



ASOCIACIÓN DE FAMILIAS NUMEROSAS DE MADRID

LA VIVIENDA, UN BIEN DE PRIMERA NECESIDAD

Diagnóstico, demografía, formación del precio e impacto específico en las familias numerosas

Versión revisada con comentarios · Septiembre de 2026

IDEA CENTRAL

La crisis de vivienda no es solo una cuestión de precio por metro cuadrado. Para una familia numerosa, la accesibilidad depende también de la superficie, del número de dormitorios, de la localización y del coste financiero total. Una política de vivienda que ignore el tamaño familiar puede aumentar el número de viviendas sin resolver la necesidad de los hogares grandes.

Documento de trabajo para administraciones, grupos parlamentarios, medios y entidades sociales

Resumen ejecutivo

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales condicionantes de la emancipación, la formación de hogares y la vida familiar. Este informe revisa el problema de la vivienda desde una perspectiva familiar y pone el foco en las causas de su encarecimiento: una demanda que crece y se concentra más rápido que la oferta, una producción de vivienda nueva lenta, escasez de suelo realmente edificable en zonas tensionadas, costes de construcción y financiación, cargas acumuladas y usos alternativos del parque residencial. El análisis añade además una dimensión que suele quedar fuera del debate: no basta con producir más viviendas; una parte suficiente debe ser adecuada en superficie y número de dormitorios para familias con varios hijos.

Este informe no plantea la vivienda como una oposición entre mercado y Estado. Parte de dos realidades que deben convivir: la propiedad privada es un ámbito legítimo de libertad, ahorro, inversión y responsabilidad; y la vivienda, por ser necesaria para la vida personal y familiar, posee una dimensión social que justifica una actuación pública cuando sea necesaria. La pregunta central no es quién debe sustituir a quién, sino cómo conseguir que una economía basada en la propiedad privada produzca suficiente vivienda adecuada y asequible para que las personas y las familias puedan acceder a ella.

La intervención pública debe ser subsidiaria, proporcionada y evaluable: actuar allí donde aporte una solución que los hogares, la sociedad civil o el mercado no puedan alcanzar eficazmente por sí solos, y comprobar después si la medida ha producido el resultado prometido.

CLAVE	QUÉ MUESTRAN LOS DATOS
Oferta insuficiente	El Banco de España estima un diferencial acumulado de unas 750.000 viviendas entre producción residencial y creación neta de hogares en 2021-2025; más de la mitad se concentra en seis provincias, entre ellas Madrid.

CLAVE	QUÉ MUESTRAN LOS DATOS
Precios al alza	En 2025 el precio real medio notarial fue de 1.902 €/m ² en España y 3.463 €/m ² en la Comunidad de Madrid. Madrid registró un aumento anual del 13,3 %.
Hogares más pequeños	Si se mantienen las tendencias actuales, el INE proyecta que los hogares de una persona crecerán un 41,9 % entre 2024 y 2039, mientras los de cuatro o más personas disminuirán un 6,2 %.
Coste acumulado	El precio final se forma durante años: suelo, planeamiento, urbanización, licencias, obra, financiación, fiscalidad, comercialización y compra. Un estudio sectorial de EY para ASPRIMA estima más de 78.000 € de impuestos, tasas y cargas públicas acumuladas en una vivienda nueva tipo de 300.000 €; debe interpretarse como una estimación sectorial, no como una cifra universal.
Problema familiar específico	A igualdad de €/m ² , una familia grande soporta un precio total mayor porque necesita más superficie. También necesita más ahorro para la entrada y más financiación.
Respuesta propuesta	La política de vivienda debe aumentar oferta y reducir tiempos, pero además medir y promover vivienda de 3, 4 o más dormitorios, adaptar la vivienda protegida al tamaño familiar y crear indicadores específicos de vivienda familiar.

Estructura del informe

1. 1. Qué está pasando con la vivienda

Para entender por qué la vivienda se ha encarecido con tanta intensidad no basta con describir los costes de una promoción. Hay que observar qué ha ocurrido simultáneamente con la demanda, la oferta y la capacidad del mercado para responder. El Banco de España resume el problema como una combinación de demanda dinámica y oferta rígida. En 2025 el precio real de la vivienda aumentó un 9,7 %, frente al 5,5 % de 2024.

1.4. La demanda ha crecido más rápido que la vivienda terminada

En 2025 se crearon aproximadamente 225.000 hogares netos y los no residentes adquirieron unas 55.000 viviendas. Frente a esa presión de demanda, solo se terminaron alrededor de 92.000 viviendas. Aunque las viviendas iniciadas y los visados se situaron en torno a 135.000-140.000 unidades, la oferta que efectivamente llega al mercado sigue siendo insuficiente para absorber la creación de hogares y otras formas de demanda.

La consecuencia es sencilla: cuando muchas más personas y hogares compiten por un parque que aumenta lentamente, el ajuste se produce principalmente a través del precio. Este desequilibrio es especialmente intenso en las áreas con empleo, universidades, servicios y crecimiento de población.

1.5. Más hogares aunque el tamaño familiar medio disminuya

La demanda de vivienda no depende únicamente del número total de habitantes. Depende también del número de hogares. El INE proyecta que entre 2026 y 2041 España podría pasar de 19,76 a 21,94 millones de hogares si se mantienen las tendencias actuales. Es decir, más de 2,18 millones de hogares adicionales que necesitarán una vivienda, aun cuando el tamaño medio del hogar continúe descendiendo.

Este fenómeno ayuda a explicar una aparente contradicción: una sociedad puede tener baja natalidad y, al mismo tiempo, necesitar más viviendas. Separaciones, envejecimiento, hogares unipersonales, inmigración y menor convivencia intergeneracional hacen que una misma población necesite más unidades residenciales.

1.6. La oferta reacciona con mucha lentitud

La vivienda no puede producirse con rapidez cuando sube la demanda. Desde la decisión de promover hasta la entrega pueden transcurrir años. El Banco de España identifica como restricciones relevantes la escasez de suelo edificable, los problemas de planificación y gestión urbanística, la lentitud en la ejecución de las viviendas previstas, la falta de mano de obra, la baja productividad y el reducido tamaño medio de muchas empresas del sector.

Esto significa que el mercado inmobiliario tiene una oferta rígida: una subida de precios no genera inmediatamente cientos de miles de viviendas adicionales. Cuando la reacción de la oferta tarda años, el precio puede seguir aumentando durante todo ese periodo.

1.7. El cuello de botella del suelo listo para edificar

No debe confundirse la existencia física de terreno con la existencia de suelo finalista. Para construir hacen falta planeamiento aprobado, gestión, reparcelación cuando proceda, urbanización, infraestructuras, servicios, licencias y conexión efectiva con la ciudad. Un territorio puede disponer de suelo en términos geográficos y, sin embargo, tener poco suelo inmediatamente edificable en las zonas de mayor demanda.

Cuando ese suelo finalista es escaso, su precio aumenta y el promotor incorpora al precio de venta tanto el coste de adquisición como el coste financiero de mantenerlo durante la tramitación. Por eso la política de suelo y los tiempos urbanísticos afectan al precio mucho antes de que comience la obra.

1.8. Construir también se ha encarecido

El precio final no depende solo del suelo. Materiales, energía, mano de obra, seguros, exigencias técnicas, instalaciones y financiación forman parte del coste de producción. El Banco de España señala además problemas de productividad y disponibilidad de trabajadores cualificados en la construcción residencial. Cuando la obra cuesta más y tarda más, la vivienda necesita un precio de venta mayor para que el proyecto sea viable.

La financiación amplifica el efecto del tiempo. El promotor soporta intereses desde la compra del suelo y durante la construcción; la familia, por su parte, afronta después el coste hipotecario. Un mismo precio nominal resulta además más o menos accesible dependiendo del tipo de interés y de las condiciones de crédito.

1.9. Demanda no residente y usos alternativos de la vivienda

La demanda residencial de los hogares españoles no es la única que compite por el parque disponible. En 2025 los no residentes realizaron unas 55.000 adquisiciones, según el Banco de España. A ello se añaden usos alternativos como el alquiler turístico, de temporada o por habitaciones, cuya importancia varía mucho por territorio.

No es riguroso atribuir a estos usos la subida general de la vivienda en toda España. Sin embargo, sí pueden reducir la oferta residencial estable en determinados centros urbanos y zonas turísticas. El Banco de España estima que las viviendas turísticas tienen un peso especialmente relevante dentro del mercado del alquiler de algunos centros turísticos; en Madrid su incidencia es menor que en ciudades como Sevilla, Palma o Málaga, pero no es nula.

1.10. La escasez de obra nueva presiona también la vivienda usada

En 2025 alrededor del 90 % de las transacciones correspondieron a vivienda usada. Esto es importante porque el déficit de obra nueva no se queda encerrado en el mercado de nueva construcción: los compradores que no encuentran vivienda nueva se desplazan hacia la existente y aumentan la

competencia por ella. De este modo, una oferta nueva insuficiente puede trasladar presión al conjunto del parque residencial.

1.11. Demanda embalsada: jóvenes que no pueden emanciparse

Existe además una demanda que no aparece completamente en las compraventas actuales: jóvenes y hogares potenciales que retrasan su emancipación porque no pueden acceder a una vivienda. El Banco de España incluye esta demanda no satisfecha entre los factores que añaden presión potencial al mercado. Cuando mejora el empleo, bajan los tipos o aparecen mecanismos de financiación, parte de esa demanda puede activarse rápidamente, mientras que la oferta tarda años en responder.

1.12. En resumen: por qué sube tanto el precio

La subida reciente de la vivienda puede entenderse como la acumulación de varios factores que actúan a la vez:

- se crean más hogares de los que el mercado consigue alojar con nueva vivienda;
- la demanda se concentra en áreas con empleo y servicios;
- la oferta nueva tarda años en reaccionar;
- el suelo realmente listo para construir es limitado en las zonas de mayor presión;
- urbanización, obra, mano de obra, financiación y cargas elevan el coste de producir;
- no residentes y usos alternativos añaden demanda en determinados mercados;
- la escasez de obra nueva desplaza compradores hacia la vivienda usada;
- y existe una demanda embalsada de jóvenes y familias que han retrasado su emancipación o cambio de vivienda.

