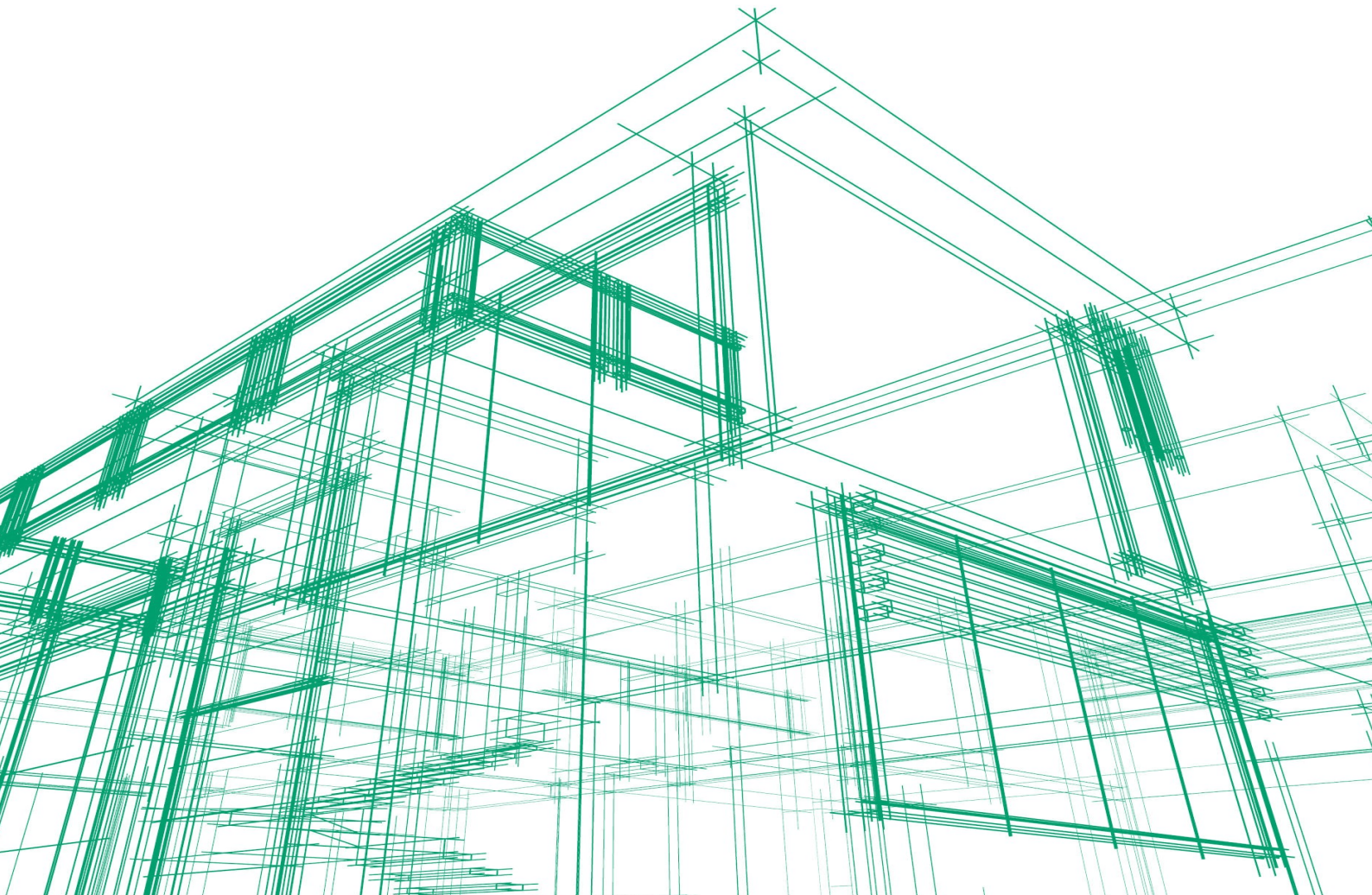


INFORME DE CONCLUSIONES

JORNADA EL RETO DE LA VIVIENDA EN MADRID: DIAGNÓSTICO Y POSIBLES SOLUCIONES

9 de febrero de 2026



ÍNDICE

1. Objeto del informe
2. Contexto general
3. Diagnóstico de la situación
4. Factores estructurales identificados
5. Análisis del mercado de la vivienda
6. Marco regulatorio y fiscal
7. Retos del sector inmobiliario
8. Propuestas y líneas de actuación
9. Consideraciones finales

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto recoger, sistematizar y exponer las principales conclusiones derivadas de la jornada organizada por Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), bajo el título “El reto de la vivienda en Madrid: diagnóstico y posibles soluciones”.

El documento sintetiza las aportaciones realizadas por los distintos ponentes y participantes, con el fin de ofrecer una visión estructurada de la situación actual y de los principales retos en materia de vivienda.

2. Contexto general

La jornada ha puesto de manifiesto que la problemática de la vivienda en Madrid presenta un carácter estructural y multifactorial, afectando tanto a la producción como al acceso y a la gestión del parque residencial.

En este marco, se ha destacado la necesidad de abordar el análisis desde una perspectiva equilibrada, evitando la confrontación entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad, y reconociendo el papel de las Administraciones Públicas en la garantía de la función social de la vivienda.

