



Serviland

Una empresa de  Servihabitat



# 28M: Desarrollos urbanos en juego

Análisis postelectoral

**Mayo 2023**

# Índice

01 Editorial

02 Top 25 municipios  
Estado del planeamiento y situación 2019-2023

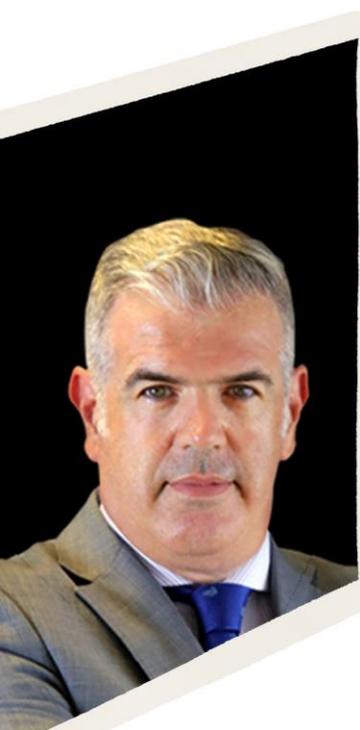
03 Top 25 municipios  
Proyección desarrollo de vivienda

04 Primera visión postelectoral

05 Principales claves



## Editorial



**Ernesto Tarazona**  
Consejero Delegado  
de Serviland

Nadie pone en duda que las elecciones municipales en España son un punto crucial en el devenir de nuestras ciudades. Es por esto que, desde Serviland, se ha querido analizar el impacto del resultado electoral en el mercado inmobiliario de las principales ciudades, en un momento en el que afrontan el reto de solucionar el problema de acceso a la vivienda.

Los próximos años serán determinantes y es imperativo que las administraciones locales aborden este desafío de manera efectiva y comprometida generando suficiente disponibilidad de oferta de suelo finalista y contribuir a satisfacer las necesidades del mercado residencial, a la vez que promover el acceso a la vivienda para jóvenes a precios asequibles.

Pero el efecto del resultado electoral no solo incide en la política urbana y la planificación del desarrollo urbano en cada uno de los municipios, sino que las políticas en materia de transporte y movilidad urbana juegan un papel crucial en la configuración de los mercados locales de suelo y vivienda. La inversión en infraestructura y transporte, así como la promoción de medios de transporte sostenibles, pueden mejorar la accesibilidad de determinadas áreas urbanas y aumentar la demanda de viviendas en esas zonas.

Es por esto que las iniciativas que se lleven a cabo en esta línea propiciarán el desarrollo y modernización de nuevos barrios, lo que contribuirá a la liberación de suelo para vivienda y otros usos.

Vaya por delante que, a pesar de todos los parámetros que se han tenido en cuenta para llevar a cabo este análisis, es importante reconocer que el impacto electoral en el mercado residencial no puede ser determinado con certeza y exactitud. Las políticas urbanas y de desarrollo que se implementen como resultado de estas elecciones tendrán un efecto a corto y medio plazo, pero es necesario analizar su idoneidad y rigurosidad para lograr los objetivos planteados.

No se puede perder de vista que los ayuntamientos tienen competencias en el planeamiento urbanístico, lo que les permite establecer normas y regulaciones para el desarrollo de nuevas reservas de suelo y la renovación de las existentes.

La clave está en el equilibrio entre continuidad y cambio. Los gobiernos municipales en ejercicio tienen la responsabilidad de dejar un legado en materia de urbanismo y gestión que garantice una

transición sin sobresaltos. De no ser así, las fuerzas políticas sustituyentes se verán abocadas a aportar revisiones y modificaciones a las políticas de la pasada legislatura disponiendo de menor plazo de ejecución, lo que conllevaría inevitablemente una ralentización con impacto directo en los costes y los tiempos de acceso a la vivienda.

Con el fin de ofrecer una representación amplia y con perspectiva territorial, se ha realizado un análisis de las ciudades que presentan mayor potencial de desarrollo de suelo para la próxima legislatura. Para ello, la relación se ha definido en base a la combinación de criterios como el número de habitantes con un mínimo de 150.000 habitantes por municipio, la disponibilidad de suelo urbano desarrollable y el estado actual de su planeamiento según esté vigente, en fase de revisión o en su defecto anulado.