Por tanto, la vivienda cara no es el resultado de un único impuesto, de un único actor o de una única decisión. Es el resultado de una demanda que ha cambiado con rapidez frente a un sistema de producción de vivienda lento, costoso y con restricciones acumuladas. Esa diferencia de velocidad es una de las claves para entender el encarecimiento.

2. 2. Demografía: más hogares, pero más pequeños
3. 3. Cómo se forma el precio desde el suelo hasta las llaves
4. 4. El impacto específico sobre las familias numerosas
5. 5. Propuestas de mejora
6. 6. Indicadores para evaluar si las medidas funcionan
7. 7. Buenas prácticas europeas que pueden inspirar soluciones en España

Conclusión

La vivienda asequible no se consigue actuando únicamente al final, cuando la familia ya se enfrenta al precio de compra o alquiler. El precio se ha ido formando durante todo el proceso: suelo, planeamiento, urbanización, tiempo, construcción, financiación y fiscalidad. Si queremos reducirlo de forma sostenible, las medidas deben actuar sobre esa cadena.

Pero para las familias numerosas hay una segunda exigencia: no basta con que aumente el número total de viviendas. Debe existir una oferta suficiente de viviendas adecuadas por superficie, dormitorios y localización. En una sociedad con hogares cada vez más pequeños, esa necesidad corre el riesgo de volverse estadísticamente minoritaria y, precisamente por ello, quedar desatendida.

La propuesta central de la AFNM es, por tanto, doble: construir y movilizar más vivienda allí donde se necesita, y medir expresamente si esa vivienda sirve también para formar, mantener y hacer crecer una familia.

La vivienda no se resuelve enfrentando propiedad privada y justicia social. Ambas deben convivir: propiedad y libertad para ahorrar e invertir; empresa capaz de construir con una rentabilidad legítima; responsabilidad pública cuando exista una necesidad que no pueda resolverse de forma suficiente; y solidaridad para que los hogares vulnerables y las familias con mayores necesidades residenciales no queden excluidos.

La solución sostenible no consiste en actuar únicamente sobre el precio una vez producida la escasez. Consiste en crear las condiciones para producir suficiente vivienda, reducir restricciones y costes artificiales, conservar un parque asequible, focalizar las ayudas y medir los resultados. La vivienda debe volver a evaluarse por su capacidad para servir a las personas y a las familias que necesitan vivir en ella.

8. 8. Contraste con las políticas públicas vigentes: Estado, Comunidad de Madrid y municipios

1. Qué está pasando con la vivienda

La vivienda es simultáneamente un bien de primera necesidad, el espacio donde se desarrolla la vida familiar y un activo de gran valor económico. Esa doble naturaleza explica por qué el problema no puede reducirse a una única causa ni resolverse con una sola medida. El enfoque de este informe parte de que propiedad privada, libertad económica, función social, responsabilidad pública y solidaridad no son principios incompatibles, sino elementos que deben equilibrarse.

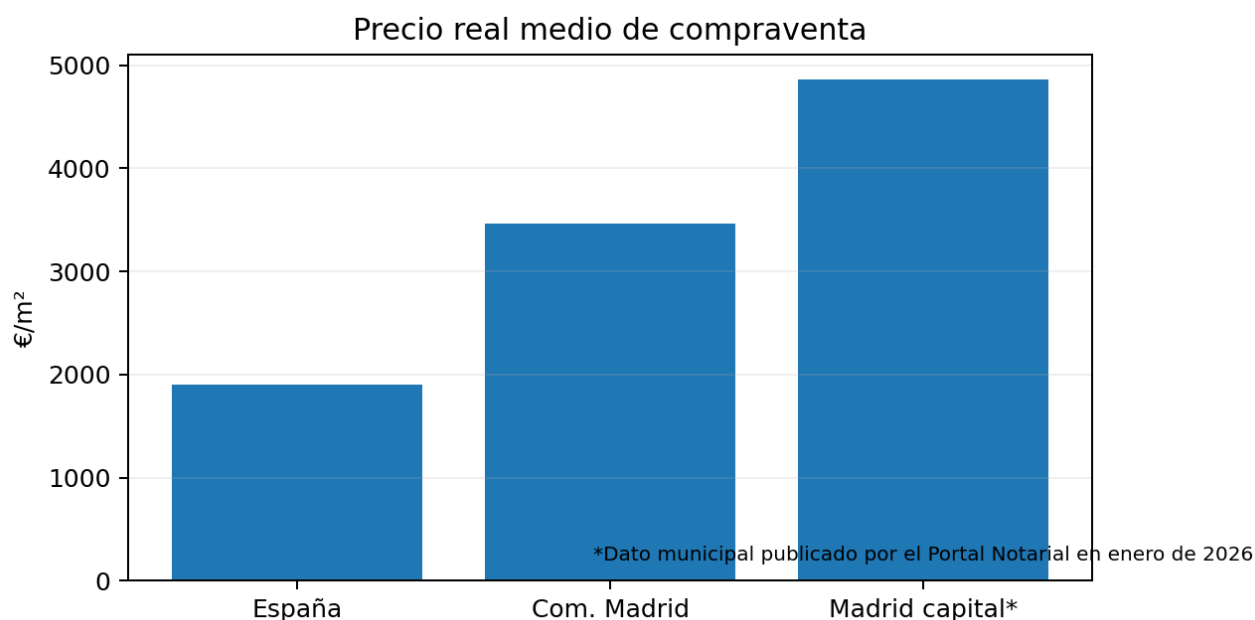
1.1. La oferta no está acompañando la creación de hogares

El Banco de España señala que, desde 2011, el parque de viviendas crece a menor ritmo que la creación neta de hogares y que el desajuste se aceleró a partir de 2021. Entre 2021 y 2025 el diferencial acumulado fue de unas 750.000 viviendas. El 52,5 % de ese déficit se concentró en Madrid, Barcelona, Alicante, València, Murcia y Málaga. Esta concentración territorial es esencial: puede existir vivienda vacía o sin vender en unas zonas y, al mismo tiempo, una fuerte escasez donde se concentra el empleo y la demanda.

Conclusión de diagnóstico. El problema principal en los mercados tensionados no es que España carezca físicamente de viviendas en términos agregados, sino que la oferta disponible, nueva o movilizable no coincide suficientemente con la localización, precio y características que demandan los hogares.

1.2. Precios reales: España, Comunidad de Madrid y Madrid capital

El Portal Estadístico del Notariado permite trabajar con precios de operaciones efectivamente formalizadas, no con precios de anuncio. En 2025 se registraron 752.661 compraventas en España y el precio medio fue de 1.902 €/m², un 7,5 % más que en 2024. La superficie media fue de 112,7 m². En la Comunidad de Madrid el precio medio alcanzó 3.463 €/m², con una subida anual del 13,3 %. Para Madrid capital, el Portal publicó en enero de 2026 un promedio de 4.857 €/m².



Fuente: Portal Estadístico del Notariado, Balance 2025; dato municipal de Madrid publicado el 22 de enero de 2026.

1.3. La subida de precios: un desequilibrio con varias causas

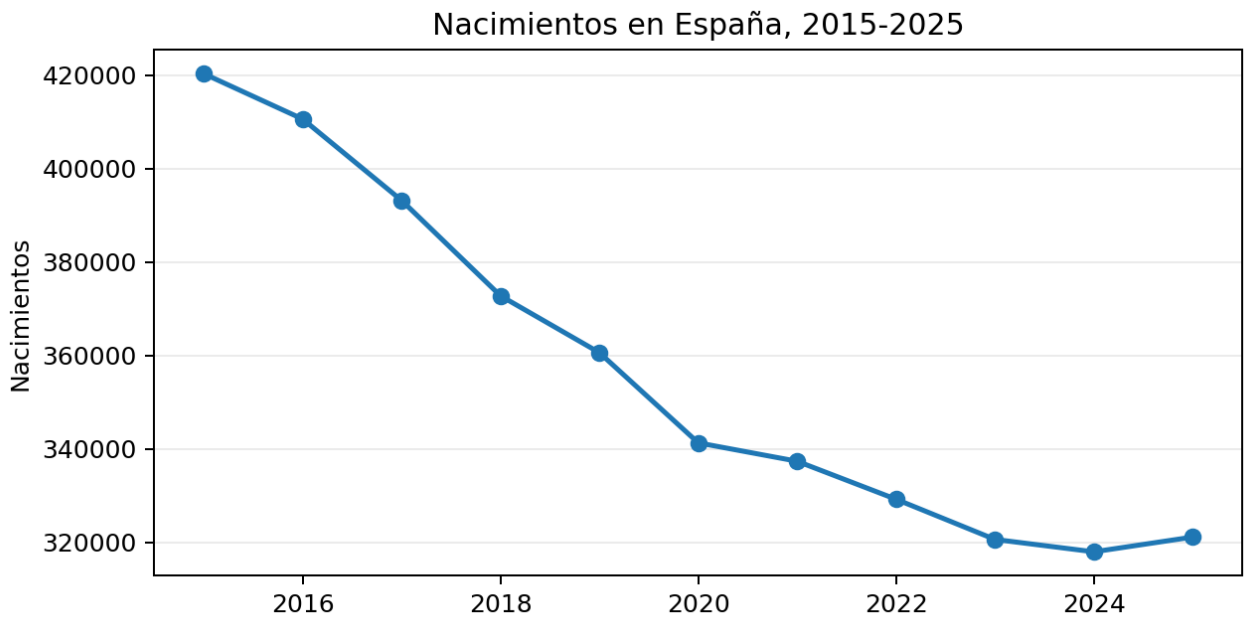
- **Suelo finalista y planeamiento:** La disponibilidad física de suelo no equivale a suelo listo para edificar. Antes de construir son necesarios planeamiento, gestión, urbanización e infraestructuras.
- **Tiempo administrativo:** Los retrasos inmovilizan capital, encarecen la financiación y añaden incertidumbre. No todo el tiempo es evitable, pero sí pueden medirse y reducirse cuellos de botella.
- **Costes de construcción:** Materiales, mano de obra, energía, seguros, exigencias técnicas y productividad determinan el coste directo de levantar la vivienda.
- **Financiación:** El promotor financia suelo y obra durante años; la familia financia una parte relevante de la compra durante décadas.
- **Fiscalidad y cargas:** Aparecen desde la adquisición del suelo hasta la escritura final. Parte la soporta directamente el comprador y parte se incorpora al coste de la promoción.
- **Demanda concentrada:** La creación de hogares, la movilidad laboral y la atracción de población se concentran en determinados territorios y agravan el desajuste local.

