

# La superficie visada para construcción se mantiene estable en 2023, pese a la coyuntura económica

- Los 32.935.044 metros cuadrados autorizados para rehabilitación y obra nueva suponen un punto porcentual menos que en 2022, según las estadísticas de los Colegios de Arquitectos
- El número de viviendas visadas para gran rehabilitación aumenta un 9,4%, hasta situarse en 37.783 unidades, lo que arroja el mejor dato de la serie histórica
- Las consultas a las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos (RedOAR) aumentan un 44%, constatando el interés en la rehabilitación de viviendas y, en concreto, en las ayudas
- La superficie para obra nueva residencial retrocede un 7% respecto al año 2022 hasta los 17.217.129 m2 visados
- La presidenta del CSCAE subraya: *“El aumento de las consultas a las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación y la buena acogida que ha tenido la Guía vecinal de rehabilitación constatan el interés en rehabilitar. Se hace necesario contener los costes de los suministros y la energía, y facilitar tanto el crédito a empresas y hogares, como el despliegue de los fondos Next Generation para que la ola de transformación de los edificios llegue al mayor número de personas y sentemos las bases de una cultura de la rehabilitación”*

**Madrid, 15 de febrero de 2024.**

Pese a la complejidad de la coyuntura económica y social, con una inflación todavía muy elevada, el aumento de los tipos de interés y una incertidumbre generalizada, que resulta contraproducente para un sector sometido a fuertes inercias y dependiente de la inversión, la superficie visada para construcción, en España, se mantuvo estable en 2023. De acuerdo con las estadísticas de los Colegios de Arquitectos, el año pasado, **se**

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)

**autorizaron 32.935.044 metros cuadrados** (en adelante, m2) **para rehabilitación y obra nueva**, si bien el dato supone un punto porcentual menos respecto a 2022.

Dentro de este volumen global, el sector de la rehabilitación volvió a registrar los mejores datos, confirmando un cambio de escala, que se está replicando en el resto del continente debido a desafíos globales, como el cambio climático, y las prioridades políticas marcadas por la Unión Europea. En concreto, el **número de viviendas visadas** para gran rehabilitación aumentó un 9,4%, pasando de 34.525, en 2022, a 37.783 (+3.258). Se trata del mejor dato de los últimos cinco años. De hecho, según las estadísticas de visado de los Colegios de Arquitectos, desde 2019, el porcentaje de viviendas visadas para gran rehabilitación se ha incrementado un 48%.

De forma desagregada, **en rehabilitación residencial**, la superficie visada registró un crecimiento del 9,9%, con 4.541.483 m2 autorizados frente a los 4.132.844 m2 de 2022 y los 2.905.912 m2 de 2019 (+56,3%). En relación con la **superficie visada con carácter no residencial**, el aumento fue del 11,8%, pasando de 3.990.004 m2 a 4.460.332 m2 (+470.328 m2).

De forma global, **la superficie residencial y no residencial visada para rehabilitación** ascendió a 9.001.815 m2 (+10,8% respecto a 2022). Esta cifra representa un crecimiento del 27% respecto a 2019, lo que convierte a 2023 en el mejor año para la gran rehabilitación de viviendas de la serie histórica. No obstante, si se tienen en cuenta las necesidades de adecuación, conservación y mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética del parque edificado en España -uno de los más envejecidos del continente, con más del 50% de sus viviendas necesitadas de una rehabilitación-, los niveles siguen siendo insuficientes.

Como ha expuesto la presidenta del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), **Marta Vall-Ilossera**, en una rueda de prensa, aunque se han aprobado "ayudas históricas" gracias a los fondos *Next Generation* y al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia para impulsar la 'ola de renovación' de viviendas y edificios, la crisis provocada por la invasión rusa de Ucrania, con el aumento de los costes de la energía que ello supuso, la inflación y la subida de los tipos de interés han elevado los costes de vida para una mayoría de la población, y esto también ha tenido un impacto directo en el sector de la construcción. Si, a todo ello, se añade el conflicto en Oriente

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)

Próximo y los efectos del cambio climático y la sequía, Vall-Ilossera ha señalado que el escenario sigue siendo difícil.

Sin embargo, ha advertido: “El aumento de las consultas a las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos y la buena acogida que ha tenido entre la población la *Guía vecinal de rehabilitación* constatan el interés en rehabilitar y en hacerlo de una forma integral y planificada. Lo necesario, ahora, sería intentar contener los costes de los suministros y la energía, y facilitar tanto el crédito a empresas y hogares, como el despliegue de los fondos *Next Generation* para que la ola de transformación de los edificios llegue al mayor número de personas y sentemos las bases de una cultura de la rehabilitación que ha de redundar en la mejora del bienestar del conjunto de la sociedad, salvaguardando nuestro medioambiente”.

