



INFORME DE POLÍTICA PÚBLICA

Construir y garantizar

Propuesta de Plan Nacional de Vivienda 2027-2036

Más viviendas terminadas y seguridad jurídica para que el alquiler vuelva a crecer

Sergio Martínez Herrero

Consejero de Teseo & Co. • teseore.com

Madrid, 5 de octubre de 2026 • Datos cerrados a esa fecha

NOTA DE ACTUALIZACIÓN • 5 DE OCTUBRE DE 2026

El 2 de octubre de 2026 el Congreso derogó los Reales Decretos-ley 26/2026 y 27/2026 de vivienda; el BOE publicó ambas derogaciones ese mismo día^[19]. El 5 de octubre el presidente del Gobierno anunció elecciones generales para el 29 de noviembre, y, según la información publicada ese mismo día, el Consejo de Ministros volverá a aprobar los dos decretos el 6 de octubre para someterlos a la Diputación Permanente del Congreso^[20].

A la fecha de cierre, los nuevos textos no se han publicado en el BOE. La valoración del apartado 5 se refiere a los decretos derogados y se actualizará cuando se publiquen los nuevos y cuando se vote su convalidación.

Declaración de intereses. El autor es consejero de Teseo & Co., consultora inmobiliaria, y participa en sociedades de promoción residencial. Este informe expresa su opinión y se ha elaborado con recursos propios.

Cómo leer este informe. Se distinguen los datos oficiales (con su fuente numerada), las estimaciones de terceros (identificadas como tales) y las propuestas y escenarios del autor, que no son previsiones oficiales.

Resumen ejecutivo

España necesita más viviendas terminadas y un mercado de alquiler en el que propietarios e inquilinos confíen. Entre 2021 y 2025 la creación de hogares superó a la construcción en unas **750.000 viviendas**, según el Banco de España^[1]. Solo en 2025 se formaron 241.013 hogares^[3] y se terminaron 91.896 viviendas^[2]. Mientras esa brecha persista, la presión sobre precios y rentas continuará.

La regulación puede proteger a quien ya tiene un contrato, pero no crea viviendas. Este informe propone dos vías complementarias, pensadas para cualquier Gobierno que salga de las elecciones del 29 de noviembre.

2,4 M

incorporaciones de vivienda
en diez años (escenario base)

500.000

viviendas asequibles dentro
de la obra nueva

27.200 M€

de gasto público en diez años,
2.720 M€ al año

10 años

de estabilidad normativa para
el alquiler

Primera vía: construir a escala

Un Plan Nacional de Vivienda 2027-2036 con metas anuales medidas en viviendas terminadas y ocupables, suelo público en derecho de superficie, creación de suelo privado en tiempos récord, licencias en 90 días para expedientes completos, redes eléctricas suficientes, industrialización y un plan de mano de obra. De la experiencia de 1961-1975 se toma el método —metas, suelo preparado, coordinación y protagonismo de la iniciativa privada— y se corrigen sus carencias.

Segunda vía: garantizar el alquiler

Seguro público de impago, juzgados especializados, aplicación efectiva de los juicios rápidos frente a la ocupación y un compromiso de estabilidad normativa. La protección de los hogares vulnerables es imprescindible y debe financiarla el presupuesto público, no recaer sobre el arrendador particular.

Lo que este informe no sostiene

No sostiene que toda regulación del alquiler reduzca la oferta: la evidencia es mixta y se recoge en el apartado 4. Sostiene que cada medida debe juzgarse por su efecto sobre quienes buscan vivienda, no solo sobre quienes ya la tienen, y que la protección social debe tener financiación pública explícita.

Propuesta final. Un Pacto de Estado por la Vivienda que incluya la Ley del Plan Nacional 2027-2036 y el compromiso de estabilidad del alquiler, firmado por los principales partidos, las comunidades autónomas y los ayuntamientos.

1. Diagnóstico: la brecha entre hogares y viviendas

El Banco de España estima en unas 750.000 viviendas el desfase acumulado entre 2021 y 2025 entre hogares creados y viviendas terminadas; más de la mitad se concentra en Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga^[1]. Es una medida de flujos: no equivale a familias sin vivienda, pero indica dónde se acumula la presión.