2. Demografía: más hogares, pero más pequeños

La crisis de vivienda y la transformación demográfica están conectadas. La dificultad de acceso a una vivienda adecuada puede retrasar la emancipación y la formación familiar; al mismo tiempo, el descenso del tamaño de los hogares modifica la demanda residencial y los productos hacia los que se orienta el mercado.

2.1. Natalidad: España y Francia

España registró provisionalmente 321.164 nacimientos en 2025. Aunque fue un 1,0 % más que en 2024, la cifra sigue muy por debajo de los 420.290 nacimientos de 2015. El último indicador definitivo de fecundidad español es de 1,10 hijos por mujer en 2024. Francia registró 643.905 nacimientos en 2025; su fecundidad se mantiene entre las más elevadas de la Unión Europea, aunque también se encuentra en descenso.

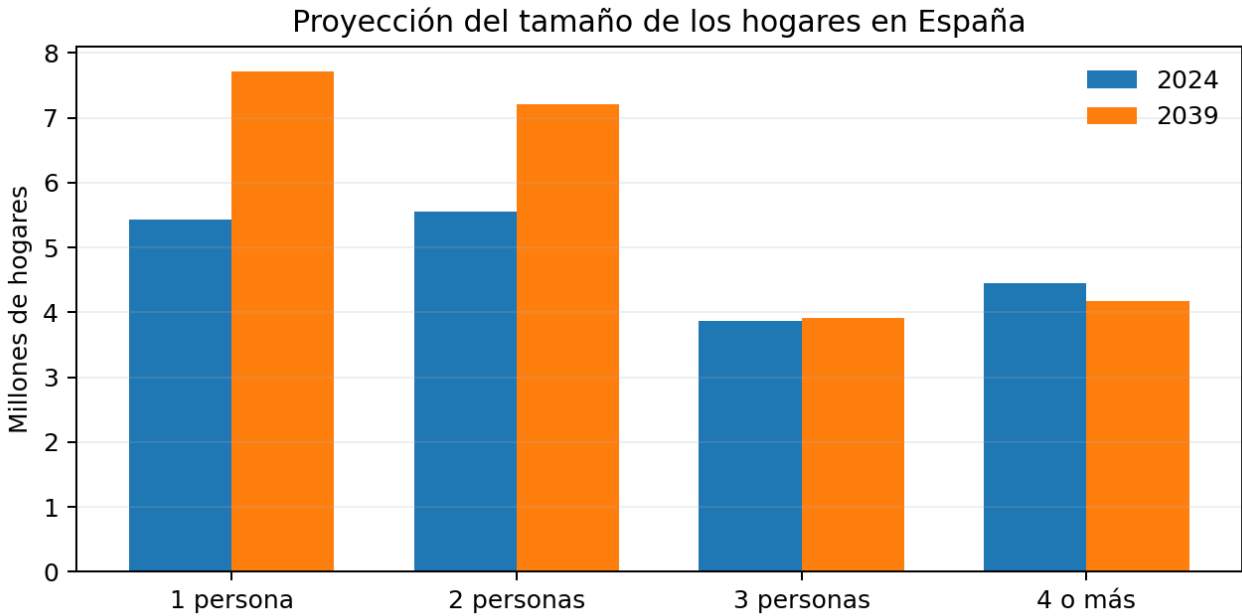


Fuente: INE, Estimación Mensual de Nacimientos 2025.

Indicador	España	Francia	Referencia
Nacimientos 2025	321.164 (provisional)	643.905	INE / INSEE
Fecundidad	1,10 (2024)	≈1,6 (2024-2025)	INE / INSEE

2.2. La transformación del tamaño de los hogares

La Proyección de Hogares del INE muestra un fenómeno aparentemente paradójico: España podría tener muchos más hogares aunque cada hogar tenga menos personas. Si se prolongan las tendencias actuales, el número de hogares pasaría de 19,31 millones en 2024 a 23,00 millones en 2039 (+19,1 %), mientras el tamaño medio bajaría de 2,50 a 2,32 personas.



Fuente: INE, Proyección de Hogares 2024-2039.

Tamaño del hogar	2024	2039	Variación
1 persona	5,43 M	7,71 M	+41,9 %
2 personas	5,55 M	7,20 M	+29,7 %
3 personas	3,87 M	3,91 M	+1,1 %
4 o más	4,46 M	4,18 M	-6,2 %

2.3. La tendencia europea

Eurostat contabilizó 203,1 millones de hogares en la UE en 2025. Solo el 23,4 % incluía menores de 18 años. Entre los hogares con hijos, el 50,2 % tenía un hijo, el 37,6 % dos y únicamente el 12,2 % tres o más. Entre 2016 y 2025 los hogares de un adulto sin hijos crecieron un 19,2 %, mientras los hogares de parejas con hijos disminuyeron un 6,3 %.

2.4. Qué puede concluirse y qué no

Los datos demográficos sí permiten afirmar que los hogares pequeños ganan peso y los hogares grandes lo pierden. Eso crea incentivos de mercado para producir, dividir o rehabilitar vivienda adaptada a uno o dos ocupantes. Sin embargo, para afirmar con rigor que “cada vez se construyen menos viviendas grandes” sería necesaria una serie nacional comparable por superficie y número de dormitorios. Por ello, este informe plantea esa cuestión como una hipótesis plausible que debe medirse de forma sistemática, no como un hecho ya demostrado para toda España.

3. Cómo se forma el precio: del suelo a las llaves

El precio final de una vivienda nueva no nace el día de la venta. Empieza a formarse años antes, desde la adquisición del suelo, y continúa hasta que la familia firma la escritura y financia la compra. Esta cadena permite identificar dónde puede actuar la política pública y dónde el coste responde a factores de mercado.

FASE	CÓMO INCIDE EN EL PRECIO
1. Suelo	Compra del terreno o solar; impuestos de adquisición; coste de oportunidad y financiación durante el tiempo en que no produce ingresos.
2. Planeamiento y gestión	Ordenación, reparcelación, informes sectoriales, cesiones y obligaciones urbanísticas.
3. Urbanización	Viales, agua, saneamiento, energía, alumbrado, zonas verdes e infraestructuras exigidas para convertir el ámbito en solar edificable.
4. Proyecto y licencias	Arquitectura, ingeniería, estudios, seguros, tasas, licencia o declaración responsable y coordinación técnica.
5. Construcción	Materiales, mano de obra, instalaciones, seguridad, eficiencia energética, dirección de obra y contratistas.
6. Financiación y tiempo	Intereses, avales y coste del capital. Cuanto más tarda el proceso, mayor es este componente.
7. Fiscalidad de la promoción	Tributos y tasas en distintas fases, con gran variación territorial y según la estructura de la operación.
8. Comercialización y riesgo	Venta, garantías, costes comerciales y margen necesario para remunerar capital y asumir riesgo.
9. Compra de la familia	IVA en obra nueva, AJD cuando proceda, gastos asociados y aportación inicial no cubierta por la hipoteca.
10. Hipoteca	Intereses a lo largo del préstamo: el coste total que soporta la familia continúa después de recibir las llaves.

3.1. Fiscalidad: distinguir lo directo de lo incorporado al precio

En una vivienda nueva, la primera entrega del promotor está sujeta con carácter general a IVA del 10 %. A esto puede añadirse el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuyo tipo y beneficios fiscales dependen de la comunidad autónoma y de las circunstancias del comprador. La familia ve estos importes de forma directa en la compra.

Además existen tributos, tasas y cargas en etapas anteriores. Un estudio elaborado por EY para ASPRIMA, difundido en junio de 2026, estima que en una vivienda nueva tipo de 300.000 € se acumulan más de 78.000 € en impuestos, tasas y cargas públicas a lo largo del proceso. El estudio es útil para dimensionar el fenómeno, pero debe interpretarse con tres cautelas: es un análisis encargado por una asociación empresarial; el resultado cambia según territorio y promoción; y no puede suponerse que una eventual reducción tributaria se trasladaría automáticamente y al 100 % al precio final.

La conclusión útil no es atribuir automáticamente toda esa cuantía al comprador ni suponer que cualquier rebaja fiscal se trasladaría íntegramente al precio. Lo que sí debe exigirse es transparencia: medir la

carga fiscal y administrativa acumulada a lo largo de la cadena, identificar quién la soporta en cada fase y evaluar qué parte termina repercutiendo en el acceso efectivo de las familias a la vivienda.

300.000 €**>78.000 €****>26 %**

Vivienda tipo del estudio

Cargas públicas acumuladas estimadas

Peso estimado sobre precio final

3.2. El coste del tiempo

Una parte del encarecimiento es visible —materiales, impuestos, suelo— y otra es menos visible: el tiempo. El promotor puede tener capital inmovilizado y deuda desde la adquisición del suelo hasta la entrega de la vivienda. Cada retraso en planeamiento, urbanización, licencia o ejecución prolonga financiación, seguros, estructura y riesgo. Por ello, reducir tiempos administrativos sin rebajar garantías puede ser una medida de vivienda tan importante como una ayuda directa a la compra.

Cuando una decisión administrativa retrasa durante años la posibilidad de construir, el coste económico no desaparece: se convierte en capital inmovilizado, intereses, riesgo, menor oferta y, potencialmente, mayor precio. Por eso, la burocracia que no aporta una protección proporcional al coste y al tiempo que genera no es neutral desde el punto de vista social: termina afectando a quienes necesitan comprar o alquilar para vivir.