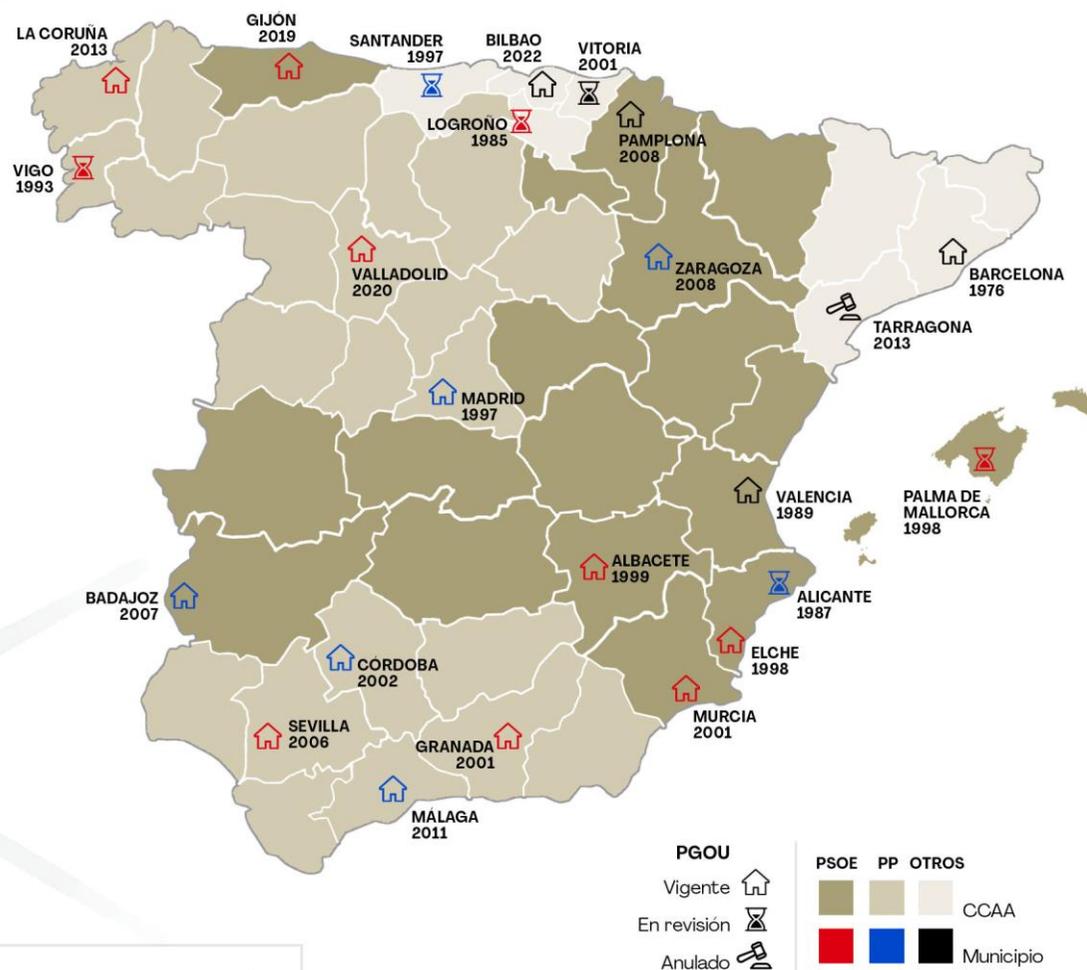
Es crucial destacar que la colaboración público-privada desempeña un papel fundamental en el desarrollo sostenible de nuestras ciudades. Es necesario que las administraciones locales y los profesionales de la promoción trabajen de la mano para garantizar la producción sostenible de viviendas que satisfaga tanto las necesidades públicas como las privadas. El ciudadano debe ser el centro de estas iniciativas, y es responsabilidad de todos asegurar que los proyectos se ejecuten con transparencia y eficiencia.

En este contexto, es fundamental que los diferentes grupos políticos municipales promuevan el consenso para fomentar una mayor oferta de suelo y aliviar la presión en el mercado inmobiliario. La vivienda asequible, especialmente para los jóvenes y los colectivos más vulnerables, debe ser una prioridad en la agenda política. Además, es importante tener en cuenta la correlación existente entre los cambios en las corporaciones municipales y los grupos políticos gobernantes en las comunidades autónomas, ya que esto puede influir en las políticas de desarrollo territorial y urbano.

