primer semestre.

Tabla B1. Precio real por m² de la vivienda nueva y sus partes (€/m² de 2025)

Año	Precio	Construir	Margen del promotor	Suelo
2016	2.299	1.050	315	934 (41 %)
2026 (1.er semestre)	3.651	1.429	627	1.595 (44 %)
Cambio	+1.352 (+59 %)	+379	+312	+661 (49 % de la subida)

En la vivienda nueva, el suelo es el 49 % de la subida desde 2016 y el 44 % del precio de 2026. A diferencia de toda la vivienda, aquí el margen sí pesa: la empresa mediana pasa de ganar un 13,7 % de las ventas a un 17,2 %, y eso es el 23 % de la subida. Solo se da desde 2016, cuando hay coste de contrato.

Referencias

1. Banco de España (2026). Informe Anual 2025. *Banco de España*.
2. Banco de España (2026). Ratios Sectoriales de las Sociedades no Financieras (base RSE): CNAE F411, promoción inmobiliaria, 2000–2024. *Banco de España, Central de Balances*.
3. Bernat Quinquer, S. y Bernat Falomir, J. (2022). El precio de la vivienda, el coste de la construcción y el valor del suelo. *Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC)*.
4. Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2026). Estudio sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda (E/CNMC/001/25). *CNMC*.
5. Gómez Riocerezo, M. (2012). Evolución de los precios de vivienda y de suelo urbano en España. *Pecvnia, monográfico 2012, 137–164*.
6. Grupo ACR (2026). Índice de costes directos de construcción. *ACR*.
7. Eurostat (2026). House price index, deflated – annual data (tipsho10). *Comisión Europea*.
8. Instituto Nacional de Estadística (2026). Estadística Continua de Población: hogares por provincia (tabla 60133). *INE*.
9. Instituto Nacional de Estadística (2026). Índice de Precios de Consumo (IPC). *INE*.
10. Instituto Nacional de Estadística (2026). Índice de Precios de Vivienda (IPV), recogido por Eurostat (prc_hpi_a, prc_hpi_q). *INE y Eurostat*.
11. Instituto Nacional de Estadística (2026). Índice de Coste Laboral Armonizado (ICLA). *INE*.
12. Knoll, K., Schularick, M. y Steger, T. M. (2017). No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012. *American Economic Review, 107(2), 331–353*.
13. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026). Índice de costes del sector de la construcción. *MITMS*.
14. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026). Construcción de edificios: viviendas libres terminadas y calificaciones definitivas de vivienda protegida. *MITMS, Boletín Online*.
15. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026). Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos: superficie y presupuesto de ejecución material. *MITMS, Boletín Online*.
16. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026). Transacciones inmobiliarias de vivienda libre, nueva y de segunda mano. *MITMS, Boletín Online*.
17. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2026). Valor tasado de la vivienda. *MIVAU*.
18. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (2006). *Boletín Oficial del Estado, 28 de marzo de 2006*.
19. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» (2007). *Boletín Oficial del Estado, 23 de octubre de 2007*.
20. Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía» (2013). *Boletín Oficial del Estado, 12 de septiembre de 2013*.

21. Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (2019). *Boletín Oficial del Estado, 27 de diciembre de 2019*.
22. UVE Valoraciones (2025). Barómetro de la Promoción (recogido por idealista, 8 de abril de 2025). *UVE Valoraciones*.
23. UVE Valoraciones (2026). II Barómetro de la Promoción (recogido por Infoconstrucción, 17 de febrero de 2026). *UVE Valoraciones*.

Cómo citar este documento

Fornaguera, O. (2026). Suelo o construcción: qué explica la subida de la vivienda en España (1995–2026) (Documento de trabajo). Pujarr. https://pujarr.com/estudios/suelo-o-construccion-precio-vivienda-espana

```
@techreport{fornaguera2026suelo,
  author      = {Fornaguera, Oriol},
  title       = {Suelo o construcción: qué explica la subida de la vivienda en España (1995-
  institution = {Pujarr},
  type        = {Documento de trabajo},
  year        = {2026},
  month       = oct,
  url         = {https://pujarr.com/estudios/suelo-o-construccion-precio-vivienda-espana},
  language    = {spanish}
}
```

Texto y datos con licencia CC BY 4.0: se pueden reutilizar citando la fuente. Serie anual en CSV.