3.3. El suelo: cantidad no es lo mismo que disponibilidad

El precio del suelo depende de su localización y, sobre todo, de su grado de desarrollo. Un terreno no es equivalente a un solar listo para edificar. La política de suelo debe centrarse en transformar suelo potencial en suelo finalista de forma previsible, coordinando planeamiento, gestión, urbanización e infraestructuras.

3.4. Por qué no damos un porcentaje fijo de suelo, obra y beneficio

No es riguroso afirmar que el suelo representa siempre un porcentaje fijo del precio final o que el margen promotor es idéntico en todas las operaciones. Esas proporciones varían enormemente entre Madrid capital, una ciudad media, un municipio periférico o una promoción protegida. Este informe, por tanto, evita convertir estimaciones de casos concretos en reglas generales.

3.5. Precio elevado, beneficio legítimo y justicia en el intercambio

Un precio elevado no demuestra por sí solo que exista abuso. En una promoción, el beneficio empresarial remunera capital, riesgo, conocimiento, gestión, inversión y tiempo. Sin inversión privada suficiente, la oferta residencial difícilmente podrá crecer al ritmo que necesita una sociedad dinámica.

Al mismo tiempo, tampoco todo precio de mercado debe considerarse automáticamente justo. La evaluación debe atender a las condiciones concretas: posiciones de poder, información asimétrica, restricciones artificiales, conductas abusivas y barreras que impidan una competencia suficiente. El objetivo del informe no es demonizar el beneficio, sino distinguir entre rentabilidad legítima y costes o restricciones que pueden estar expulsando innecesariamente a las familias del mercado residencial.

3.6. Cronología hipotética: del terreno a las llaves

Para visualizar por qué la oferta de vivienda tarda tanto en responder, se presenta una promoción hipotética. No es un plazo legal ni una media estadística: es un ejemplo pedagógico de cómo varias fases consecutivas pueden convertir una necesidad actual de vivienda en una oferta que llega años después. Algunas fases pueden solaparse y otras pueden durar mucho más o mucho menos según el municipio, el planeamiento, la complejidad del suelo y la promoción.

Momento	Fase	Qué ocurre	Dónde se acumula coste/tiempo	Qué puede mejorar
Año 0	Decisión y adquisición del suelo	El promotor identifica el ámbito, estudia edificabilidad, cargas, demanda y viabilidad, y compra o asegura el suelo.	Precio del suelo, financiación desde el inicio, riesgo de que el desarrollo se retrase.	Información urbanística clara, suelo público bien gestionado y seguridad sobre plazos y condiciones.
Años 0-2	Planeamiento y ordenación	Se concreta qué puede construirse, densidad, usos, reservas, dotaciones e infraestructuras necesarias.	Informes sucesivos, modificaciones, coordinación entre organismos y posibles recursos.	Calendarios públicos, informes simultáneos cuando sea posible y coordinación real entre administraciones.
Años 2-4	Gestión, reparcelación y urbanización	Se distribuyen cargas y aprovechamientos, se ejecutan o programan viales, redes, zonas verdes y servicios.	Obras de urbanización, cesiones, financiación y dependencia de infraestructuras externas.	Anticipar infraestructuras, estandarizar trámites y evitar tiempos muertos entre fases.
Años 4-5	Proyecto y licencia	Se redacta el proyecto técnico, se verifican normas y se obtiene el título habilitante correspondiente.	Honorarios, tasas, financiación y demora si faltan informes o subsanaciones.	Capacidad técnica municipal, expedientes digitales completos y plazos medidos públicamente.
Años 5-7	Construcción	Se ejecuta la promoción y se afrontan materiales, mano de obra, instalaciones, seguros y financiación.	Coste directo de obra, cambios de precios, falta de trabajadores cualificados e intereses.	Industrialización, formación, estabilidad regulatoria y tramitación coordinada de cambios necesarios.
Años 7-8	Final de obra, ocupación y entrega	Se completan comprobaciones, documentación, suministros, primera ocupación y escrituración.	Últimos trámites, impuestos, comercialización y financiación del comprador.	Simplificar duplicidades, coordinar suministros y facilitar información clara al comprador.

La enseñanza de esta cronología no es que todos los controles sean innecesarios. Planeamiento, seguridad, servicios, medio ambiente y calidad urbana son garantías necesarias. El problema aparece cuando existen esperas secuenciales evitables, duplicidades, falta de coordinación o ausencia de plazos medidos: cada año adicional mantiene suelo y capital inmovilizados y retrasa la llegada de nueva oferta.

Por eso, una política de vivienda orientada a resultados debe actuar antes de que la familia llegue a la inmobiliaria: si el proceso de producir vivienda es lento, incierto o caro, una parte de ese coste termina reflejándose en la oferta y en el precio que afronta el comprador o el inquilino.

4. El impacto específico sobre las familias numerosas

La métrica habitual del mercado es el precio por metro cuadrado. Para una familia numerosa esa métrica es insuficiente. Lo decisivo es el precio total de una vivienda con la superficie y distribución necesarias para que la familia pueda vivir de forma razonable.

4.1. El “coste por tamaño”

A modo puramente ilustrativo, si se aplicara el precio medio notarial de la Comunidad de Madrid de 2025 (3.463 €/m²), una vivienda de 70 m² equivaldría a unos 242.000 €, mientras una de 120 m² se aproximaría a 416.000 €. No son tasaciones ni precios de una zona concreta: el ejercicio solo muestra que, incluso con el mismo €/m², el tamaño necesario multiplica el precio total.

SUPERFICIE	PRECIO ILUSTRATIVO A 3.463 €/m ²	LECTURA
70 m ²	≈242.410 €	Pareja / hogar pequeño
90 m ²	≈311.670 €	Familia media
120 m ²	≈415.560 €	Familia grande
140 m ²	≈484.820 €	Familia grande con mayor necesidad de espacio

Nota: ejemplo matemático para visualizar el efecto del tamaño. El precio real de cada vivienda depende de municipio, barrio, estado, tipología y otros factores.

4.2. Entrada, impuestos y financiación también crecen con el tamaño

Cuanto mayor es el precio total, mayor suele ser el ahorro inicial que necesita la familia, mayor es el IVA en obra nueva en términos absolutos y mayor es el préstamo requerido. Una familia puede ser solvente para pagar una cuota y, sin embargo, no disponer del ahorro previo suficiente para la entrada y los impuestos. Por eso las políticas centradas únicamente en la cuota mensual dejan fuera una parte del problema.

4.3. Localización: el desplazamiento forzado

Cuando la vivienda de tres, cuatro o más dormitorios resulta escasa o inasequible en los municipios con empleo, colegios y redes familiares, la familia se ve empujada a buscar vivienda más lejos. Eso puede aumentar tiempos y costes de transporte, dificultar la conciliación y separar a los hogares de sus redes de apoyo. La accesibilidad residencial debe evaluarse junto con movilidad y servicios.

4.4. Vivienda y proyecto familiar

La vivienda no determina por sí sola la natalidad, pero sí forma parte de las condiciones materiales que influyen en cuándo una pareja se emancipa, cuándo forma un hogar y si considera viable ampliar la familia. Por ello, vivienda y política familiar no deberían diseñarse como compartimentos estancos.

4.5. La familia no es solo beneficiaria de ayudas

La familia es también una institución económica: ahorra, consume, invierte, asume riesgos, adquiere patrimonio, cuida, educa y transmite recursos entre generaciones. Por eso, la política de vivienda no debería limitarse a preguntar cuánto dinero público se concede para comprar o alquilar, sino qué condiciones permiten formar un hogar estable, acceder a una vivienda adecuada, criar hijos y construir patrimonio familiar.

Esta perspectiva conecta vivienda con ahorro, propiedad, acceso al crédito, empleo, conciliación, estabilidad jurídica y transmisión patrimonial. Política familiar y política económica no deberían diseñarse como compartimentos estancos.

5. Propuestas para mejorar: actuar antes de que el precio esté formado

Las medidas se agrupan en cuatro objetivos. La lógica es sencilla: aumentar oferta donde falta, reducir tiempo y coste evitable, asegurar que parte de la vivienda producida sea apta para hogares grandes y facilitar el acceso sin alimentar artificialmente los precios.

5.0. Principios que deben guiar las soluciones

Las propuestas de este informe se apoyan en cinco principios: respeto a la propiedad privada y a la libertad de intercambio; reconocimiento de la función social de la vivienda; subsidiariedad, para que cada nivel actúe solo donde aporta valor; solidaridad con quienes quedan fuera por renta, edad, vulnerabilidad o tamaño familiar; y seguridad jurídica para familias, propietarios, promotores, cooperativas, entidades sociales y financiadores.

El objetivo no es sustituir sistemáticamente las decisiones de propietarios, compradores, arrendadores y empresas, ni abandonar a quienes el mercado no atiende. Es crear un marco en el que exista oferta suficiente, competencia, reglas previsibles y ayuda pública focalizada cuando sea necesaria.

A. AUMENTAR OFERTA Y REDUCIR TIEMPOS

9. **1. Convertir suelo potencial en suelo realmente edificable.** Calendarios verificables para planeamiento, gestión, urbanización e infraestructuras; coordinación entre administraciones y publicación de tiempos medios por fase.
10. **2. Reforzar la capacidad de tramitar.** Más medios técnicos en municipios y comunidades con cuellos de botella; digitalización e informes simultáneos cuando sea jurídicamente posible.
11. **3. Política de oferta estable a largo plazo.** Combinar vivienda libre, protegida, alquiler asequible, cooperativas y colaboración público-privada con continuidad durante varios ciclos presupuestarios.
12. **4. Movilizar suelo público con condiciones.** Derecho de superficie y concesiones de largo plazo vinculadas a precio, plazo de ejecución, permanencia en régimen asequible y tipologías familiares. Siempre que sea viable, debe estudiarse mantener la titularidad pública mediante derechos de superficie o concesiones largas para que la finalidad asequible no se agote en una única operación.