Las **Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos (RedOAR)** atendieron, en 2023, 26.923 consultas, un 44% más que en 2022. Por territorios, el mayor número se registró en Castilla-La Mancha (5.881), Madrid (5.813), Barcelona (2.980) y Aragón (2.800). En todas ellas, existen convenios entre la Administración territorial y los Colegios de Arquitectos para facilitar la gestión de los fondos *Next Generation* a la rehabilitación de viviendas y edificios. Respecto al perfil del/a usuario/a que realizó las consultas, en un 46% procedió de particulares y en un 40%, de arquitectos/as. En cuanto al tema de la consulta, el motivo fueron las ayudas, en un 51%; dudas técnicas (18%) y formación y Libro del Edificio Existente (ambas con un 11%).

Además de los beneficios de la rehabilitación en la calidad de vida de las personas, la presidenta del CSCAE no ha querido olvidar el incremento del valor patrimonial de las viviendas. Los datos facilitados por Sociedad de Tasación a partir del análisis de sensibilidad realizado sobre viviendas plurifamiliares de más de 50 años de antigüedad recogen que, en el último semestre de 2023, el diferencial de valor entre inmuebles rehabilitados y sin rehabilitar, a nivel global, se incrementó entre un 32,5% y un 39,7%. Se debe a que, mientras el valor de los inmuebles rehabilitados ha seguido creciendo, el valor de los pendientes de rehabilitación habría retrocedido ligeramente.

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)

## Evolución de la obra nueva en 2023

Como en los últimos cinco años (a excepción del anómalo 2020 debido a la pandemia de Covid19), el **número de viviendas visadas de nueva planta**, en 2023, fue 98.447. La cifra se ha mantenido en torno a las 100.000 unidades en el último lustro, si bien supone un descenso de entre el 7% y el 9% respecto a años anteriores: en 2019, se contabilizaron 106.040 viviendas (-7,2%); en 2021, 107.750 (-8,6%), y, en 2022, 105.686 (-6,8%).

En conjunto, la **superficie visada de carácter residencial y no residencial** para obra nueva retrocedió un 5%, con 1.274.659 m2 autorizados menos que en 2022. Se ha pasado de 25.207.888 m2 a 23.933.229.

De forma desagregada, la **superficie residencial** visada descendió un 7,2% hasta los 17.217.129 m2 autorizados en el conjunto del año frente a los 18.559.340 m2 de 2022. La **superficie visada de carácter no residencial** aumentó, sin embargo, un 1% (+67.552 m2), pasando de 6.648.548 m2, en 2022, a 6.716.100 m2, el año pasado. No obstante, estos datos no permiten establecer tendencias porque dependen de operaciones que son puntuales.

## El visado por territorios

La **superficie visada para obra nueva y rehabilitación** en 2023 retrocedió, de forma generalizada en la mayoría de los territorios del país, a excepción de las subidas, superiores al 80%, registradas en Murcia (+89,92%) y Cantabria (+83,15%), debido, fundamentalmente, a operaciones de carácter no residencial y que, por lo tanto, no sirven para marcar tendencias. También aumentó en Islas Canarias (+21,67%) y la Comunidad de Madrid (+9%). Las principales caídas se registraron en Ceuta (-54,66%), Castilla-La Mancha (-23,22%), Galicia (-20,39%) y Comunidad Valenciana (-18,37%).

Como registran los datos generales, la **superficie visada para rehabilitación residencial y no residencial** aumentó en casi todas las regiones, a excepción de la ciudad autónoma de Ceuta (-93,26%), Aragón (-44,76%), Castilla-La Mancha (-20,93%), Andalucía (-12,97%) y Castilla y León (-12%). En la diagonal opuesta se encuentran, con los mayores incrementos, Cantabria (+292%), la Comunidad de Madrid (+62%), Murcia (+59,59%), La Rioja (+51,31%), Islas Canarias (+51,29%) y Navarra (+37,49%).

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)

De forma desagregada, la **superficie visada para rehabilitación residencial**, la tendencia fue desigual por comunidades. Mientras que aumentó un 336,4% en Cantabria y también creció en la Comunidad de Madrid (+54%), Navarra (+36,19%), Asturias (+22,92%), País Vasco (+20%), La Rioja (+17,4%), Islas Baleares (+16,8%) o Extremadura (+16,2%), descendió, por ejemplo, en Aragón (-50,63%), Andalucía (-12,47%), Valencia (-11,69%) o Castilla y León (-9,61%).

En el sector de la **obra nueva**, la **superficie visada de carácter residencial y no residencial** retrocedió en la mayoría de las regiones. Galicia registró la mayor caída del país (-29,86%), seguida de Comunidad Valenciana (-24,52%), Castilla-La Mancha (-23,62%), Ceuta (-17,65%), Extremadura (-16,58%) e Islas Baleares (-13,13%), entre otras. Siguieron una tendencia opuesta Murcia (+98,67%), Cantabria (+45%), Islas Canarias (+12%) y Aragón (+5,45%). En consonancia con estos datos, la **superficie visada de carácter residencial** solo aumentó en Murcia (+102,45%), Cantabria (+47,23%), Islas Canarias (+37,63%) y Navarra, con un ínfimo 0,53%. En el resto de las regiones cayó.

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)