Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

Cataluña necesita activar suelo edificable para hacer frente al déficit de 150.000 viviendas

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC) propone 13 medidas para movilizar suelo, agilizar los procedimientos urbanísticos y facilitar la construcción de vivienda libre y asequible.

El informe señala que la disponibilidad de suelo viable y preparado para edificar es una de las principales barreras para aumentar la oferta de vivienda y advierte de que la complejidad administrativa y la falta de recursos dificultan la ejecución de las políticas aprobadas.

Barcelona, noviembre de 2026. Cataluña necesita aumentar la oferta de vivienda para hacer frente a un déficit estructural estimado en torno a las 150.000 viviendas. Para conseguirlo, es prioritario disponer de suelo apto, viable y preparado para edificar. Esta es una de las principales conclusiones del Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC), que hace público su documento número 17, *El suelo como infraestructura: consideraciones y propuestas para corregir y agilizar la edificación de vivienda*, en el que plantea 13 medidas para facilitar la disponibilidad de suelo y acelerar la construcción de viviendas.

El documento analiza la evolución de la oferta residencial y pone de manifiesto las dificultades para responder a las necesidades actuales. Entre 2013 y 2024, Cataluña terminó una media de 1,02 viviendas libres por cada 1.000 habitantes, frente a las 1,32 de media en el conjunto de España. En cuanto a la vivienda protegida, la producción media anual pasó de 4.987 viviendas en el periodo 2004-2013 a 1.196 entre 2014 y 2023.

Movilizar suelo y agilizar los procedimientos urbanísticos

El CAdIC considera que la disponibilidad de suelo preparado para edificar es una condición imprescindible para incrementar la oferta residencial. Por ello, propone actuar tanto sobre la identificación y movilización del suelo como sobre los procedimientos administrativos que condicionan su desarrollo.

Entre las principales medidas planteadas destacan:

Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC)
Via Laietana, 32, 3ª planta
08003 Barcelona
www.consellinfraestructures.cat

- **Crear un registro único de suelo**, que permita identificar y conocer la disponibilidad de los terrenos con capacidad para acoger nuevos desarrollos residenciales.
- **Simplificar la tramitación urbanística**, reduciendo de tres a dos las aprobaciones del planeamiento y estableciendo un plazo máximo de tres meses para la emisión de informes sectoriales, con silencio administrativo positivo, excepto en los casos que afecten al dominio público.
- **Reactivar los Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM)** como instrumento para planificar y ordenar el desarrollo del suelo.
- **Revisar los suelos con usos previstos que no se han llegado a materializar**, para analizar su posible transformación y aprovechamiento.
- **Favorecer la densificación y la transferencia de techo edificable** en la ciudad consolidada, cuando las condiciones urbanísticas lo permitan.
- **Impulsar la colaboración público-privada** para facilitar el desarrollo de nuevos ámbitos residenciales.
- **Garantizar presupuestos estables** que permitan dar continuidad a las políticas de vivienda y a las actuaciones necesarias para movilizar suelo.

El informe también plantea reforzar los patrimonios públicos de suelo, los registros municipales de solares y la planificación territorial como herramientas para mejorar la gestión y disponibilidad de suelo residencial.

La ejecución, un reto tan importante como la aprobación de nuevas normas

El documento advierte de que aprobar nuevas leyes y medidas no es suficiente si no se garantiza su aplicación efectiva. La evaluación del impacto de las normas, la dotación de recursos, el establecimiento de plazos y la coordinación entre administraciones son factores determinantes para que las políticas de vivienda puedan traducirse en resultados.

Los plazos actuales de desarrollo urbanístico ilustran la dimensión del problema: la preparación del suelo puede prolongarse entre seis y diez años, mientras que la redacción de un Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) puede alcanzar una media de alrededor de ocho años.

El informe también recoge el caso de la reserva del 30 % de vivienda protegida en Barcelona. La medida tenía como objetivo generar 334 viviendas asequibles al año, pero entre 2019 y 2024 se contabilizaron únicamente 93 viviendas protegidas, de las cuales solo ocho llegaron a ejecutarse.

Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

A estas dificultades se suma la necesidad de mantener una financiación pública suficiente y sostenida. Según los datos analizados en el documento, entre 2007 y 2022 las obligaciones presupuestarias reconocidas agregadas del Estado y de la Generalitat destinadas a vivienda se situaron alrededor del 1 %.

Una respuesta que requiere continuidad y coordinación

El CAdIC considera que afrontar el déficit de vivienda exige una actuación coordinada y sostenida en el tiempo. La movilización de suelo apto y viable, la agilización de los procedimientos urbanísticos y la disponibilidad de recursos deben formar parte de una estrategia compartida entre las distintas administraciones.

El documento defiende también la colaboración público-privada como una vía para acelerar el desarrollo de suelo y ampliar la oferta residencial, tanto de vivienda libre como asequible.

Sobre el CAdIC

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya (CAdIC) es un órgano colegiado formado por 21 expertos independientes que tiene como objetivo contribuir al análisis y al debate sobre las infraestructuras de Cataluña, así como formular propuestas para mejorar su planificación, desarrollo y gestión.

Contacto de prensa
Vanesa Manrique
Departamento de Comunicación
Tel. 647 577 148
secretaria@consellinfraestructures.cat