En conclusión, las elecciones municipales en España son una oportunidad para abordar el desafío de la vivienda asequible y el desarrollo sostenible. Los resultados electorales deben traducirse en políticas urbanas efectivas que impulsen la oferta de suelo y generen soluciones adecuadas para satisfacer las necesidades de vivienda de nuestros ciudadanos. El consenso, la transparencia y la colaboración público-privada son pilares fundamentales en este camino hacia un mercado inmobiliario más equitativo y accesible para todos.

# 02 Top 25 municipios

## Estado del planeamiento y situación 2019-2023



Nota: El año debajo de cada municipio indica la fecha de inicio de la vigencia del PGOU.

La legislatura municipal y autonómica en España 2019-2023 viene marcada por el impulso y la implementación de diversas medidas y políticas en materia de urbanismo y vivienda que invitan a reflexionar sobre si éstas nos han situado en el punto de partida indicado para solucionar inquietudes tan relevantes como el acceso a la vivienda para jóvenes o la planificación y la sostenibilidad en los desarrollos urbanos, que nos permitan diseñar alternativas de desarrollos coherentes, acorde a las necesidades que demuestra la sociedad.

- En materia de ordenación del territorio, se han aprobado leyes para implementar políticas con el fin de regular el uso del suelo y garantizar un crecimiento urbano equilibrado y sostenible.
- Ciertos municipios han desarrollado o revisado sus planes urbanísticos buscando equilibrar el crecimiento urbanístico con la preservación del medio ambiente, la calidad de vida de los residentes y la dotación de servicios públicos.
- Por otro lado, otras ciudades ven colapsados y ralentizados sus desarrollos por anulaciones de planeamientos generales o revisiones de los mismos, por periodos indeterminados, lo que supone un estancamiento en sus crecimientos.
- El urbanismo sostenible cobra especial relevancia cuando las ciudades promueven estrategias de desarrollo de áreas urbanas con criterios de eficiencia energética, movilidad sostenible, conservación del medio ambiente y creación de espacios públicos de calidad.
- Se han impulsado programas de ayudas y subvenciones destinadas al apoyo a la rehabilitación y mejora de viviendas, con el fin de incrementar su eficiencia energética, accesibilidad y calidad en general.
- Se han desarrollado políticas para fomentar la instalación de energías renovables, mejorar la eficiencia energética de los edificios y promover prácticas de construcción sostenible.
- En materia de vivienda social se han fomentado políticas de vivienda asequible para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para aquellos colectivos vulnerables con bajos ingresos. Estas medidas incluyen el fomento de viviendas de protección oficial y la promoción de alquileres asequibles.

