



Resumen Análisis de precios de terrenos

El mercado de suelo urbano en España (2025-2026) se caracteriza por una **fuerte disparidad regional** y una **reconfiguración estructural**.

Tendencias Clave:

- **Precio General:** El precio medio del suelo urbano se situó en 167,8 €/m² en el tercer trimestre de 2025, tras alcanzar máximos en 2024. La fluctuación se debe a condiciones macroeconómicas y a la entrada en vigor de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda.
- **Disparidad Regional:** Madrid registró precios de hasta 850 €/m² en el tercer trimestre de 2025, mientras que provincias como Toledo o A Coruña mostraron valores significativamente inferiores.
- **Coste de Autopromoción:** El coste del suelo representa entre el 30% y el 50% de la inversión total para la autopromoción de viviendas.

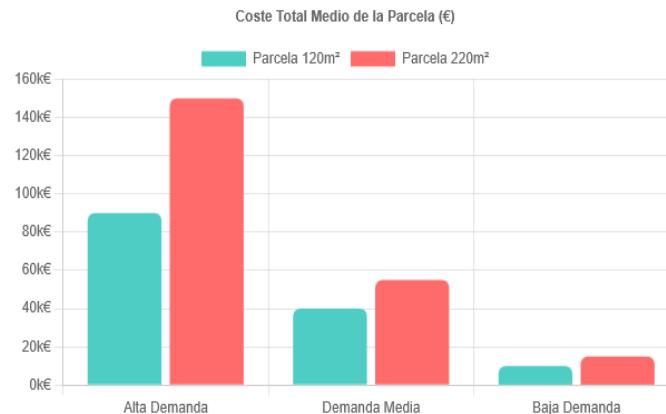
Análisis de Precios por Demanda

El precio del suelo no es lineal. Las zonas de **Alta Demanda** (capitales, primera línea de playa) presentan precios prohibitivos donde el suelo supone más del 50% del coste total del proyecto.

En contraste, las zonas de **Baja Demanda** ofrecen oportunidades donde el coste del suelo es casi simbólico comparado con la construcción, permitiendo mayor margen de maniobra.

Dato Clave:

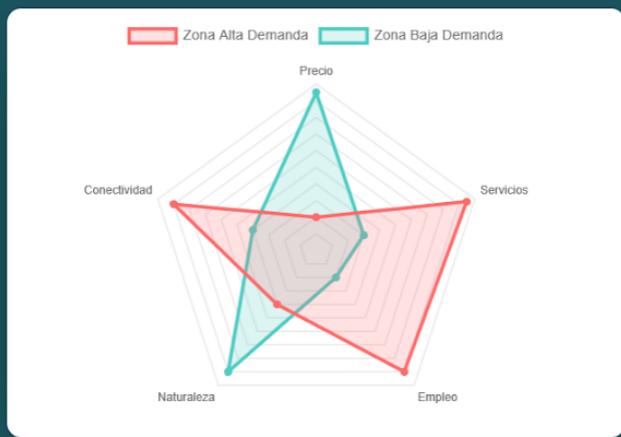
Una parcela de 220m² en zona rural puede costar 6 veces menos que una de 120m² en zona urbana.



Segmentación del Suelo por Demanda:

Categoría	Precio Promedio por m ² (2025-2026)	Tipo de Parcela Común	Factores Clave
Muy Alta Demanda	550 € - 850 €	120 m ² y 220 m ²	Concentración económica, escasez de suelo finalista, conectividad (Madrid, Barcelona, Costa del Sol).
Demandas Normales	180 € - 450 €	220 m ²	Teletrabajo híbrido, consolidación de nuevos barrios, búsqueda de eficiencia energética.
Demandas Bajas	35 € - 130 €	120 m ² y 220 m ²	Despoblación (España vaciada), déficit de infraestructuras, costes de construcción desproporcionados (Teruel, Zamora).

Factores de Influencia en la Demanda



Zona Alta Demanda

Impulsada por la proximidad a núcleos de empleo, servicios de salud, colegios internacionales y transporte público. Típico de Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia. El precio se paga por el **tiempo ahorrado** y la **revalorización futura**.

Zona Demanda Media

Áreas metropolitanas extendidas y ciudades secundarias. Equilibrio entre calidad de vida y servicios. Ideal para familias que buscan más metros cuadrados sin renunciar a la conectividad.