3. Diagnóstico de la situación

Del conjunto de intervenciones se desprende un diagnóstico claro: el sistema actual no es capaz de generar vivienda suficiente para atender la demanda existente.

Se estima una necesidad anual de aproximadamente 40.000 viviendas en la Comunidad de Madrid, mientras que la producción efectiva se sitúa por debajo del 50% de dicha cifra, lo que evidencia un déficit estructural sostenido en el tiempo.

Asimismo, se constata una creciente dificultad de acceso a la vivienda derivada de la divergencia entre los niveles salariales y el incremento de precios, tanto en el mercado de compra como en el de alquiler.



4. Factores estructurales identificados

Entre los principales factores que inciden en la situación actual, se destacan los siguientes:

4.1. Suelo

- Escasez de suelo disponible y elevado coste del mismo.
- Largos plazos de transformación urbanística.

4.2. Burocracia y gestión administrativa

- Dilación en la emisión de informes sectoriales, con plazos que pueden superar los tres años.
- Complejidad procedimental que ralentiza el desarrollo de proyectos.

4.3. Inseguridad jurídica

- Incertidumbre sobre la normativa aplicable y sobre las condiciones de desarrollo del suelo.
- Impacto negativo en la inversión y en la planificación empresarial.

4.4. Costes de construcción

- Incremento superior al 60% en los últimos años.
- Aumento derivado tanto de factores de mercado como de exigencias normativas.

4.5. Capacidad productiva

- Escasez de mano de obra cualificada.
- Limitaciones en suministros estratégicos (como la potencia eléctrica).

5. Análisis del mercado de la vivienda

5.1. Mercado de compraventa

El acceso a la vivienda en propiedad se encuentra condicionado por la insuficiencia de ingresos en relación con los precios actuales, lo que limita el acceso a amplios sectores de la población.

5.2. Mercado del alquiler

- Elevada proporción de arrendatarios en situación de vulnerabilidad.
- Percepción de riesgo por parte de los propietarios, especialmente en relación con impagos y ocupación.
- Reducción de la oferta disponible como consecuencia de lo anterior.

5.3. Vivienda asequible

Se constata la ausencia de una definición clara y homogénea del concepto de vivienda asequible, lo que dificulta la implementación de políticas eficaces.



6. Marco regulatorio y fiscal

El marco normativo y fiscal vigente tiene una incidencia directa en la configuración del mercado:

- Elevada carga fiscal sobre la vivienda.
- Necesidad de revisar el tratamiento fiscal del alquiler.
- Impacto de la sobrerregulación en la viabilidad de los proyectos.
- Deficiencias en la técnica legislativa, generadoras de incertidumbre jurídica.

Se subraya la conveniencia de diferenciar entre regulación necesaria y exceso de intervención, a fin de evitar distorsiones en el mercado.

7. Retos del sector inmobiliario

7.1. Financiación

- Restricciones en la financiación de suelo.
- Condicionamiento del crédito a altos niveles de preventa.
- Dependencia creciente de inversión extranjera.

7.2. Colaboración público-privada

Se considera imprescindible reforzar la colaboración entre Administraciones Públicas y sector privado para incrementar la producción de vivienda, especialmente en el ámbito de la vivienda protegida.

7.3. Parque público de vivienda

- Necesidad de incrementar el parque público mediante inversión sostenida.
- Revisión del régimen de protección y descalificación de viviendas protegidas.

8. Propuestas y líneas de actuación

A partir del análisis realizado, se identifican las siguientes líneas prioritarias de actuación:

- Agilización de los procedimientos administrativos y reducción de plazos.
- Incremento de la disponibilidad de suelo finalista.
- Mejora de la seguridad jurídica.
- Revisión del marco fiscal aplicable a la vivienda.
- Impulso a la colaboración público-privada.
- Refuerzo del parque público de vivienda.
- Desarrollo de mecanismos eficaces en el mercado del alquiler (mediación, arbitraje, garantías).
- Fomento de la digitalización en la gestión urbanística (“gobierno del dato”).



9. Consideraciones finales

La problemática de la vivienda en Madrid requiere una respuesta integral, coordinada y sostenida en el tiempo. La ausencia de soluciones únicas o inmediatas obliga a abordar el reto desde una perspectiva multidimensional, que integre políticas de suelo, financiación, regulación, fiscalidad y gestión administrativa.

En este contexto, resulta esencial reforzar la cooperación entre todos los agentes implicados, tanto públicos como privados, con el objetivo de garantizar un acceso efectivo a la vivienda en condiciones adecuadas de calidad y asequibilidad.

Madrid, febrero de 2026



Patrocinadores de la entidad:

NUEVAMUTUASANITARIA

B Sabadell
Professional

Colaboran:

COAM

COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
DE MADRID



MADRID

distrito
salamanca



Unión Interprofesional
Comunidad de Madrid

ASOCIACIÓN DE COLEGIOS PROFESIONALES

MÁS INFORMACIÓN:

Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid

Serrano, 9 – 2ª Planta – 28001 Madrid

Tel. 91.781.58.10

uicm@uicm.org / www.uicm.es