# 03 Top 25 municipios

## Proyección desarrollo de vivienda

PROYECCIÓN SUELO DISPONIBLE			INVERSIÓN PÚBLICA VIVIENDA Y URBANISMO			% POBLACIÓN DE JÓVENES CON NECESIDAD DE ACCESO A VIVIENDA		
MUNICIPIO	SUPERFICIE DISPONIBLE	PROYECCIÓN VIVIENDA	MUNICIPIO	MILLONES €	% TOTAL	MUNICIPIO	EDAD MEDIA	% 20-30
A Coruña	25 %	5.747	A Coruña	18,2	7,71 %	A Coruña	46,9	8,8 %
Albacete	19 %	6.725	Albacete	11,7	7,96 %	Albacete	42,2	11,0 %
Alicante	25 %	15.059	Alicante	22,4	8,51 %	Alicante	43,2	10,6 %
Badajoz	29 %	15.247	Badajoz	12,8	11,02 %	Badajoz	42,1	10,5 %
Barcelona	21 %	12.000	Barcelona	457,1	15,58 %	Barcelona	44,2	12,2 %
Bilbao	-	15.481	Bilbao	72,5	12,46 %	Bilbao	46,9	10,0 %
Córdoba	24 %	6.000	Córdoba	25,8	8,99 %	Córdoba	43,6	10,3 %
Elche	21 %	7.000	Elche	13,9	7,13 %	Elche	42,2	10,4 %
Gijón	27 %	15.600	Gijón	20,8	9,14 %	Gijón	48,5	7,8 %
Granada	21 %	6.159	Granada	21,6	7,94 %	Granada	44,8	11,1 %
Las Palmas	28 %	11.222	Las Palmas	39,7	11,67 %	Las Palmas	44,4	11,5 %
Logroño	23 %	4.465	Logroño	6,2	3,56 %	Logroño	44,5	9,6 %
Madrid	42 %	154.013	Madrid	718,1	14,48 %	Madrid	43,9	11,7 %
Málaga	27 %	23.046	Málaga	68,6	10,95 %	Málaga	42,5	10,9 %
Murcia	56 %	15.000	Murcia	23,5	6,28 %	Murcia	40,9	11,7 %
Palma	22 %	14.228	Palma	27,4	6,23 %	Palma	41,7	12,1 %
Pamplona	-	17.283	Pamplona	28,7	11,67 %	Pamplona	44,7	11,4 %
Santander	21 %	4.000	Santander	18,6	10,79 %	Santander	47,4	9,6 %
Sevilla	21 %	35.791	Sevilla	53,4	7,08 %	Sevilla	43,4	10,8 %
Tarragona	28 %	11.282	Tarragona	17,8	10,26 %	Tarragona	42,5	11,2 %
Valencia	18 %	8.297	Valencia	37,5	4,44 %	Valencia	44,4	11,1 %
Valladolid	27 %	16.603	Valladolid	22,8	7,96 %	Valladolid	47,8	9,0 %
Vigo	26 %	51.000	Vigo	36,8	14,93 %	Vigo	46,0	9,1 %
Vitoria-Gasteiz	-	28.692	Vitoria-Gasteiz	-	-	Vitoria-Gasteiz	44,4	9,3 %
Zaragoza	35 %	39.830	Zaragoza	49,4	6,87 %	Zaragoza	44,6	10,0 %

Valor más bajo

Valor más alto

Nota: Proyección de vivienda realizada por Serviland.

**1.826 millones € de inversión en vivienda y urbanismo en 2021.**

**540.000 viviendas potenciales en suelo disponible para la próxima legislatura.**

El final de la legislatura nos muestra un mapa de sensibilidad donde se observa la correlación entre las ciudades con mayor proyección de suelo disponible para viviendas, así como la inversión realizada en materia de vivienda y urbanismo en los últimos años.

Las ciudades de **Madrid, Vigo, Zaragoza, Sevilla, Vitoria y Málaga** lideran el ranking en cuanto a proyección de desarrollo de suelo. Estas plazas destacan por ofrecer una cantidad significativa de terrenos disponibles, estableciendo una gran distancia respecto a los demás municipios de la lista. Esta brecha sugiere que el resto debería realizar un mayor esfuerzo en la propuesta de iniciativas de desarrollo urbano para equilibrar la oferta de suelo disponible.

Se observa que en la mayoría de las ciudades con un gran potencial de desarrollo de suelo, la coincidencia de los mismos grupos políticos en la alcaldía y la comunidad autónoma fomenta la generación de una oferta de suelo más amplia, con el objetivo de impulsar el desarrollo de viviendas y su proyección a largo plazo.

En los últimos años, la inversión pública en vivienda y urbanismo ha sido liderada por la ciudad de **Madrid**, seguida por **Barcelona**. A pesar de que cuentan con un presupuesto sensiblemente distante entre ellas, destacan por ser notablemente superiores en comparación con el resto de los municipios analizados.

En el **Top 25** de municipios, la edad media de la población supera los 40 años. Es destacable que el segmento de población con mayor necesidad de acceso a la vivienda se concentra en jóvenes de entre 20 y 30 años, un dato que marcará la proyección de desarrollo de vivienda en cada municipio.

En ciudades como **Madrid, Barcelona, Murcia, Palma, Palmas de Gran Canaria y Pamplona** se observa la necesidad de un mayor desarrollo de suelo para satisfacer la demanda de vivienda. Sin embargo, los planes de desarrollo urbano de estas ciudades se verán impactados por la reciente aprobación de la nueva Ley de Vivienda, que establece un incremento en los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, pasando del 30 % al 40 % en suelo urbanizable y del 10 % al 20 % en suelo urbano no consolidado.