B. REDUCIR COSTES EVITABLES SIN REBAJAR GARANTÍAS

13. **5. Memoria fiscal de la vivienda.** Publicar por territorio el conjunto de impuestos, tasas y cargas desde el suelo hasta la escritura. Revisar duplicidades y evaluar reducciones selectivas condicionadas a vivienda habitual, protegida o precio máximo.
14. **6. Medir y reducir el coste del tiempo.** Indicadores públicos de demora; ventanilla coordinada; hitos y responsables. La simplificación debe mantener seguridad, calidad urbana y controles esenciales.
15. **7. Mejorar productividad de la construcción.** Industrialización, normalización técnica, formación profesional y disponibilidad de mano de obra cualificada para producir más con menor presión de costes.
16. **8. Reforzar la seguridad jurídica.** Mantener reglas estables y comprensibles para propietarios, inquilinos, promotores, cooperativas y financiadores, de modo que la incertidumbre regulatoria no se convierta en un coste adicional ni desincentive la oferta.

C. GARANTIZAR VIVIENDA APTA PARA FAMILIAS

17. **9. Vivienda protegida también de 3, 4 o más dormitorios.** Fijar una proporción de promociones públicas o concertadas adecuada para hogares grandes y publicar resultados por número de dormitorios y superficie útil.
18. **10. Adaptar límites de superficie y adjudicación.** Evitar que los topes de superficie o diseños estándar impidan a una familia numerosa acceder a una vivienda adecuada a su composición.

19. 11. Reconocer la necesidad familiar en baremos. Introducir criterios proporcionados de tamaño del hogar en vivienda protegida y alquiler asequible, con reglas transparentes y compatibles con renta y vulnerabilidad.

D. FACILITAR EL ACCESO Y EVALUAR RESULTADOS

20. 12. Ayudar a familias solventes con falta de ahorro inicial. Estudiar garantías públicas o fórmulas de entrada para vivienda habitual cuando exista capacidad de pago acreditada, evitando medidas generales que puedan trasladarse a precios.
21. 13. Aumentar alquiler estable. Seguridad jurídica para propietarios e inquilinos, mediación, seguros e incentivos ligados a contratos estables y asequibles; ampliar parque público y concertado.
22. 14. Crear un Observatorio de Vivienda Familiar. Medir precio total, €/m², superficie, dormitorios, vivienda iniciada/terminada, tiempos de licencia, vivienda protegida por tamaño y oferta apta para hogares de 5 o más miembros.
23. 15. Evaluación anual de impacto. Cada medida debe medirse por viviendas realmente producidas, tiempo reducido, precio/asequibilidad y porcentaje de hogares familiares beneficiados, no solo por presupuesto anunciado.

5.1. Las leyes como instrumento: medir si solucionan el problema

La aprobación de una ley, un reglamento o un plan de vivienda no constituye por sí misma una solución. Una norma solo cumple su función cuando consigue mejorar, de manera comprobable, el problema para el que fue aprobada. En vivienda, esto significa comprobar si después de una reforma aumenta la oferta efectiva, se reducen los plazos, bajan o se contienen costes evitables y mejora el acceso a una vivienda adecuada.

Por ello, toda política de vivienda debería incorporar desde su inicio objetivos medibles, indicadores públicos y una revisión posterior de resultados. No basta con anunciar suelo, viviendas proyectadas, inversiones o cambios normativos: hay que conocer cuántas viviendas llegan realmente al mercado, cuánto tardan, a qué precio, con qué superficie y número de dormitorios y qué hogares pueden acceder a ellas.

Si una norma no produce el efecto previsto, debe poder corregirse. Las necesidades reales de las personas y de las familias no deberían forzarse para encajar en una regulación que no funciona. Debe ocurrir lo contrario: la regulación debe adaptarse cuando la evidencia muestre que no está resolviendo el problema.

Legislar no es solucionar. Solucionar es conseguir que la norma produzca el resultado para el que fue aprobada.

Para evaluar una política de vivienda proponemos publicar, como mínimo, los siguientes indicadores antes y después de cada reforma:

- Tiempo real desde la disponibilidad del suelo hasta la entrega de las viviendas, desglosado por fases administrativas.
- Plazo medio y distribución de tiempos para planeamiento, gestión, urbanización y licencias.
- Número de viviendas iniciadas y terminadas, no solo anunciadas o proyectadas.
- Precio total y precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada, y evolución del esfuerzo de compra o alquiler de los hogares.
- Número de viviendas asequibles y protegidas que permanecen efectivamente en ese régimen.
- Oferta por superficie y número de dormitorios, especialmente viviendas de tres, cuatro o más dormitorios.
- Número y perfil de hogares beneficiados, incluyendo jóvenes, familias con hijos y familias numerosas.
- Costes administrativos, fiscales y financieros asociados al proceso y su evolución tras cada reforma.

Este criterio de evaluación debe aplicarse por igual al Estado, a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos. Cada Administración debería poder explicar qué obstáculo pretende eliminar, qué

indicador utilizará para comprobarlo y qué hará si, transcurrido un plazo razonable, el resultado no mejora.

5.2. Qué debería hacer cada Administración

La vivienda es una política de competencias compartidas. La Ley 12/2023 reconoce expresamente la actuación del Estado dentro de sus competencias y salvaguarda las competencias autonómicas en vivienda; además, la legislación local atribuye a los municipios funciones propias, entre ellas la promoción y gestión de vivienda protegida dentro de su marco competencial. Por tanto, mejorar el problema exige coordinación y responsabilidades concretas, no que cada nivel atribuya el bloqueo al siguiente.

El objetivo común debería ser producir más vivienda allí donde existe demanda, reducir tiempos y costes evitables y asegurar que una parte suficiente de la oferta responde a necesidades reales de residencia: jóvenes, familias con hijos, familias numerosas, mayores y otros hogares. La vivienda puede ser también un activo económico, pero la política pública debe evaluar ante todo si permite cubrir de forma asequible una necesidad residencial.

ÁMBITO ESTATAL

24. 1. Mantener una estrategia estable de financiación y vivienda a largo plazo. Utilizar planes estatales, financiación y colaboración interadministrativa con objetivos medibles de oferta asequible, rehabilitación y parque público.
25. 2. Revisar la fiscalidad vinculada a vivienda habitual con evaluación de impacto. Identificar qué impuestos y cargas afectan al proceso y valorar ajustes selectivos que no se limiten a estimular la demanda sin nueva oferta.
26. 3. Facilitar financiación para producir y acceder a vivienda. Impulsar instrumentos de financiación de promoción asequible y, cuando proceda, garantías para hogares solventes que carecen de ahorro inicial suficiente, evitando alimentar precios en mercados sin oferta.
27. 4. Mejorar el marco técnico y productivo. Favorecer industrialización, normalización, formación profesional y productividad, manteniendo las exigencias de seguridad, accesibilidad y eficiencia.
28. 5. Movilizar suelo y patrimonio estatal cuando sea adecuado. Priorizar fórmulas que conserven finalidad residencial asequible a largo plazo y exijan plazos de ejecución.
29. 6. Publicar datos comparables. Crear indicadores nacionales homogéneos sobre suelo finalista, vivienda iniciada y terminada, superficie, dormitorios, tiempos administrativos, precios y esfuerzo de los hogares.

ÁMBITO AUTONÓMICO / COMUNIDAD DE MADRID

30. 1. Agilizar planeamiento y gestión urbanística sin vaciar las garantías. Fijar circuitos claros, informes coordinados, plazos medibles y responsables de cada fase. En julio de 2026 el Gobierno regional aprobó el proyecto de Ley LIDER, que plantea reducir los tiempos de tramitación urbanística; su efecto debería evaluarse después con datos reales de suelo y vivienda producida.
31. 2. Asegurar suelo listo para construir, no solo suelo clasificado. Coordinar planeamiento, infraestructuras, transporte, agua, energía y dotaciones para que los desarrollos puedan ejecutarse cuando existe demanda.
32. 3. Diseñar vivienda protegida pensando en la composición del hogar. Reservar y publicar una oferta suficiente de viviendas de 3, 4 o más dormitorios y revisar límites de superficie cuando resulten incompatibles con familias numerosas.
33. 4. Adaptar baremos y programas a familias y menores a cargo. El tamaño del hogar debe tener un reflejo proporcionado y transparente en programas de vivienda asequible, sin convertirlo en un criterio excluyente para otros hogares con necesidad.
34. 5. Dar estabilidad a las reglas. Evitar cambios frecuentes de criterios, ayudas o requisitos que dificulten proyectos a varios años y eleven la prima de riesgo.

35. 6. Evaluar municipios y áreas con déficit. No basta con contabilizar viviendas regionales: hay que medir oferta, tipología y accesibilidad en las zonas donde realmente se concentra empleo, colegios y redes familiares.

ÁMBITO MUNICIPAL

36. 1. Tramitar con capacidad suficiente. Dimensionar equipos de urbanismo y licencias según carga real, publicar tiempos medios y detectar expedientes que quedan detenidos entre departamentos.
37. 2. Planificar suelo residencial con horizonte largo. El planeamiento municipal debe prever crecimiento, equipamientos y vivienda de diferentes tamaños, y evitar que la oferta residencial llegue siempre después del aumento de demanda.
38. 3. Gestionar el patrimonio municipal de suelo con objetivos verificables. Utilizar parcelas públicas para vivienda protegida o asequible mediante venta, concesión o derecho de superficie cuando proceda, condicionando precio, plazo y destino.
39. 4. Coordinar licencia, urbanización y suministros. La familia no debería soportar meses o años adicionales porque trámites municipales y compañías o administraciones sectoriales se suceden sin coordinación.
40. 5. Revisar tasas e incentivos municipales dentro del marco legal. Evaluar ICIO, tasas y bonificaciones cuando puedan favorecer vivienda habitual protegida, rehabilitación o determinadas tipologías familiares, midiendo si el beneficio llega efectivamente al usuario.
41. 6. Conocer la oferta real del municipio. Publicar no solo cuántas viviendas se autorizan, sino cuántas tienen 1, 2, 3, 4 o más dormitorios, cuánto tardan en llegar al mercado y qué parte es asequible para los hogares locales.