Zona Baja Demanda

Entornos rurales o la "España Vaciada". La demanda es baja por falta de empleo local y servicios. Sin embargo, ofrece máxima **calidad ambiental** y precios mínimos.

Impacto Regulatorio (Zonas Tensionadas):

- La declaración de **Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT)** ha provocado un **"efecto derrame"** o **desplazamiento** de la demanda e inversores hacia los municipios colindantes no regulados, inflando los precios en estas periferias.
- La ley ofrece **incentivos fiscales (hasta 90% de reducción en IRPF)** para pequeños inversores que construyan y alquilen viviendas asequibles en parcelas pequeñas (120 m²) dentro de estas zonas.

Brecha Urbano-Rural:

- El precio medio de la vivienda en zonas urbanas es un **99% superior** al de las rurales.
- La brecha es máxima en **Madrid (131%)** y mínima en **Baleares (38%)**, donde el suelo rural tiene un alto valor por el turismo de lujo.
- Existe un cambio de tendencia en provincias como **Murcia**, donde el 54% de las búsquedas de suelo se orientan ya a entornos rurales, motivado por el menor precio del suelo (69% más bajo) y la mejora de servicios e infraestructura digital.

Aspectos Técnicos y Recomendaciones:

- El valor de una parcela depende de su **edificabilidad** (m² totales construibles) y **ocupación** (m² en planta baja), definidos por la normativa municipal.
- En **suelo rústico** (no urbanizable), la parcela mínima exigida es mucho mayor (ej. 2,5 hectáreas en Andalucía).
- El coste de construcción (sin suelo) para una vivienda de 120 m² se estima en **314.632 €** en 2025, al que se suman impuestos (IVA, ITP) y gastos técnicos.
- La recomendación estratégica es evaluar la carga regulatoria (zona tensionada) y el diferencial de coste. En parcelas de 120 m², se aconseja maximizar la edificabilidad; en las de 220 m², centrarse en la calidad de los espacios exteriores y la eficiencia energética.

Dinámicas del Mercado de Suelo Urbano en España: Análisis de Precios, Segmentación por Demanda y Impacto Regulatorio (2025-2026)

El mercado de suelo urbano en España atraviesa una fase de reconfiguración estructural caracterizada por una divergencia creciente entre las áreas metropolitanas de alta densidad y el resto del territorio nacional. Al cierre del cuarto trimestre de 2024, el precio medio del suelo urbano se situó en 175,5 euros por metro cuadrado, lo que supuso un incremento interanual del 13,5%, marcando niveles no vistos desde el año 2012.¹ No obstante, la evolución hacia el tercer trimestre de 2025 muestra una corrección técnica, con el precio descendiendo a 167,8 euros por metro cuadrado, lo que representa una caída ligera del 0,3% interanual y una reducción del 6,9% respecto al trimestre anterior.³ Esta fluctuación refleja la sensibilidad del mercado a las condiciones macroeconómicas y a la entrada en vigor de marcos regulatorios como la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda.

La disparidad regional es el rasgo definitorio de este periodo. Mientras que la Comunidad de Madrid registró precios medios de hasta 850 euros por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2025, otras provincias como Toledo o A Coruña mostraron valores significativamente inferiores, situándose en 88,3 y 93,5 euros respectivamente.⁴ En el ámbito de las transacciones, Andalucía se consolidó como la región con mayor actividad, registrando 847 operaciones al cierre de 2024, a pesar de que el número total de transacciones a nivel nacional cayó un 31,9% interanual.¹ Este escenario plantea un desafío para la autopromoción de viviendas, donde el coste del suelo puede representar entre el 30% y el 50% de la inversión total, dependiendo de la ubicación y la presión de la demanda local.

Análisis de Precios por Categoría de Parcela y Niveles de Demanda

La segmentación del suelo urbano según el tamaño de la parcela y la intensidad de la demanda es fundamental para entender la viabilidad de los proyectos residenciales. Las parcelas de aproximadamente 120 m^2 suelen integrarse en tejidos urbanos consolidados, destinadas habitualmente a viviendas adosadas o unifamiliares de alta densidad. Por su parte, las parcelas de 220 m^2 permiten una mayor flexibilidad arquitectónica, siendo el estándar para viviendas pareadas o aisladas con espacios exteriores privativos.

