

## La superficie visada para edificación en España en la primera mitad del año se mantiene en los niveles de 2024

- La superficie visada para obra nueva y rehabilitación entre enero y junio ha sido de 17,7 millones de metros cuadrados, según las estadísticas de los Colegios de Arquitectos
- Para obra nueva, se han visado 59.341 viviendas, lo que representa un 4,64% menos respecto al mismo periodo del año pasado, aunque se trata del segundo mejor dato registrado desde 2019
- Con 30.900 viviendas visadas, la gran rehabilitación apenas aumenta un 1,68% respecto al primer semestre del año pasado, que sí había supuesto un incremento exponencial del 50%. El Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) fija en 96.000 las viviendas rehabilitadas en 2025
- La presidenta del CSCAE subraya: *“En un contexto de crecimiento y demanda constante, urge impulsar el sector para atajar dos de los problemas más acuciantes que enfrenta España: el difícil acceso a una vivienda digna y asequible para capas cada vez más amplias de la población y una emergencia climática que exige renovar más de la mitad del parque de viviendas y edificios”*

**Madrid, 16 de septiembre de 2025.**

La superficie visada para edificación en España en los primeros seis meses del año se mantiene en los niveles de 2024. De acuerdo con las estadísticas de los Colegios de Arquitectos, entre enero y junio, la **superficie autorizada para obra nueva y gran rehabilitación** ha sido de 17,7 millones de metros cuadrados. Supone un ligero retroceso del 2%, con una pérdida de 354.611 m<sup>2</sup> respecto al mismo periodo del año anterior. Se trata de un porcentaje exiguo. Sin embargo, la presidenta del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), **Marta Vall-Ilossera**, advierte: *“En un contexto de crecimiento y demanda constante, urge impulsar el sector para atajar dos de los problemas más acuciantes que enfrenta España: el difícil acceso a una vivienda digna y asequible para capas cada vez más*

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

*amplias de la población y una emergencia climática que exige renovar más de la mitad del parque de viviendas y edificios para reducir los niveles de contaminación del sector y la dependencia energética respecto de terceros países, dando respuesta a las necesidades vitales de la ciudadanía".*

En cuanto al **número de viviendas**, para **obra nueva**, se han visado 59.341, lo que representa un 4,64% menos respecto al mismo periodo del año pasado. Pese al retroceso respecto a 2024, se trata del segundo mejor dato registrado desde 2019. Por su parte, se han autorizado 30.900 viviendas para **gran rehabilitación**. Esta cifra supone un aumento que no llega al 2% (1,68%) respecto al mismo periodo de 2024, que sí había supuesto un crecimiento exponencial superior al 50% respecto al año anterior. Aunque detrás de este incremento hay que valorar el efecto de los programas de ayudas a la rehabilitación, impulsados por el Gobierno dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con cargo al mecanismo europeo *Next Generation*, el número sigue siendo insuficiente para alcanzar los objetivos marcados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y en la Estrategia a largo plazo de rehabilitación energética de edificios. Cabe recordar que la actualización del PNIEC del año 2023 elevó los objetivos establecidos para esta década de 1,2 millones de viviendas rehabilitadas a 1.377.300. Para 2025, el hito son 96.000 unidades, un número que va incrementándose de forma progresiva hasta el año 2030.

Ante esta situación, la presidenta del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) subraya: *"La vivienda no es un bien de consumo más. Es un derecho y hemos de dirigir todos los esfuerzos posibles para garantizarlo. Es imprescindible una estrategia a largo plazo que, con el consenso de todas las fuerzas políticas y la colaboración del conjunto del sector y de sus profesionales, contemple las políticas de vivienda, comprendiendo rehabilitación y obra nueva, como un todo, con ayudas estables en el tiempo para facilitar la renovación integral de viviendas y un marco normativo que ofrezca seguridad jurídica a todas las partes"*. Según Vall-llossera, esto implicaría mejorar la coordinación entre Administraciones, aumentar sus recursos técnicos y humanos -lo que, a su vez, debería traducirse en una reducción de los plazos en la concesión de licencias- y facilitar la financiación, pero, además, no olvida un factor que está poniendo en jaque al sector y, con ello, la respuesta a las demandas de la población y al reto habitacional: la falta de mano de obra cualificada. *"Se ha convertido en un obstáculo tanto para impulsar la transformación profunda que necesita el parque edificado en nuestro país, incluyendo la regeneración de barrios, como para construir vivienda pública, y hay*

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 211

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

*que poner medidas en marcha para resolverlo, apostando por la atracción y formación de talento joven y femenino", señala.*

## Rehabilitación: superficie y datos desagregados

En cuanto a la **superficie residencial y no residencial visada para gran rehabilitación**, entre enero y junio de 2025, se han visado 4.815.573 m2. Se trata de un 2% menos que en el mismo periodo del año pasado, si bien es el segundo mejor dato de la serie desde 2019, y se debe, fundamentalmente, a la caída en el volumen de la superficie autorizada de carácter no residencial, que ha descendido un 15%, situándose en 2.075.825 m2. No obstante, hay que tener en cuenta que se trata de operaciones puntuales que, a diferencia del sector residencial, no sirven para marcar tendencia. En lo que respecta a la **superficie residencial**, ésta se ha incrementado en un 10%, pasando de 2.492.958 a 2.739.748 m2.