UN CRITERIO COMÚN: QUE LA OFERTA SIRVA PARA VIVIR

Aumentar la oferta es imprescindible, pero el número total de viviendas no puede ser el único indicador. Una política puede producir muchas unidades y seguir dejando fuera a las familias si la mayor parte son demasiado pequeñas, se sitúan lejos de empleo y servicios, o tienen precios incompatibles con los ingresos de los hogares que necesitan residencia habitual.

Por ello, cada programa público debería responder a cuatro preguntas: ¿cuántas viviendas nuevas genera?, ¿cuánto reduce el tiempo de producción?, ¿a qué precio o esfuerzo económico llegan al usuario final? y ¿qué tipos de hogar pueden vivir realmente en ellas?

La finalidad no es sustituir el mercado ni negar que exista actividad empresarial legítima. Es orientar la intervención pública para que el sistema residencial no mida su éxito únicamente por volumen de inversión o transacciones, sino también por su capacidad para proporcionar vivienda adecuada, estable y asequible a quienes la necesitan para vivir.

5.3. Subsidiariedad: familia y sociedad civil también forman parte de la solución

La responsabilidad pública no agota la política de vivienda. Desde el principio de subsidiariedad, la intervención debe reconocer y facilitar la capacidad de familias, cooperativas, entidades sociales, operadores sin ánimo de lucro, empresas y comunidades locales para producir, gestionar y conservar vivienda.

Las familias deben poder tomar decisiones sobre ahorro, propiedad, alquiler y transmisión patrimonial dentro de un marco estable. La sociedad civil puede aportar cooperativas, modelos de cesión de uso, fundaciones, operadores de alquiler asequible y colaboración público-privada. La Administración debe complementar estas capacidades, no desplazarlas innecesariamente.

Esta lógica ayuda también a ordenar competencias: el municipio debe resolver lo que puede gestionarse eficazmente en el ámbito local; la comunidad autónoma, lo que exige planificación regional; y el Estado, aquello que requiere coordinación, financiación, garantías o un marco común. La escala superior debe intervenir cuando la inferior no puede alcanzar por sí sola el objetivo.

5.4. Qué medidas deberían evitarse o evaluarse con especial cuidado

- Ayudas generales a la demanda sin aumentar oferta: pueden mejorar la capacidad de compra individual, pero en mercados muy rígidos también pueden trasladarse parcialmente a precios.
- Reducciones fiscales sin condiciones ni evaluación: una rebaja puede beneficiar al comprador, al vendedor o repartirse entre ambos según la elasticidad del mercado; debe medirse el resultado real.
- Objetivos de “número de viviendas” sin tipología: una promoción puede cumplir su cifra y, aun así, no ofrecer ninguna vivienda apta para una familia numerosa.
- Simplificación administrativa sin seguridad jurídica: la agilidad debe reducir redundancias y tiempos muertos, no eliminar controles necesarios de seguridad, servicios o protección ambiental.

6. Cómo saber si las medidas funcionan

Una de las principales propuestas de la AFNM es pasar de la política de anuncios a la política de resultados. Para ello, cada administración debería publicar un cuadro de indicadores estable y comparable.

Toda intervención pública debería superar tres pruebas antes de consolidarse:

42. 1. Necesidad: ¿qué problema concreto no puede resolverse adecuadamente sin intervención pública?
43. 2. Proporcionalidad: ¿puede alcanzarse el objetivo con una medida menos gravosa para la libertad, la propiedad o la actividad económica?
44. 3. Resultado: ¿la medida ha conseguido realmente aumentar oferta, reducir tiempos o costes, mejorar la asequibilidad o facilitar vivienda adecuada a los hogares destinatarios?

Si una medida no produce el resultado previsto después de un plazo razonable, debe corregirse, sustituirse o desaparecer. Una finalidad legítima no convierte automáticamente una regulación en eficaz.

ÁREA	INDICADORES MÍNIMOS
Oferta	Viviendas iniciadas y terminadas por 1.000 nuevos hogares; stock disponible; vivienda rehabilitada o movilizada.
Tiempo	Meses desde planeamiento hasta solar finalista; tiempo medio de licencia; tiempo de ejecución.
Precio	Precio real notarial €/m ² y precio total mediano por tipología y municipio.
Adecuación familiar	Número y porcentaje de viviendas de 3, 4 y más dormitorios; superficie útil; oferta apta para hogares de 5 o más miembros.
Vivienda protegida	Unidades adjudicadas por tamaño del hogar; permanencia en régimen asequible; precio/renta efectiva.
Acceso	Ahorro inicial requerido, esfuerzo financiero y distancia entre vivienda asequible y centros de empleo/servicios.
Impacto	Familias beneficiadas, tiempos reducidos y diferencia entre objetivo anunciado y resultado obtenido.

7. Buenas prácticas europeas: aprender de lo que funciona

No existe un modelo europeo único que pueda copiarse sin más. Los mercados, la fiscalidad, la estructura urbana y las competencias administrativas son diferentes. Sin embargo, sí existen instrumentos que han demostrado capacidad para ampliar la oferta asequible, conservarla en el tiempo, utilizar mejor el suelo público y orientar parte de la producción hacia las necesidades reales de los hogares. La utilidad de estas experiencias no está en imitar un país, sino en identificar mecanismos concretos que puedan adaptarse a España y a la Comunidad de Madrid.

7.1. Viena: conservar un parque asequible grande y permanente

Viena ha mantenido durante décadas una combinación de vivienda municipal, vivienda subvencionada y cooperativa. La propia ciudad señala que más del 60 % de sus residentes viven en una vivienda

municipal o financiada/subvencionada, y dispone de unas 220.000 viviendas municipales, además de un importante parque cooperativo. La enseñanza relevante no es solo construir vivienda pública, sino evitar que toda la vivienda asequible producida salga posteriormente del sistema. Un parque estable permite que la inversión realizada en una generación siga ayudando a las siguientes y aporta una referencia de precios al conjunto del mercado.

Aplicación posible: cuando el suelo público se destine a vivienda asequible, priorizar concesiones, derechos de superficie, alquiler o fórmulas que mantengan la finalidad residencial asequible durante periodos largos, en lugar de limitarse a vender patrimonio público sin garantías de permanencia.

7.2. Países Bajos: entidades especializadas que producen y gestionan vivienda social

En los Países Bajos, una parte muy relevante del alquiler está gestionada por housing associations, entidades especializadas en construir, alquilar y mantener vivienda social. El Gobierno neerlandés indica que alrededor del 75 % de sus aproximadamente tres millones de viviendas de alquiler pertenece a estas asociaciones. Su función no termina cuando se construye el edificio: gestionan el parque, mantienen las viviendas y atienden también a colectivos con necesidades específicas.

Aplicación posible: reforzar operadores públicos, cooperativos y entidades sin ánimo de lucro capaces de producir y gestionar vivienda asequible de forma continuada. La política de vivienda necesita instituciones que acumulen suelo, experiencia y parque residencial durante décadas, no únicamente convocatorias puntuales de subvenciones.

7.3. Helsinki: utilizar el suelo público para condicionar precio, calidad y tipología

Helsinki utiliza activamente suelo municipal mediante venta o, con frecuencia, arrendamientos de largo plazo. En determinados programas de vivienda en propiedad, como Hitas, las viviendas se construyen sobre parcelas arrendadas por la ciudad y existen reglas sobre el precio y la calidad de los proyectos. Además, en la tramitación del arrendamiento de parcelas residenciales la ciudad exige información sobre la distribución de las viviendas, su superficie media y el número y superficie de las llamadas “family flats”, definidas allí como viviendas con al menos dos dormitorios.

Este último elemento resulta especialmente interesante para la AFNM: la Administración no se limita a contar viviendas; pregunta qué tipo de viviendas se producen. Helsinki también dispone de fórmulas intermedias entre compra y alquiler, como el derecho de ocupación, en el que el hogar paga una aportación inicial limitada y posteriormente una cuota de uso.

Aplicación posible: utilizar el suelo público como herramienta para exigir una mezcla de tamaños y un porcentaje mínimo de viviendas familiares; publicar datos de producción por número de dormitorios; y explorar fórmulas intermedias entre alquiler y propiedad que reduzcan la barrera inicial de acceso.

7.4. Francia: objetivos territoriales y evaluación del cumplimiento

Francia ofrece una práctica que conecta directamente con la propuesta de este informe de evaluar las leyes por sus resultados. El artículo 55 de la ley SRU establece para determinados municipios una proporción mínima de vivienda social —generalmente el 25 %, o el 20 % en territorios menos tensionados— y las localidades deficitarias deben seguir objetivos de recuperación evaluados por periodos de tres años. El sistema contempla aportaciones económicas para los municipios incumplidores y permite descontar determinadas inversiones realizadas precisamente para producir vivienda social.

Además, los criterios de acceso a vivienda social francesa tienen en cuenta la composición del hogar: los límites de ingresos varían según el número de personas que van a ocupar la vivienda y la localización. Esto reconoce algo esencial para una política familiar: las necesidades residenciales y la capacidad económica no son iguales para una persona sola que para una familia de cinco o seis miembros.

Aplicación posible: fijar objetivos territoriales medibles de vivienda asequible, comprobar periódicamente si se cumplen y corregir las medidas cuando no producen resultados. En los baremos y programas, incorporar de forma sistemática el tamaño del hogar y la necesidad de superficie y dormitorios.

7.5. Una lección común: producir, conservar, medir y adaptar

Pese a sus diferencias, estas experiencias comparten varios principios que pueden orientar una política española de vivienda más eficaz:

- crear oferta de forma continuada y no únicamente mediante planes temporales;
- utilizar suelo público para reducir el coste de entrada y orientar el producto final;
- conservar durante largos periodos la vivienda que se produce con apoyo público;
- disponer de operadores capaces de gestionar el parque y no solo de construirlo;
- medir la oferta por precio, superficie y número de dormitorios, no únicamente por número total de unidades;
- adaptar adjudicación, límites de renta y tipologías a la composición real de los hogares;
- y evaluar periódicamente si las obligaciones legales producen las viviendas que se habían comprometido.

