

La vivienda protegida como negocio o cómo Madrid impulsa el ciclo inmobiliario

Posted on 17 de abril de 2026 by Almudena Sánchez Moya

El pasado 26 de enero se aprobó [el anteproyecto de ley de medidas urgentes de la Comunidad de Madrid para incrementar la oferta de vivienda con protección pública](#). La iniciativa, como ya resulta habitual, se tramitó por la vía de urgencia, reduciendo al mínimo las posibilidades de participación y debate social. En un contexto de escalada de precios y bajo el argumento de ampliar la vivienda protegida, se impulsa una norma que parece orientada, ante todo, a activar y acelerar el ciclo inmobiliario en los próximos años.

Como afirmó [José María García Gómez](#), viceconsejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el propósito es “seguir generando un territorio de oportunidades, libertad y calidad de vida”. Bajo esta retórica justificó la necesidad de construir más vivienda para absorber la demanda asociada a un turismo en crecimiento y al segmento residencial de lujo para extranjeros, al tiempo que se presenta como respuesta a una crisis habitacional que estos mismos procesos han contribuido a generar.

La vía escogida por las principales administraciones públicas consiste en [apoyarse en la patronal del sector](#) para movilizar suelo y reducir las cargas exigidas a los promotores, favoreciendo así a propietarios y operadores inmobiliarios. Al mismo tiempo, [se estratifica la demanda](#) y se tratan de dar respuestas parciales a cada uno de esos sectores, pero sin articular un plan coherente que trate la vivienda como un derecho vinculado a un patrimonio común —la ciudad— y a un recurso limitado como el suelo.

Bajo la apelación a la emergencia habitacional, los presupuestos públicos se orientan así hacia el impulso de las dinámicas de acumulación del sector inmobiliario, sin situar en el centro a la población más vulnerable ni fortalecer el patrimonio público de vivienda.

Se utilizan aquí dos líneas principales de actuación. Por un lado, se amplía el marco de la vivienda protegida mediante la actualización del módulo de VPO, dándole un nuevo papel a las figuras de protección —como las VPPB y las VPPL— así como la exploración de otras herramientas y baremos vinculados a la [vivienda asequible](#). Por otro, se destinan recursos públicos a financiar fórmulas de colaboración público-privada que buscan sostener y dinamizar este nuevo espacio de oportunidad inmobiliaria.

Se destinan recursos públicos a financiar fórmulas de colaboración público-privada

Además, se despliega un conjunto de medidas parciales orientadas a intervenir en la ciudad ya

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

construida para aumentar su rentabilidad y flexibilizar el planeamiento urbanístico, que debería cumplir, entre otras funciones, una labor redistributiva. Entre estas iniciativas destaca el anteproyecto de ley de medidas urgentes de la Comunidad de Madrid para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, eje central de este análisis. La norma persigue movilizar suelo, incrementar los beneficios asociados al suelo urbano y reducir las responsabilidades urbanísticas vinculadas a su desarrollo. En concreto, lo hace a través de cuatro mecanismos: cambios de uso que permiten transformar suelos destinados a equipamientos o actividades terciarias en vivienda; incrementos de edificabilidad y densidad que elevan el potencial de beneficio de las parcelas; reducción de cesiones y cargas urbanísticas vinculadas al planeamiento; y debilitamiento de figuras de protección, como las vías pecuarias, mediante la flexibilización de los controles sectoriales.

Todo ello mientras se endurecen las condiciones de acceso a la vivienda protegida, especialmente para las personas migrantes.

Un problema de asequibilidad

El principal problema que afecta actualmente al sector inmobiliario es lo que denominamos un problema de asequibilidad: los precios de la vivienda han aumentado hasta tal punto que resultan prácticamente inaccesibles para una parte significativa de la población. Ante esta situación, y con el riesgo de que una eventual caída de la demanda desestabilice el mercado, la estrategia de las administraciones madrileñas ha consistido en diseñar medidas específicas dirigidas a las clases medias, que cuentan con ingresos suficientes para alquilar pero que empiezan a quedar excluidas por los niveles actuales de precios o se ven obligadas a alterar de forma significativa sus condiciones y dinámicas de vida.