Categoría de Parcelas de 120 m^2 (Aproximados)

Esta categoría de suelo es la más frecuente en desarrollos de crecimiento urbano compacto y en procesos de colmatación de cascos históricos. El valor de estas parcelas está

intrínsecamente ligado a la edificabilidad permitida por las ordenanzas municipales, que suele ser elevada en estas superficies para optimizar el uso del suelo.

Subcategoría de Demanda	Precio Promedio por m ² (2025-2026)	Precio Estimado Parcela (120 m ²)	Ejemplos Geográficos
Muy Alta Demanda	650 € - 850 €	78.000 € - 102.000 €	Madrid Capital, Barcelona, San Sebastián, Ibiza
Demanda Normal	220 € - 450 €	26.400 € - 54.000 €	Valencia, Sevilla, Málaga, Zaragoza, Bilbao
Demanda Baja	45 € - 130 €	5.400 € - 15.600 €	Teruel, Zamora, Cuenca, interior de Lugo

En las zonas de demanda muy alta, como Madrid o las Islas Baleares, el precio del metro cuadrado puede superar los 800 euros debido a la escasez crónica de suelo finalista.¹ En estas ubicaciones, una parcela de 120 m² puede alcanzar un valor de mercado cercano a los 100.000 euros, lo que eleva significativamente el umbral de entrada para el autopromotor. Por el contrario, en municipios de demanda baja como Teruel, se han registrado ofertas de parcelas urbanas de tamaño similar por precios que rondan los 15.000 euros, reflejando una presión demográfica mínima y una mayor disponibilidad de solares.⁷

Categoría de Parcelas de 220 m² (Aproximados)

Las parcelas de 220 m² representan el segmento preferido por las familias que buscan un equilibrio entre la vida urbana y la privacidad de una vivienda unifamiliar. La demanda en esta categoría ha crecido exponencialmente tras la pandemia de COVID-19, impulsada por la búsqueda de espacios abiertos y la flexibilidad que ofrece el teletrabajo.

Subcategoría de Demanda	Precio Promedio por m ² (2025-2026)	Precio Estimado Parcela (220 m ²)	Ejemplos Geográficos
Muy Alta Demanda	550 € - 750 €	121.000 € - 165.000 €	Pozuelo de Alarcón, San Cugat del Vallès, Marbella
Demanda Normal	180 € - 380 €	39.600 € - 83.600 €	Alicante, Murcia, Asturias, Cantabria, Valladolid
Demanda Baja	35 € - 110 €	7.700 € - 24.200 €	Cáceres (pueblos), interior de Castellón, Ávila

El análisis de transacciones muestra que en provincias como Cáceres, existen parcelas de aproximadamente 210 m² situadas en la periferia de núcleos urbanos por 40.000 euros, lo que equivale a unos 190 euros por metro cuadrado.⁸ Este valor se sitúa en el rango de demanda media-baja. En contraste, en zonas premium de la Costa del Sol o de la periferia de Madrid, el precio para una parcela de este tamaño puede escalar fácilmente por encima de los 150.000 euros, especialmente si cuentan con vistas o proximidad a campos de golf y servicios exclusivos.⁹

Factores Determinantes de la Demanda de Suelo

La intensidad de la demanda de parcelas en España no es uniforme y responde a una serie de vectores económicos, sociales y de infraestructura. Comprender estos motivos permite anticipar la evolución de los precios en las distintas subcategorías.

Motivos de la Demanda Muy Alta

Las zonas calificadas de demanda muy alta presentan una combinación de factores que garantizan tanto la revalorización del activo como una alta calidad de vida inmediata.

- Concentración de la Actividad Económica y Laboral:** Las regiones que lideran el crecimiento económico, como Madrid con un incremento del 3,6% en su PIB regional, atraen a una población con mayor poder adquisitivo. La remuneración media en Madrid es 6.000 euros superior al promedio nacional, lo que genera una demanda solvente y competitiva por el escaso suelo disponible.⁴
- Escasez de Suelo Finalista:** La rigidez de los planes generales de ordenación urbana y los largos plazos administrativos para transformar suelo urbanizable en urbano generan un