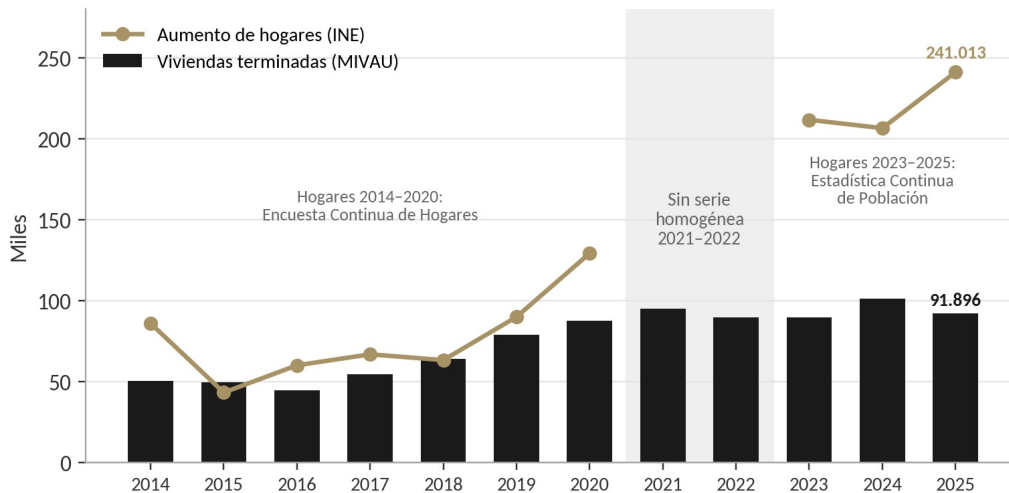


Figura 1. Viviendas terminadas (libres y protegidas) y aumento anual de hogares, 2014-2025. Fuentes: MIVAU^[2]; INE, ECH y ECP^[3]. Las dos series de hogares tienen metodologías distintas y no se enlazan; 2021-2022 sin dato anual comparable.

Indicador	Dato	Fuente
Desfase acumulado 2021-2025	≈ 750.000 viviendas	Banco de España ^[1]
Hogares creados en 2025	241.013	INE, Estadística Continua de Población ^[3]
Viviendas terminadas en 2025 (libres y protegidas)	91.896 (-9% sobre 2024)	MIVAU ^[2]
Visados de obra nueva en 2025	139.016 viviendas (+8,8%)	Ministerio de Transportes, visados de dirección de obra ^[5]
Hogares adicionales previstos 2026-2036	1.720.537	INE, Proyección de hogares ^[4]
Trabajadores que faltan en la construcción	≈ 700.000	Estimación sectorial de la CNC ^[6]

Dónde está el cuello de botella

Suelo. En las seis grandes áreas urbanas hay en torno a 1,1 millones de viviendas previstas en el planeamiento y aún no ejecutadas^[1]. El problema no es solo calificar suelo, sino urbanizarlo, dotarlo de redes y ponerlo en carga.

Tramitación. No existe una estadística homogénea de plazos de licencia por municipio y las cifras municipales disponibles no son comparables entre sí. El plan propone medirlos con un registro común antes de prometer reducciones.

Redes eléctricas. Hay suelos ya calificados como residenciales que no pueden construirse porque la red no tiene capacidad para conectarlos. BBVA Research identifica más de 80.000 viviendas previstas que dependen de nuevas infraestructuras eléctricas, cuya ejecución en grandes desarrollos puede tardar de cinco a ocho años^[22].

Capacidad productiva. Los visados de 2025 anticipan más entregas en 2026–2027, pero el sector estima que faltan unos 700.000 trabajadores para atender vivienda e infraestructuras^[6]. Sin mano de obra, acelerar licencias solo encarece la construcción.

Escala de la necesidad. Los 1,72 millones de hogares adicionales que proyecta el INE para 2026–2036^[4], más el desfase reciente, dan una referencia de unos 2,5 millones de viviendas en una década, sin contar reposición ni vivienda vacía. Es un orden de magnitud, no una cifra exacta de necesidad.