## Obra nueva: superficie y datos desagregados

En conjunto, la **superficie visada de carácter residencial y no residencial** para obra nueva entre enero y junio ha caído un 2%, pasando de 13.166.957 a 12.923.606 m2. **De forma desagregada**, el descenso en el número de viviendas visadas se traduce en apenas un 1% menos de la **superficie residencial** autorizada el año pasado, con 9.892.061 metros cuadrados. En cuanto a la **superficie no residencial**, ha caído un 5%, pasando de 3.199.704 metros cuadrados visados en el primer trimestre de 2024 a 3.031.545 en los primeros seis meses de este año. Es el volumen más bajo de los últimos cinco años, aunque, al estar supeditado a operaciones comerciales puntuales, el dato no sirve para marcar tendencias.

## El visado por territorios

La **superficie visada para obra nueva y rehabilitación** en el primer semestre de 2025 ha aumentado o se ha mantenido estable en la mayor parte de las comunidades autónomas, aunque se han registrado caídas de consideración en Navarra (-36%), País Vasco (-27,28%), Cataluña (-20,65%), Aragón (-15,61%), Andalucía (-9,47%) y Ceuta (-9,14%). En el extremo opuesto, con los mayores crecimientos, se encuentran Melilla

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 211

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

(+484,35%), Islas Baleares (+40,94%), Castilla-La Mancha (+36,71%), Asturias (+18%), Extremadura (+15,65%), Cantabria (+14,95%), Murcia (+9,63%) y Galicia (+8,42%). También han experimentado suaves incrementos Comunidad Valenciana (+4,88%), Castilla y León (+3,47%) y Madrid (+1,88%).

En cuanto a la **superficie visada para rehabilitación** residencial y no residencial, es muy dispar por regiones. Ha aumentado en Islas Baleares (+32,24%), Asturias (+25,58%), Castilla-La Mancha (+16,55%), Galicia (+12,71%), Murcia (+12,41%) y Madrid (+11,99%), mientras que se han registrado caídas en Ceuta (-63,30%), Islas Canarias (-40,12%), Navarra (-31,58%), Extremadura (-23,59%), País Vasco (-19,14%), Cataluña (-17,27%), Aragón (-10,73%) y Murcia (-10,7%).

Por lo que respecta a la **superficie visada para rehabilitación de carácter residencial**, ha acusado caídas notables en Islas Canarias (-44,36%) y en Murcia (-36,8%). También ha retrocedido en el País Vasco (-16,17%), Navarra (-10,99%) y Castilla y León (-10,47%), y muy ligeramente en Andalucía (-3,77%), Castilla-La Mancha (1,17%), Extremadura (-1,05%) y Aragón (-0,65%). La cara opuesta, del crecimiento, la muestran La Rioja (+211,4%), Islas Baleares (+73,33%), Comunidad Valenciana (+44,15%), Madrid (+22,5%), Cantabria (+22,24%), Asturias (+20,84%), Galicia (+12,39%) y Cataluña (+9,11%).

En el ámbito de la **obra nueva, la superficie visada de carácter residencial y no residencial** ha aumentado en la mayoría de las regiones con Melilla (+469,7%), Ceuta (+70,84%), Islas Baleares (+52,09%), Extremadura (+44,48%), Castilla-La Mancha (+42,61%) y las Islas Canarias (+38,14%) a la cabeza. Les siguen, por este orden, Cantabria (+25%), Murcia (+14,92%), Asturias (+12,35%), Galicia (+7%), Castilla y León (+5%) y Murcia (+2,86%). Sin embargo, ha caído en Navarra (-40,22%), País Vasco (-35,24%), Cataluña (-24,87%), Andalucía (-10,46%), Aragón (-4,37%) y Madrid (-0,48%).

En cuanto a la **superficie visada para obra nueva residencial**, los mejores datos se han registrado en Melilla (+469,7%), Extremadura (+80,16%), Castilla-La Mancha (+54,74%) e Islas Baleares (+52,14%). También han experimentado incrementos considerables Castilla y León (+24,44%), Galicia (+23,84%), Murcia (+16,31%), Asturias (+14,28%), Cantabria (+12,56%) y Comunidad Valenciana (+1,11%). No obstante, ha caído en Ceuta (-75,31%), País Vasco (-46,71%), Navarra (-32,58%), Cataluña (-23,72%), Aragón

(-15,24%), Islas Canarias (-12,99%), La Rioja (-7,84%), Andalucía (-6,19%) y Madrid (-1,45%).