La Comisión Europea ha situado en 2026 estas mismas cuestiones en el centro de sus recomendaciones: aumentar la oferta, simplificar la planificación y los permisos, movilizar suelo público, reformar elementos fiscales cuando sea necesario y ampliar la inversión en vivienda social y asequible. La experiencia europea apunta, por tanto, a una conclusión compatible con la tesis de este informe: el mercado puede producir vivienda, pero la política pública debe crear las condiciones, los incentivos y las obligaciones necesarias para que una parte suficiente de esa producción responda a la función esencial de la vivienda: servir de hogar.

8. Contraste con las políticas públicas vigentes: Estado, Comunidad de Madrid y municipios

Este apartado compara las propuestas del informe con las políticas de vivienda vigentes o en tramitación a 28 de septiembre de 2026. No pretende realizar una valoración partidista ni un ranking entre administraciones, sino identificar coincidencias, ámbitos todavía no cubiertos y posibles mejoras orientadas a las necesidades reales de las personas y las familias.

8.1. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por Real Decreto 326/2026, moviliza 7.000 millones de euros en cinco años mediante un esquema de cofinanciación Estado-comunidades autónomas. Sus grandes líneas son el aumento de la oferta social y asequible, la rehabilitación y regeneración, y la reducción del esfuerzo de acceso a la vivienda, con atención específica a la emancipación juvenil y a hogares con mayores dificultades.

- Coincidencias con este informe: aumentar la oferta; incrementar el parque protegido y asequible; rehabilitar y movilizar vivienda existente; utilizar fórmulas cooperativas; coordinar administraciones y medir ejecución e impacto.
- Aportación que AFNM podría proponer: incorporar de forma sistemática el tamaño y composición del hogar a la planificación estatal, publicando cuántas viviendas financiadas tienen 3, 4 o más dormitorios y qué superficie ofrecen.
- Propuesta adicional: que la evaluación del Plan no mida solo fondos ejecutados y número de unidades, sino también tiempo de producción, precio o renta final, esfuerzo económico del hogar, permanencia de la protección y adecuación de la vivienda al número de miembros.

- En ayudas a la demanda y acceso a financiación, conviene evaluar periódicamente cuánto mejora la accesibilidad y si existen efectos sobre precios en mercados donde la oferta es rígida.

8.2. Comunidad de Madrid: oferta, suelo, tramitación y acceso

La política autonómica actual combina varias herramientas. El Plan Vive utiliza suelo público y colaboración público-privada para alquiler asequible; la Comunidad informa de 16.500 viviendas previstas y 6.419 entregadas hasta septiembre de 2026. El Plan de Choque 2026-2027 incorpora 15 medidas para aumentar vivienda protegida, densidad y edificabilidad, facilitar cambios de uso y desarrollar un Plan Territorial de Vivienda. Paralelamente, el proyecto de Ley LIDER pretende simplificar la planificación y reducir los tiempos urbanísticos; a 28 de septiembre de 2026 continúa su tramitación parlamentaria.

Mi Primera Vivienda también se ha ampliado: la regulación de julio de 2026 extiende el acceso hasta los 50 años y a familias con hijos menores a cargo sin límite de edad, eleva el precio máximo de adquisición a 425.000 euros y permite porcentajes de financiación superiores al 80%, pudiendo alcanzar el 100% en los casos previstos.

El proyecto de nuevo Reglamento de Viviendas con Protección Pública incluye medidas relevantes para familias numerosas: prevé superficies mayores, excepciones para cambiar a una vivienda protegida de mayor tamaño cuando aumente la familia y, en determinados casos, la posibilidad de adjudicar dos o más viviendas a una sola familia numerosa. Al tratarse de un proyecto normativo, su redacción definitiva y su aplicación deberán comprobarse una vez aprobado.

- Coincidencias con AFNM: aumentar oferta, movilizar suelo, acortar tiempos, ampliar vivienda asequible y facilitar la entrada a hogares solventes que carecen de ahorro suficiente.
- Mejora propuesta: convertir el criterio familiar en un objetivo cuantificado. No basta con que la norma permita viviendas mayores; debería conocerse cuántas promociones incorporan realmente viviendas de 3, 4 o más dormitorios y cuántas llegan a familias numerosas.
- Mejora propuesta: publicar un cuadro de mando del Plan Vive, vivienda protegida y nuevos desarrollos con fechas previstas y reales de suelo, licencia, inicio, terminación y entrega, además del precio o renta final y superficie.
- Mejora propuesta: coordinar vivienda y planificación demográfica. El Plan Territorial de Vivienda podría incorporar proyecciones de hogares por tamaño, menores a cargo y necesidades de vivienda familiar por municipio, además del crecimiento agregado de población.
- Mejora propuesta: evaluar Mi Primera Vivienda por resultados —hogares que acceden, perfil familiar, precio medio, esfuerzo posterior y distribución territorial— para distinguir dónde resuelve principalmente el problema del ahorro inicial y dónde la restricción sigue siendo el precio o la oferta.

8.3. Los municipios madrileños: el nivel donde el suelo y los plazos se convierten en vivienda

La política municipal es heterogénea y no existe un único “modelo municipal madrileño”. Los siguientes casos se utilizan como ejemplos de instrumentos que ya están operando en la región, no como una evaluación comparativa de gobiernos locales.

Madrid capital combina promoción y gestión de vivienda pública a través de EMVS Madrid, alquiler asequible, rehabilitación y regeneración. Para 2026 anunció más de 6.100 viviendas en marcha destinadas al alquiler asequible, incluidas 2.200 del Plan Suma Vivienda. El programa ReViVa moviliza viviendas privadas vacías: EMVS financia su rehabilitación, garantiza la gestión y las incorpora al alquiler asequible bajo determinadas condiciones.

Getafe combina promoción municipal directa, mantenimiento de vivienda pública, ayudas al alquiler y rehabilitación. En 2026 impulsó 203 viviendas públicas íntegramente de alquiler en suelo que permanecerá público y modificó sus ayudas municipales al alquiler tras revisar requisitos que podían excluir a determinadas familias.

Móstoles combina promociones del Plan Vive y de la Agencia de Vivienda Social con actuaciones urbanísticas municipales. En marzo de 2026 entró en vigor un Plan Especial para permitir la transformación de determinados locales vacíos en viviendas, con una estimación municipal de hasta 3.000 nuevos hogares, junto con desarrollos que prevén más de 13.000 viviendas.

- Coincidencia con el informe: los municipios son decisivos en planeamiento, licencias, patrimonio municipal de suelo, cambios de uso, rehabilitación y coordinación de servicios.
- Propuesta AFNM: cada municipio de cierto tamaño podría publicar anualmente un “balance de vivienda familiar”: viviendas autorizadas y terminadas por número de dormitorios y superficie, precio o renta, vivienda protegida y tiempos medios de licencia.
- Propuesta AFNM: reservar en promociones municipales o sobre suelo público una proporción verificable de viviendas de 3, 4 o más dormitorios cuando el diagnóstico local acredite demanda familiar no atendida.
- Propuesta AFNM: antes de crear una ayuda municipal al alquiler o a la compra, identificar si el principal problema local es renta, entrada, falta de oferta, tamaño inadecuado o retraso administrativo; la herramienta debería responder a ese diagnóstico.
- Propuesta AFNM: conservar a largo plazo la finalidad asequible del suelo y de las viviendas financiadas con recursos públicos mediante las fórmulas jurídicas adecuadas.
- Propuesta AFNM: crear mecanismos de coordinación rápida entre urbanismo, licencias, compañías suministradoras y promotores para evitar retrasos entre la terminación física de una vivienda y su ocupación.

8.4. Matriz de coincidencias y oportunidades de mejora

Nivel	Qué se está haciendo	Coincidencias con el informe AFNM	Oportunidades de mejora propuestas
Estado	Plan Estatal 2026-2030: oferta social y asequible, rehabilitación, ayudas de acceso, cooperativas, protección permanente y sistema de datos.	Más oferta; rehabilitación; coordinación; protección asequible; evaluación.	Medir dormitorios y superficie; adecuación familiar; resultados de asequibilidad; efectos de ayudas en mercados con oferta rígida.
Comunidad de Madrid	Plan Vive; Plan de Choque; Mi Primera Vivienda; Plan Alquiler; rehabilitación; proyecto LIDER; reforma de VPP.	Suelo público; colaboración público-privada; reducción de tiempos; financiación; vivienda protegida.	Objetivos de vivienda familiar donde exista demanda; cuadro de mando de plazos; planificación por tamaño de hogar; evaluación de beneficiarios y precios.
Madrid capital	EMVS; más de 6.100 viviendas en marcha en 2026; Suma Vivienda; ReViVa; rehabilitación y regeneración.	Parque asequible; movilización de vivienda vacía; rehabilitación; operador público estable.	Publicar tipologías familiares; objetivos por dormitorios; medir tiempo real de producción y permanencia de la asequibilidad.
Otros municipios (ejemplos)	Getafe: promoción municipal, alquiler y ayudas. Móstoles: Plan Vive, VPP y cambio de uso de locales.	Uso del suelo municipal; producción; rehabilitación; cambios de uso; respuesta local.	Diagnóstico municipal común; datos comparables; vivienda grande donde sea necesaria; coordinación de licencias y suministros.

8.5. Una propuesta de colaboración institucional desde AFNM

AFNM puede plantear a las tres administraciones una metodología común: partir de datos, identificar el cuello de botella y medir después si la medida lo ha corregido. Una mesa técnica anual sobre vivienda familiar en Madrid podría reunir a Estado, Comunidad, Federación de Municipios, ayuntamientos, operadores públicos y privados, cooperativas y asociaciones familiares para revisar resultados con un mismo conjunto de indicadores.