2. La lección de 1961: método, no nostalgia

La Ley 84/1961 aprobó el Plan Nacional de la Vivienda 1961–1976^[8]. Entre 1961 y 1975 se terminaron unos 4,07 millones de viviendas: 2,30 millones protegidas de promoción privada, 1,40 millones libres y 369.900 de promoción oficial, según la evaluación de Fernández Carbajal^[7]. La promoción oficial alcanzó el 44,1% de su programación revisada: el grueso del volumen lo aportó la iniciativa privada, apoyada en suelo, crédito e incentivos públicos.

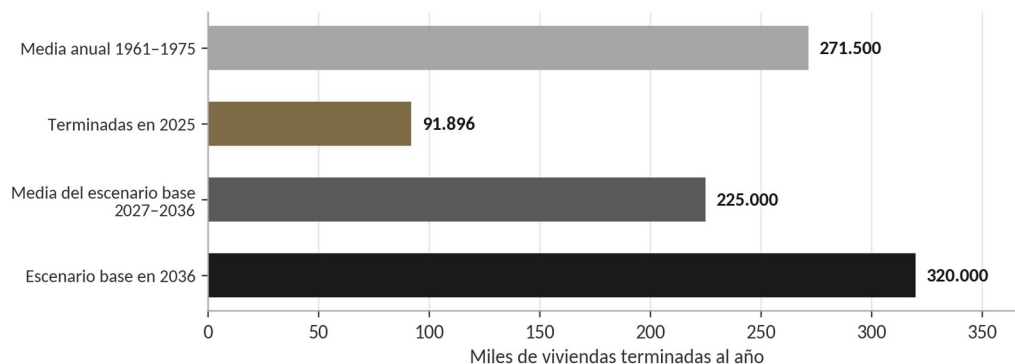


Figura 2. Viviendas terminadas al año: media de 1961–1975, dato de 2025 y escenario base del plan. Fuentes: Fernández Carbajal (2003)^[7]; MIVAU^[2]; escenario del autor (apartado 3).

Se toma el método, no el contexto político ni el modelo urbanístico de aquella época. El plan tuvo metas cuantificadas, coordinación y suelo a escala, pero también costes documentados: barrios con equipamientos tardíos, calidades desiguales y hogares de menor renta que no siempre quedaron atendidos^[7]. La versión de 2027 debe conservar la ambición y corregir esas carencias.

Pieza	Cómo funcionó	Versión 2027–2036
Metas por ley	Objetivos cuantificados, revisados periódicamente	Ley del Plan con metas anuales en viviendas terminadas e informe semestral al Congreso
Coordinación	Un ministerio con vivienda y urbanismo	Conferencia Sectorial y convenios plurianuales con comunidades y ayuntamientos; Casa 47 como brazo ejecutor estatal
Suelo a escala	Polígonos con suelo preparado	Suelo público del Estado (Patrimonio, Defensa, Adif) en derecho de superficie y suelo privado, que es la mayor parte del disponible, con tramitación acelerada
Incentivos al privado	Crédito, primas y beneficios fiscales	IVA reducido, crédito ICO–BEI y ayuda por vivienda asequible terminada
Lo que no se repite	Barrios sin servicios ni transporte	Redes eléctricas, agua, transporte y equipamientos financiados antes de entregar

3. Primera vía: el Plan Nacional de Vivienda 2027-2036

3.1 Objetivo y escenarios

El escenario base plantea **2,25 millones de viviendas nuevas y 150.000 conversiones de uso** en diez años: 2,4 millones de incorporaciones al parque. De la obra nueva, 500.000 serían asequibles —con renta o precio limitados y exigibles por contrato—; son un subconjunto, no una cifra adicional.

El punto de partida de 110.000 viviendas en 2027 es coherente con los 139.016 visados de 2025^[5], que se convertirán en entregas en los dos años siguientes. Desde ahí, el ritmo depende de suelo listo, mano de obra y financiación. Por eso se presentan tres escenarios y no una promesa.