# 04 Primera visión postelectoral

Municipio	ALCALDÍA		AUTONOMÍA		
	ESTADO PRE-ELECCIONES	PARTIDO MAYORITARIO 28M	ESTADO PRE-ELECCIONES	PARTIDO MAYORITARIO 28M	
Madrid	●	●	●	●	△
Barcelona	●	▲	●		△
Tarragona	●	▲	●		△
Valencia	●	▲	●	▲	△
Alicante	●	▲	●	▲	△
Elche	●	▲	●	▲	△
Sevilla	●	▲	●		△
Málaga	●	●	●		△
Córdoba	●	●	●		△
Granada	●	●	●		△
Zaragoza	●	▲	●	▲	△
Murcia	●	●	●	▲	△
Palma	●	▲	●	▲	△
Las Palmas	●	▲	●	▲	△
Bilbao	●	▲	●		△
Vitoria-Gasteiz	●	▲	●		△
Valladolid	●	▲▲	●		△
Vigo	●	●	●		△
A Coruña	●	▲	●		△
Gijón	●	▲	●	▲	△
Pamplona	●	▲	●	▲	△
Albacete	●	▲	●	●	△
Santander	●	●	●	▲	△
Logroño	●	●	●	●	△
Badajoz	●	●	●	▲▲	△

Posible aceleración   
 Cambio/Ralentización   
 Estancamiento/Paralización

Claro avance del PP en la mayoría de los municipios analizados. Entre los **Top 25** municipios, en ocho se requerirán posibles gobiernos de consenso o coalición entre diferentes grupos políticos.

**Madrid** se destaca por la claridad de las mayorías reflejadas en las urnas, tanto a nivel autonómico como municipal, lo que sugiere que habrá continuidad en el desarrollo de diversos ámbitos. La estabilidad política y la coherencia en la gestión permiten anticipar que se mantendrá un curso constante en la planificación y ejecución de proyectos en la ciudad.

**Barcelona y Tarragona** se encuentran en un periodo de cambios en sus alcaldías. Aunque en este caso no están afectados por elecciones autonómicas, es posible que se lleven a cabo revisiones y ajustes en sus planes generales de ordenación urbana (PGOU). Es importante tener en cuenta que **Tarragona** se enfrenta a la particularidad de tener su PGOU anulado, lo cual añade un desafío adicional en términos de planificación y desarrollo urbano en la ciudad.

Se ha producido un cambio significativo en la **Comunidad Valenciana** en las tres ciudades analizadas. Aunque el PP ha obtenido la victoria, se requiere el consenso con otras fuerzas políticas para reactivar la actividad en los desarrollos de suelo. Este nuevo escenario político plantea la necesidad de buscar acuerdos y colaboración para impulsar la planificación urbanística y promover el crecimiento en estas ciudades.

En relación a **Andalucía**, es importante destacar los resultados obtenidos tanto en la ciudad de **Sevilla** como en **Granada**, donde el grupo socialista ha perdido posiciones a favor del PP. Se espera que en **Málaga y Córdoba** se continúen con las políticas urbanísticas planificadas durante el periodo anterior, brindando continuidad a dichas estrategias en el ámbito urbano.

En el **País Vasco**, **Bilbao** continúa bajo el gobierno del PNV, aunque aun está pendiente de negociar con potenciales socios para lograr la mayoría. Por otro lado, **Vitoria-Gasteiz** ha

experimentado un cambio hacia EH Bildu, lo que podría plantear riesgos de estancamiento en el desarrollo de estas ciudades en caso de falta de consenso. Es crucial que se busquen acuerdos y colaboración entre los diferentes actores políticos para garantizar un progreso continuo en el desarrollo de estas importantes ciudades.

En la comunidad gallega, los ciudadanos de **Vigo** han vuelto a depositar su confianza en el PSOE para liderar la alcaldía. Por otro lado, se prevé una transformación en **A Coruña**, donde se espera que el PP asuma el liderazgo del municipio, siempre y cuando consiga los acuerdos necesarios. El resultado plantea nuevas oportunidades y retos en el desarrollo de ambas ciudades.

En **Asturias**, en la ciudad de **Gijón**, los resultados electorales han sido favorables para el grupo socialista, aunque requieren el apoyo de socios para mantener sus mayorías.