La estrategia de las administraciones madrileñas ha consistido en diseñar medidas específicas dirigidas a las clases medias

Con el objetivo de aumentar la rentabilidad de la vivienda protegida, se [actualizaron sus precios máximos](#) (con dos versiones sucesivas en 2022 y 2024 para actualizarse a partir de entonces con el IPC. En el caso del alquiler, esta medida sitúa las rentas “protegidas” en una horquilla que oscila aproximadamente entre los 12 €/m² en las viviendas de mayor grado de protección ubicadas en municipios periféricos y los 16 €/m² en las zonas más centrales. En muchos casos, estos importes igualan o incluso superan los precios orientativos del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, contribuyendo así, desde el propio sector público, a sostener la dinámica general de encarecimiento.

En particular, los dos principales programas impulsados por las administraciones madrileñas —el Plan Vive de la Comunidad de Madrid y el Plan Sumar del Ayuntamiento— han destinado importantes recursos a esta estrategia orientada a resolver el problema de asequibilidad de las clases medias, con resultados hasta ahora limitados. Ambos se caracterizan por la cesión de suelo público en condiciones muy ventajosas, tal y como señala el [informe de la FRAVM](#), para desarrollar promociones cuyos alquileres pueden alcanzar [fácilmente los 1.200 euros mensuales](#), en entornos urbanos que en muchos casos carecen de los equipamientos e infraestructuras necesarios.

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

En la práctica, se han transferido amplias superficies de suelo público para consolidar un modelo de vivienda protegida que dista de priorizar a la población más vulnerable o de reforzar de forma estructural el parque público a medio plazo. Por el contrario, contribuye a sostener y alimentar las actuales dinámicas de acumulación de riqueza vinculadas al sector inmobiliario.

Continuar con el modelo

Tras considerar exitosa esta orientación, el Gobierno regional ha tratado de extender esta dinámica al suelo privado mediante, entre otras propuestas, la elaboración del denominado *Anteproyecto de Ley de medidas urgentes de la Comunidad de Madrid para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública*.

Para ello, el bloque principal de la medida está orientado a hacer rentable el desarrollo de VPP sobre suelo consolidado facilitando el cambio de uso, aumentando la edificabilidad y disminuyendo las cargas urbanas.

Mediante una ley aprobada en 2024, el Gobierno regional abrió la puerta a implantar vivienda de protección pública en alquiler en determinados edificios o parcelas vacantes originalmente destinadas al uso terciario de oficinas. Esta medida fue diseñada para agilizar la disponibilidad de suelo en Valdebebas, donde, [según ASPRIMA](#), se concentraba el 73 % de las solicitudes presentadas durante el primer año.

El texto propuesto amplía la posibilidad de transformar suelo y edificaciones de carácter terciario —y ahora también de hospedaje o dotacional privado, como centros educativos o deportivos no ejecutados— en vivienda de protección pública, en las condiciones anteriormente citadas. En términos generales, la reconversión de parcelas y activos se ha consolidado como una estrategia central de rentabilización inmobiliaria. [Según datos de la consultora CBRE](#), solo en el primer semestre de 2025 —últimos datos disponibles— se realizaron más de veinte cambios de uso, que afectaron a una superficie de 137.000 metros cuadrados y movilizaron alrededor de 200 millones de euros en la adquisición de activos destinados a su transformación.

El propietario podría cambiar el uso de la parcela e incrementar su edificabilidad de forma inmediata sin revisión del planeamiento

A ello se suma que la ley permitirá simultáneamente ampliaciones de edificabilidad de hasta un 10 % por encima de la asignada actualmente y aumentos de hasta un 20 % en la densidad de parcelas vacantes calificadas para vivienda protegida. Es decir, el propietario podría cambiar el uso de la parcela e incrementar su edificabilidad de forma inmediata sin revisión del planeamiento y trasladando el ajuste dotacional a un momento posterior. La norma permite incluso la monetización de las cesiones, lo que puede sustituir la obtención efectiva de suelo para equipamientos necesarios para los futuros residentes por una compensación económica. El resultado es una flexibilización de las obligaciones urbanísticas que reduce las cargas para el promotor y transfiere costes futuros a la colectividad.