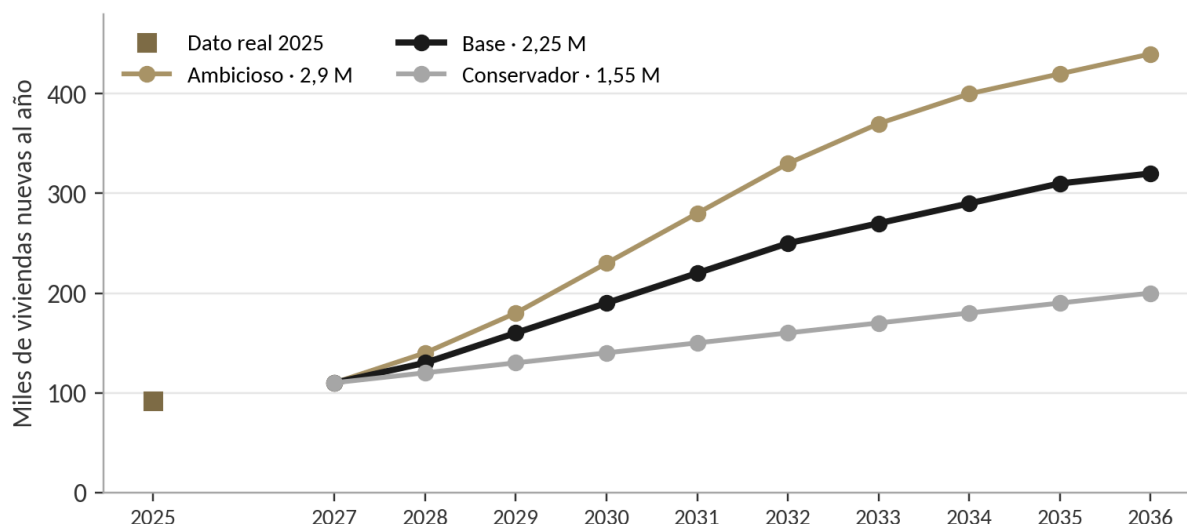


Figura 3. Viviendas nuevas terminadas al año, 2027-2036, en tres escenarios del autor (no son previsiones oficiales). El acumulado de la leyenda excluye las conversiones de uso.

Escenario 2027-2036	Conservador	Base	Ambicioso
Viviendas nuevas	1,55 M	2,25 M	2,90 M
Conversiones de uso	0,10 M	0,15 M	0,20 M
Incorporaciones totales	1,65 M	2,40 M	3,10 M
Asequibles (dentro de la obra nueva)	300.000	500.000	700.000
Ritmo alcanzado en 2036	200.000/año	320.000/año	440.000/año
Gasto público en diez años	17.800 M€	27.200 M€	36.600 M€

Como referencia, la patronal de la construcción estima que harían falta al menos 220.000 viviendas al año para empezar a aliviar el mercado, y sitúa en unas 150.000 la velocidad de crucero alcanzable a medio plazo^[6]. La media del escenario base, 225.000 al año, está en ese rango, pero exige ampliar la capacidad productiva: no se alcanza solo con licencias más rápidas.

3.2 Once medidas para construir

- Ley del Plan Nacional de Vivienda.** Metas anuales en viviendas terminadas y ocupables, informe semestral al Congreso y evaluación independiente cada dos años.