En municipios como **Santander y Logroño**, se observan cambios relevantes con la obtención de mayorías tanto a nivel municipal como autonómico, lo que puede impulsar las políticas de ordenación del territorio en estas ciudades.

Por otro lado, en ciudades como **Albacete**, el PSOE ha perdido su posición, dejando la alcaldía en manos del PP, aunque todavía pendiente de obtener mayorías, lo que podría implicar una paralización en los desarrollos urbanos.

En **Pamplona**, se prevén cambios tanto a nivel autonómico como municipal, lo que puede impactar positivamente la sinergia del grupo político en dicha ciudad.

En **Valladolid**, el PSOE y el PP equilibran sus fuerzas, lo que podría impulsar el desarrollo si la mayoría favorece a nivel autonómico debido a su equivalencia política.

En **Badajoz**, se espera la continuidad de la opción política del periodo anterior en la alcaldía, aunque existe la posibilidad de una ralentización si no se logra obtener una mayoría en el gobierno autonómico

## 05 Principales claves

- 01** En resumen, las elecciones del 28M han tenido un impacto significativo. Una de las consecuencias principales es el anuncio del presidente del Gobierno sobre el adelanto de las elecciones generales a julio de 2023. Se ha producido un vuelco electoral desde el ámbito local a escala nacional, posicionando al Partido Popular como el partido más votado en estas elecciones, relegando al grupo socialista a un segundo plano a nivel local y autonómico. Se observa un avance en los resultados de Vox, que es menor en el resto de las fuerzas políticas, exceptuando a los partidos ganadores en el País Vasco.
- 02** El cambio político a nivel municipal pone en juego las políticas de ordenación del territorio y los desarrollos urbanísticos locales, lo que influirá en la satisfacción de la demanda de crecimiento de las ciudades a través de una mayor oferta de suelo disponible y una regulación de precios basada en el libre mercado.
- 03** Se prevé una mayor liberalización de suelo para el desarrollo de viviendas en las ciudades donde el partido en alcaldía se iguala con su gobierno autonómico. Sin embargo, la aceleración de los desarrollos urbanísticos dependerá de los acuerdos que se alcancen para obtener mayorías.
- 04** El desarrollo de suelo para más de 540.000 viviendas entra en juego en la nueva legislatura en el top 25 de los municipios españoles, con una inversión en vivienda y urbanismo que superará los 2.000 millones de euros, lo que permitirá equilibrar la oferta y la demanda, aliviando la tensión de precios en el mercado de viviendas.
- 05** Las ciudades que actualmente están revisando sus Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), como Santander, Logroño y Alicante, tendrán la oportunidad de adaptar sus proyectos urbanísticos a las necesidades de sus ciudadanos una vez finalizado dicho proceso. Por otro lado, ciudades identificadas con un mayor potencial de desarrollo de suelo para vivienda, como Madrid, Valencia, Granada y Las Palmas, mostrarán una mayor disposición para aumentar la reserva de terrenos disponibles. En contraste, Barcelona, Tarragona y Pamplona se verán afectadas por los resultados electorales en sus municipios, lo que podría limitar su capacidad de desarrollo.





Una empresa de  Servihabitat

## 28M: Desarrollos urbanos en juego

Análisis postelectoral

### SERVILAND

Av. de Burgos, 12  
28036 Madrid

[contactocorporativo@servilandgu.es](mailto:contactocorporativo@servilandgu.es)

### SERVIHABITAT

#### MADRID

Avda. de Burgos, 12, planta 15  
28036 Madrid

#### BARCELONA

Ctra. d'Esplugues, 225  
08940 Cornellà de Llobregat, Barcelona

[contactocorporativo@servihabitat.com](mailto:contactocorporativo@servihabitat.com)

### AVISO

Este es un documento informativo que contiene previsiones y estimaciones que pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Servihabitat no se responsabiliza del uso que hagan terceros de las informaciones contenidas en dicho documento.



### Fuentes de información

• Dirección General del Catastro.  
Ministerio de Hacienda y Función Pública.  
Nota: La fuente no tiene datos disponibles para Navarra y País Vasco.

• Departamento de Planificación  
Territorial, Vivienda y Transportes  
del Gobierno del País Vasco.

• Instituto Nacional de Estadística.  
• Boletín Oficial del Estado.  
• Ministerio de Hacienda y Función Pública.