- Oferta: viviendas iniciadas, terminadas y entregadas, diferenciadas por régimen y municipio.
- Tipología: superficie y número de dormitorios, con atención específica a 3, 4 o más dormitorios.
- Tiempo: meses o años desde suelo disponible hasta licencia, inicio, terminación y ocupación.
- Asequibilidad: precio o renta y porcentaje de ingresos del hogar necesario para acceder.
- Familias: composición de los hogares adjudicatarios y demanda no atendida por tamaño.

- Permanencia: cuánto tiempo se conserva la finalidad asequible de las viviendas apoyadas con recursos o suelo públicos.
- Eficacia normativa: qué cambios legislativos han reducido realmente tiempos, costes o déficit de oferta y cuáles necesitan revisión.

Este enfoque permite pasar de la discusión sobre modelos abstractos a una pregunta verificable: ¿la política aplicada está produciendo más vivienda, a tiempo, a un coste asumible y con el tamaño que necesitan las personas y las familias?

9. Fuentes y notas metodológicas

Se han priorizado fuentes oficiales y datos de operaciones efectivamente realizadas. Las fuentes sectoriales se identifican expresamente como tales y se utilizan con cautela. Las proyecciones demográficas no son predicciones, sino simulaciones condicionadas a la continuidad de las tendencias observadas.

- **Banco de España.** Informe Anual 2025, capítulo 2. Diferencial acumulado entre viviendas terminadas y creación neta de hogares, 2021-2025. [Enlace](#)
- **Portal Estadístico del Notariado.** Balance 2025: compraventas, precios, superficie media y datos autonómicos. [Enlace](#)
- **Portal Estadístico del Notariado.** Madrid capital: precio medio publicado en enero de 2026. [Enlace](#)
- **INE.** Estimación Mensual de Nacimientos 2025. [Enlace](#)
- **INE.** Movimiento Natural de la Población / Indicadores Demográficos Básicos 2024. [Enlace](#)
- **INE.** Proyección de Hogares 2024-2039. [Enlace](#)
- **INSEE.** Les naissances en 2025, Insee Focus nº 383. [Enlace](#)
- **Eurostat.** Household composition statistics, datos 2025. [Enlace](#)
- **Agencia Tributaria.** IVA aplicable a la primera entrega de viviendas nuevas. [Enlace](#)
- **EY para ASPRIMA.** Estimación sectorial de impuestos, tasas y cargas públicas en vivienda nueva, junio de 2026. [Enlace](#)
- **La Vanguardia.** Artículo de opinión “El mayor problema de España”, 25 de septiembre de 2026, utilizado como punto de partida para el bloque demográfico; las cifras del informe se contrastan con fuentes oficiales. [Enlace](#)
- Banco de España. Informe de Estabilidad Financiera, primavera de 2026: demanda de 2025 (225.000 nuevos hogares, 55.000 adquisiciones de no residentes), unas 92.000 viviendas terminadas y peso de la vivienda usada. [Enlace](#)
- Banco de España. Informe Anual 2025, capítulo 2: restricciones estructurales a la oferta de vivienda nueva, suelo, urbanismo, productividad y mano de obra. [Enlace](#)
- Banco de España. Documento Ocasional 2432: mercado del alquiler, crecimiento de la demanda, concentración urbana y usos alternativos. [Enlace](#)
- INE. Proyección de Hogares 2026-2041: crecimiento previsto del número de hogares y evolución del tamaño medio. [Enlace](#)
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: fines de las políticas públicas, coordinación entre administraciones, planificación estatal y respeto a las competencias autonómicas. BOE. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>
- Comunidad de Madrid. Proyecto de Ley LIDER, aprobado por el Consejo de Gobierno el 22 de julio de 2026 y remitido a la Asamblea: propuesta de simplificación y reducción de tiempos urbanísticos. <https://www.comunidad.madrid/noticias/2026/07/22/comunidad-madrid-aprueba-ley-lider-facilitar-construccion-viviendas-reducir-tiempos-tramitacion-urbanistica-12-4-anos>
- Ayuntamiento de Madrid. Licencias urbanísticas y declaraciones responsables: información y datos de tramitación 2023-2026. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Cultura-ocio-y-deporte/Publicaciones/Licencias-urbanisticas-y-declaraciones-responsables/>
- Ciudad de Viena. Modelo de vivienda social y asequible; más del 60 % de residentes en vivienda municipal o subvencionada y parque municipal de unas 220.000 viviendas.

<https://www.wien.gv.at/spezial/regierungsabkommen2025/wiens-zukunft-nachhaltig-gestalten/leistbarer-wohntraum-und-lebenswerter-stadtraum-wien-wohnt-besser/>

- Gobierno de los Países Bajos. Housing associations: estructura y funciones del parque social de alquiler. <https://www.government.nl/themes/building-and-housing/housing/housing-associations>
- Ciudad de Helsinki. Gestión y arrendamiento de suelo residencial; información exigida sobre distribución de viviendas y “family flats”. <https://www.hel.fi/en/urban-environment-and-traffic/tpr-service/9631>
- Ciudad de Helsinki. Sistema Hitas de vivienda en propiedad sobre suelo municipal arrendado y con regulación de precio/calidad. <https://www.hel.fi/en/housing/owner-occupied-housing/housing-developers-hitas-guidelines>
- Ciudad de Helsinki. Right-of-occupancy housing, fórmula intermedia entre propiedad y alquiler. <https://www.hel.fi/en/housing/right-of-occupancy-housing>
- Ministerio francés de Transición Ecológica. Artículo 55 de la Ley SRU: objetivos municipales de vivienda social y evaluación trienal. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/larticle-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru>
- Service-Public.fr. Vivienda social en Francia: límites de recursos según composición del hogar y localización. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>
- Comisión Europea. European Semester 2026: prioridades en vivienda, oferta, permisos, suelo público y vivienda social/asequible. https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan/housing-european-semester_en
- **Clipping Nacional IEECO, Instituto Español de Economía (IEECO).** Documento de comentarios al informe sobre vivienda, con una lectura desde los principios de la Escuela de Salamanca y la doctrina social cristiana; utilizado para reforzar el marco sobre propiedad privada y función social de la vivienda, subsidiariedad, solidaridad, fiscalidad, libertad económica y evaluación de la intervención pública. Web oficial: <https://www.ieeco.org/home-2>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana / BOE. Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2026/04/22/326/con>
- La Moncloa. Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: inversión de 7.000 millones de euros y líneas de financiación. <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2026/20260421-referencia-rueda-de-prensa-ministros.aspx>
- Comunidad de Madrid. Plan Vive: objetivos y entregas a septiembre de 2026. <https://www.comunidad.madrid/plan-vive>
- Comunidad de Madrid. Plan de Choque de Vivienda 2026-2027. <https://www.comunidad.madrid/noticias/2025/11/05/diaz-ayuso-presenta-plan-choque-vivienda-20262027-ley-medidas-urgentes-crear-15000-hogares-precio-asequible>
- Comunidad de Madrid. Proyecto de Ley LIDER, aprobado por el Consejo de Gobierno el 22 de julio de 2026 y remitido a la Asamblea de Madrid. <https://www.comunidad.madrid/noticias/2026/07/22/comunidad-madrid-aprueba-ley-lider-facilitar-construccion-viviendas-reducir-tiempos-tramitacion-urbanistica-12-4-anos>
- Comunidad de Madrid. Programa Mi Primera Vivienda, regulación y ampliación 2026. <https://www.comunidad.madrid/vivienda/mi-primera-vivienda>
- Comunidad de Madrid. Proyecto de Reglamento de Viviendas con Protección Pública e informe de impacto en familias numerosas, 2026. <https://www.comunidad.madrid/transparencia/proyecto-decreto-del-consejo-gobierno-que-se-regulan-viviendas-proteccion-publica-comunidad-madrid>
- Ayuntamiento de Madrid. Presupuesto y programas de vivienda 2026: EMVS, Suma Vivienda, rehabilitación y Regenera Madrid. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Notas-de-prensa/El-Area-de-Politicas-de-Vivienda-contara-con-un-presupuesto-de-224-6-millones-de-euros-en-2026/>
- Ayuntamiento de Madrid. Programa ReViVa, julio de 2026. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-financia-la-rehabilitacion-de-219-viviendas-vacias-y-las-destina-al-alquiler-asequible/>

- Ayuntamiento de Getafe. Plan Municipal de Vivienda: ayudas al alquiler y promociones públicas, 2026. <https://getafe.es/el-miercoles-17-abre-el-plazo-para-solicitar-las-ayudas-de-hasta-1-500-euros-para-el-alquiler/>
- Ayuntamiento de Móstoles. Plan Especial de cambio de uso de locales a vivienda, marzo de 2026. <https://www.mostoles.es/es/noticias/entra-vigor-plan-especial-mostoles-reconversion-locales-vac>

Notas de interpretación

- La cronología de ocho años es un ejemplo hipotético para explicar la secuencia de una promoción; no representa un plazo medio oficial ni un compromiso legal de ninguna administración.
- Los precios medios no describen necesariamente el precio de una vivienda concreta. La composición de las operaciones puede cambiar de un año a otro.
- El dato de Madrid capital (4.857 €/m²) procede de una publicación específica del Portal Notarial en enero de 2026 y no debe mezclarse con una serie anual sin comprobar su mismo periodo de referencia.
- El ejemplo de superficies a 3.463 €/m² es ilustrativo y no pretende estimar el coste real de una vivienda de 70, 90, 120 o 140 m².
- La estimación fiscal de EY/ASPRIMA no es una estadística oficial y no implica que una reducción de cargas produzca una rebaja idéntica del precio final.
- La relación entre vivienda y natalidad es multifactorial. El informe sostiene que la vivienda es una condición material relevante, no que sea la única causa del descenso de la natalidad.

ASOCIACIÓN DE FAMILIAS NUMEROSAS DE MADRID · 29 septiembre de 2026

c/Príncipe de Vergara 111 duplicado, bajo dcha, Madrid 28002

678546929 / sede@familiasdemadrid.org

<https://www.familiasnumerosasdemadrid.es/>