En la misma línea, el anteproyecto reduce la dotación obligatoria de aparcamiento de una plaza y media

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

a una por vivienda en vivienda protegida, disminuyendo costes constructivos y mejorando márgenes empresariales.

Es evidente que todas ellas son medidas que generan un beneficio lucrativo inmediato tanto para el propietario como para el promotor.

Pisar el acelerador

Especialmente significativas resultan las modificaciones relativas a la eliminación o debilitamiento de informes sectoriales. Así ocurre con la modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, que desplaza el control previo en favor de un modelo de desarrollo urbano centrado en la rentabilidad y sostenido sobre un territorio crecientemente fragmentado. Del mismo modo, la modificación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, supone una desprotección efectiva de estos suelos de dominio público. Como [señalamos desde Ecologistas en Acción](#), la reforma responde más a la necesidad de eliminar obstáculos vinculados a determinados desarrollos que a una política coherente de vivienda protegida.

En definitiva, se configura un conjunto de medidas que priorizan de manera reiterada la reducción de cargas y costes para el sector promotor privado. Sin embargo, la supuesta reducción de costes derivada de la agilización administrativa no revierte en los usuarios finales, sino que puede trasladar a las administraciones públicas el riesgo de futuras indemnizaciones o de conflictos derivados de la inseguridad jurídica generada por estos procedimientos acelerados.

En esta línea podemos encontrar otras herramientas de reciente aprobación, como son la “[Aceleradora Urbanística](#)”, que fue aprobada el pasado 10 de diciembre de 2025 y que acaba de activar [cinco operaciones que suman en total unas 5.000 viviendas](#), a las que podemos sumar las otras 4.700 viviendas que quieren desarrollar en Leganés mediante el [primer consorcio urbanístico público-privado](#). Todas ellas nos hablan de la velocidad a la que se están produciendo estas transformaciones y los importantes beneficios económicos asociados a ellas.

Se discrimina el acceso para los más vulnerables

Paradójicamente, mientras se flexibilizan las condiciones para propietarios y promotores, se endurecen [los ya de por sí exigentes requisitos](#) de acceso a la vivienda protegida. El nuevo reglamento de viviendas con protección pública eleva a diez años el período mínimo de empadronamiento necesario para optar a determinadas tipologías. Esta modificación afecta tanto a la VPPB como a la VPPL y consolida [una tendencia que diversos informes han señalado como potencialmente discriminatoria](#), especialmente para la población migrante. En el caso de la vivienda social gestionada por la Agencia de Vivienda Social, el requisito de residencia constituye ya una de las principales causas de denegación. En algunos casos, tras las críticas sociales y por afectar a promociones ya comprometidas, [el consistorio ha rectificado](#).

En cualquier caso, la orientación general de todo este grupo de medidas evidencia que las políticas de vivienda están enfocadas hacia un sector muy específico de la población. La contradicción resulta evidente: se amplían incentivos y se reducen cargas para el capital inmobiliario, mientras se estratifican las ayudas y se restringen las condiciones de acceso precisamente para quienes se encuentran en mayor situación de vulnerabilidad.

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

Una política que no refuerza el parque público sino algunos bolsillos

El conjunto de medidas configura una estrategia coherente: cambios de uso, incremento de edificabilidad, reducción de cargas urbanísticas, simplificación de controles y elevación de precios máximos. Todo ello orientado a mejorar la rentabilidad de las promociones privadas bajo el paraguas de la vivienda protegida.

Sin embargo, no se observa un refuerzo estructural del parque público de vivienda ni una apuesta decidida por modelos de gestión directa que prioricen el derecho a la vivienda. La vivienda protegida se convierte así en un instrumento para sostener la dinámica del mercado y ampliar la base de compradores o arrendatarios solventes, más que en una herramienta de redistribución y garantía de derechos.

En definitiva, bajo la retórica de la “urgencia habitacional”, la Comunidad de Madrid consolida un modelo en el que la vivienda protegida es una pieza más del engranaje inmobiliario.