- cuello de botella. Esta escasez artificial presiona los precios al alza, ya que la oferta no puede satisfacer la rapidez de la demanda.¹¹
3. **Conectividad y Proximidad a Servicios Prime:** La cercanía a nodos de transporte (AVE, aeropuertos), centros hospitalarios de referencia y colegios internacionales es un factor crítico. En la Costa Blanca, la mejora de las conexiones aéreas ha disparado el interés de compradores europeos que buscan residencias principales o secundarias bien comunicadas.⁹
 4. **Seguridad Jurídica y Atractivo para Inversores Extranjeros:** España sigue siendo un destino preferente para el capital internacional. Los compradores extranjeros valoran la claridad en los procesos de compra y la estabilidad institucional, concentrándose en zonas de costa y grandes capitales.⁹

Motivos de la Demanda Normal

La demanda normal se localiza en áreas que ofrecen un equilibrio funcional para la clase media trabajadora y el desarrollo de la vida familiar.

1. **Migración Pendular y Teletrabajo Híbrido:** La posibilidad de trabajar en remoto algunos días a la semana ha permitido que muchas familias se desplacen a municipios de la segunda corona metropolitana. Aquí, el suelo es más asequible que en el centro urbano, permitiendo la construcción de viviendas de mayor tamaño (220 m^2) sin sacrificar excesivamente el tiempo de desplazamiento.¹²
2. **Consolidación de Nuevos Barrios Residenciales:** Zonas que cuentan con dotaciones básicas (supermercados, centros de salud, escuelas públicas) pero que aún tienen capacidad de crecimiento. El interés aquí es orgánico y está ligado a la creación de nuevos hogares por la población local.
3. **Búsqueda de Eficiencia Energética y Calidad de Construcción:** Muchos compradores optan por la autopromoción en estas áreas para garantizar que su vivienda cumpla con los estándares modernos de aislamiento y sostenibilidad, algo que a menudo no encuentran en la vivienda de segunda mano de los centros urbanos.⁹

Motivos de la Demanda Baja

Las áreas de demanda baja suelen coincidir con la denominada "España vaciada" o zonas con debilidades estructurales.

1. **Despoblación y Envejecimiento Demográfico:** En provincias como Teruel, Zamora o el interior de Lugo, la falta de relevo generacional reduce la necesidad de nuevas edificaciones. El mercado se compone principalmente de rehabilitaciones o pequeñas promociones locales.⁷
2. **Déficit de Infraestructuras y Conectividad Digital:** La falta de acceso a banda ancha de alta velocidad ha sido históricamente un freno para la demanda. Aunque el programa

UNICO Demanda Rural está cerrando esta brecha, la percepción de aislamiento sigue pesando en las decisiones residenciales.¹⁵

3. **Costes de Construcción Desproporcionados respecto al Valor del Suelo:** En zonas remotas, el coste de logística para transportar materiales y mano de obra puede hacer que el proyecto total no sea rentable, ya que el valor de la vivienda terminada podría ser inferior al coste de reposición.¹⁶

Relación entre el Precio del Suelo y las Zonas de Mercado Tensionado

La entrada en vigor de la Ley de Vivienda ha introducido una variable fundamental: la declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT). A principios de 2026, más de 300 municipios en comunidades como Cataluña, País Vasco, Navarra y Galicia (A Coruña) han sido declarados como tales.¹⁸

El Efecto Desplazamiento hacia Municipios Colindantes

Un fenómeno observado con nitidez en 2025 es el incremento del precio del suelo en los municipios que rodean a las zonas tensionadas. Este "efecto derrame" se produce porque los inversores y promotores, ante las limitaciones de precios del alquiler y las prórrogas forzosas de contratos en las ZMRT, desplazan su interés hacia localidades vecinas donde la libertad de pacto sigue vigente.²²

En Cataluña, donde la aplicación de las zonas tensionadas es más extensa (afectando a más de 270 municipios), se ha detectado que la presión de la demanda en las provincias limítrofes ha aumentado significativamente. Por ejemplo, mientras la oferta de alquiler cae un 12,5% en las zonas reguladas, la demanda de compra de suelo en áreas no reguladas de Girona y Tarragona ha crecido, buscando refugios de rentabilidad sin intervención estatal.²²

Incentivos Fiscales y su Impacto en el Valor del Suelo

Paradójicamente, la declaración de zona tensionada puede generar nichos de demanda específica para parcelas pequeñas. La ley permite reducciones fiscales de hasta el 90% en el IRPF para aquellos propietarios que construyan y alquilen viviendas bajando el precio un 5% respecto al contrato anterior, o un 70% si se alquila a jóvenes de entre 16 y 35 años.²⁴ Esto

puede atraer a pequeños inversores hacia parcelas de 120 m^2 para desarrollar proyectos de vivienda asequible incentivada, manteniendo el valor del suelo estable a pesar de la regulación.

Comparativa entre Zonas Urbanas y Entornos Rurales

La brecha de precios entre el entorno urbano y el rural en España es una de las más acusadas de Europa. Al cierre de 2025, el precio medio de la vivienda en zonas urbanas era un 99% superior al de las zonas rurales.¹³

Región / Provincia	Precio Medio Urbano (€/m ²)	Precio Medio Rural (€/m ²)	Brecha Porcentual
Madrid	4.821 €	2.085 €	131 %
Baleares	5.246 €	3.801 €	38 %
Álava	3.012 € (est.)	1.332 € (est.)	126 %
Región de Murcia	1.846 €	1.095 €	69 %
Salamanca	2.150 € (est.)	1.000 € (est.)	115 %

La Comunidad de Madrid lidera esta brecha con un 131% de diferencia, lo que refleja una presión extrema sobre el suelo urbano y una infravaloración relativa del suelo rural en comparación con el dinamismo del centro económico. En cambio, en las Islas Baleares, la diferencia es de solo el 38%, debido a que el suelo rural tiene un alto valor intrínseco para el turismo de lujo y la construcción de villas exclusivas en entornos naturales protegidos.¹³

Un dato relevante de 2026 es el cambio de tendencia en provincias como Murcia, donde el 54% de las búsquedas de suelo para vivienda se orientan ya hacia entornos rurales, superando a la demanda urbana (46%). Este fenómeno sugiere que el menor precio del suelo rural (un 69% más bajo en la región) está empezando a actuar como un motor de descongestión urbana, apoyado por la mejora de los servicios en las periferias.¹⁴

Aspectos Técnicos y Urbanísticos: Edificabilidad y Parcela Mínima

La compra de una parcela no garantiza la posibilidad de construir cualquier tipo de vivienda. El valor del suelo está directamente relacionado con sus parámetros urbanísticos, que definen la superficie máxima construible y la huella del edificio.

Fórmulas de Cálculo y Limitaciones

La capacidad de edificación de una parcela se rige por dos conceptos fundamentales: la edificabilidad y la ocupación.

1. **Edificabilidad (E):** Es la cantidad total de metros cuadrados que se pueden construir en la parcela, sumando todas las plantas. Se calcula mediante la fórmula:

$$E = S \times C_e$$

donde S es la superficie de la parcela y C_e es el coeficiente de edificabilidad neto definido por el ayuntamiento.³⁰ Por ejemplo, en una parcela de 200 m^2 con un coeficiente de 0,9, el máximo construible sería de 180 m^2 .

2. **Ocupación (O):** Limita la superficie del terreno que puede ser ocupada por la edificación en la planta baja. Se calcula como:

$$O = S \times C_o$$

donde C_o es el coeficiente de ocupación. Si el coeficiente es del 50% en una parcela de 120 m^2 , la casa no podrá tener una planta baja superior a 60 m^2 .³⁰

Requisitos de Parcela Mínima según el Suelo

La normativa varía drásticamente si el suelo es urbano o rural. En suelo urbano residencial, la parcela mínima puede oscilar entre los 100 m^2 y los 500 m^2 según el municipio.³³ Sin embargo, para construir en suelo rural (no urbanizable), las exigencias son mucho mayores:

- **Andalucía:** Se requiere una parcela mínima de 2,5 hectáreas (25.000 m^2) para una vivienda unifamiliar aislada, con una edificabilidad limitada al 1% de la superficie.³⁴
- **Castilla y León y Aragón:** El mínimo suele variar entre 1 y 3 hectáreas.³⁴
- **Retranqueos:** Generalmente se exige una separación mínima de 5 a 25 metros respecto a los linderos de la parcela para garantizar la privacidad y la integración paisajística.³⁵

Análisis de Costes de Construcción y Viabilidad Financiera (2025)

Para un autopromotor, el precio de la parcela es solo una parte de la ecuación. En 2025, el coste de construcción de una vivienda unifamiliar de calidades medias se estima en 1.921 euros por metro cuadrado para una superficie de 120 m^2 .¹⁶

Concepto de Gasto	Vivienda 120 m ²	Vivienda 200 m ²
Ejecución Material (PEM)	230.534 €	287.136 €
Gastos (Arquitecto, Licencias, Tasas)	49.670 €	62.088 €
Exteriores (Vallado, Urbanización)	34.428 €	34.428 €
Total Inversión (Sin Suelo)	314.632 €	383.652 €

A estas cifras hay que añadir el IVA (10% para autopromotores en construcción de vivienda habitual) y los impuestos asociados a la compra del suelo (ITP, que varía entre el 6% y el 10% según la comunidad autónoma, o IVA si el vendedor es una empresa). Además, es obligatorio realizar un estudio geotécnico del terreno (media de 725 €) para diseñar una cimentación adecuada, lo que puede incrementar los costes si el terreno presenta baja resistencia.¹⁶

Panorama Regional y Perspectivas Futuras

La evolución del precio del suelo en España hacia 2026 estará marcada por la escasez de oferta de obra nueva y el crecimiento de los precios de la vivienda terminada, que se espera suba un 9,3% anual.³⁷ Esta presión empujará a más usuarios hacia la compra de suelo para la autopromoción como estrategia para controlar el coste final de su hogar.

Madrid y el Área Metropolitana

En Madrid, la demanda sigue siendo insaciable. El precio del suelo urbano en municipios de más de 50.000 habitantes cerró 2024 en 638,6 euros por metro cuadrado, pero ha subido hasta los 850 euros en el tercer trimestre de 2025 en las zonas con mejor conexión.¹ La tendencia es de estabilidad en precios altos, con pocas parcelas de 220 m^2 disponibles por debajo de los 150.000 euros en los alrededores de la capital.

El Corredor Mediterráneo y Baleares

Baleares presenta los precios más altos de España en municipios costeros, alcanzando promedios de 726,6 euros por metro cuadrado.¹ En la Comunidad Valenciana, el dinamismo se concentra en el área metropolitana de Valencia (con precios de vivienda récord de 3.300 €/m² en enero de 2026) y en la Costa Blanca, donde la demanda europea sostiene los precios del suelo frente a la desaceleración del mercado nacional.⁹

El Norte y la Cornisa Cantábrica

El País Vasco ha experimentado una de las subidas más fuertes al cierre de 2024 (47,2%), situando el precio medio del suelo en 298,6 euros.¹ La orografía complicada y la protección del suelo no urbanizable hacen que las parcelas urbanas de 220 m² sean bienes extremadamente escasos y valorados. En contraste, Cantabria y Asturias han registrado retrocesos de precios del 35,4% y 25,5% respectivamente, ofreciendo oportunidades para la construcción de segunda residencia en entornos naturales por precios de suelo mucho más competitivos.¹

Síntesis y Recomendaciones Estratégicas

El mercado de parcelas en España en 2025-2026 se define por su heterogeneidad. El inversor o autopromotor debe evaluar no solo el precio facial del metro cuadrado, sino la carga regulatoria de la zona (si es tensionada o no) y el diferencial de coste entre el entorno urbano y el rural.

La proximidad a zonas tensionadas está inflando el valor del suelo en las periferias inmediatas, un factor a tener en cuenta para evitar comprar en picos de burbujas locales. Por otro lado, la brecha de precios entre lo urbano y lo rural ofrece una ventana de oportunidad en provincias como Murcia o Alicante, donde la mejora de las infraestructuras digitales está reduciendo el coste de oportunidad de vivir fuera de las grandes urbes.

Para parcelas de 120 m², el enfoque debe ser la maximización de la edificabilidad en altura para amortizar el precio del suelo. En parcelas de 220 m², el valor reside en la calidad de los espacios exteriores y la eficiencia energética de la construcción proyectada. En ambos casos, el cumplimiento estricto de la normativa municipal y la previsión de los incrementos en los costes de materiales (estimados en un crecimiento sostenido hasta 2028) son los pilares para garantizar la viabilidad financiera de cualquier proyecto de construcción en el territorio español.

Sigue aprendiendo con Taller Karuna:

FORMACIÓN: <https://tallerkaruna.org/cursos>

CURSO GRATIS: <https://tallerkaruna.org/masterclass-minicurso-gratis-casa-paja/>