2. **Coordinación con compromisos.** Acuerdos en Conferencia Sectorial y convenios plurianuales con comunidades y ayuntamientos (Ley 40/2015, arts. 47-53 y 147-152)^[16]. Las metas obligan a quien firma; los fondos se pagan por vivienda terminada y ocupada, sin invadir competencias autonómicas.
3. **Casa 47 como brazo ejecutor estatal.** La entidad estatal de vivienda gestiona suelo y parque público del Estado^[10]; el plan le fija metas de suelo licitado y de viviendas entregadas.
4. **Suelo público en derecho de superficie.** Inventario en seis meses del suelo apto del Estado y concursos con derechos de superficie de 75 años, dentro del máximo legal de 99^[15].
5. **Suelo privado en tiempos récord.** El suelo público no basta: la mayor parte del suelo con capacidad para vivienda es privado y, sin él, el plan no alcanzaría sus metas. Se propone, junto con las comunidades autónomas, que tienen la competencia urbanística: tramitar a la vez el planeamiento de desarrollo, la reparcelación y la urbanización; fijar plazos máximos a los informes sectoriales; permitir urbanizar y edificar de forma simultánea con garantías; y reformar la ley estatal de suelo para que un defecto formal no anule un plan entero. Los propietarios se comprometen, a cambio, a plazos de ejecución.
6. **Licencias en 90 días para expedientes completos.** Expediente digital único, informes simultáneos y verificación por entidades colaboradoras. Extender el silencio positivo a la obra nueva conforme al planeamiento exige reformar el artículo 11.4 del TRLSRU, que hoy lo excluye^[15]; se propone hacerlo por ley y con límites claros.
7. **Vivienda de precio limitado de promoción privada.** IVA reducido, crédito ICO-BEI y suelo en superficie para el promotor que se comprometa a precio o renta limitados durante el periodo de protección.
8. **Industrialización.** Compras públicas plurianuales y proyectos tipo homologados que den carga estable a las fábricas, sin depender de un único proveedor.
9. **Plan de mano de obra.** Formación profesional dual con la Fundación Laboral de la Construcción, contratación en origen ordenada y homologación ágil de titulaciones.
10. **Cambio de uso.** 150.000 conversiones de oficinas y locales con procedimiento abreviado, sin rebajar habitabilidad, accesibilidad ni seguridad.
11. **Energía, agua y transporte antes que viviendas.** Hay ámbitos ya calificados como residenciales que no pueden desarrollarse por falta de capacidad eléctrica^[22]. El Gobierno debe colaborar con las comunidades, los ayuntamientos, Red Eléctrica, las distribuidoras y los promotores para planificar la red con antelación: un mapa público de capacidad en cada ámbito residencial, reserva de capacidad para vivienda y refuerzos y subestaciones ejecutados antes de urbanizar. El mismo criterio se aplica al agua, el transporte y los equipamientos.

3.3 Cuánto cuesta y quién paga

El gasto público incremental del escenario base es de **27.200 millones de euros de 2026** en diez años. No incluye el valor del suelo público, la financiación reembolsable ni los intereses, y deberá descontarse lo ya comprometido en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, cofinanciado al 60% por el Estado y al 40% por las comunidades autónomas^[9]. El resto de la inversión debe ser privada.

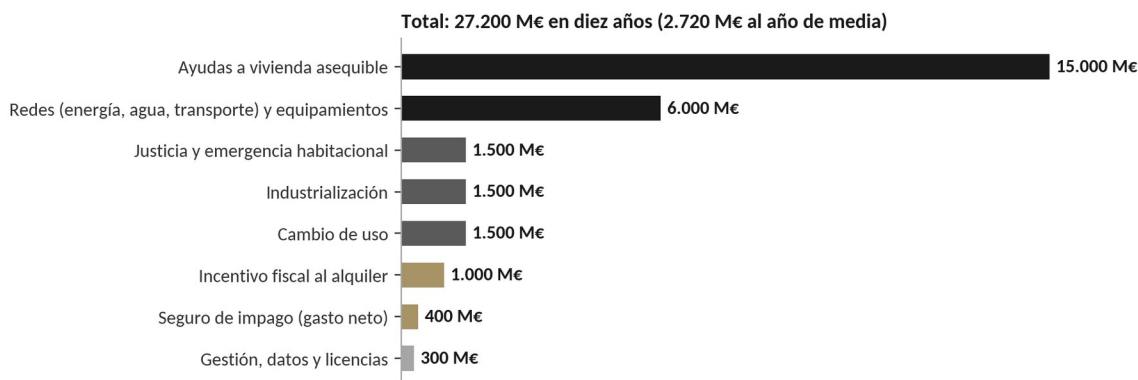


Figura 4. Reparto del gasto público del escenario base, millones de euros de 2026. Elaboración del autor; supuestos en el anexo A.

¿Es viable la vivienda asequible?

Ejemplo del autor: vivienda de 150.000 € de coste de construcción (sin suelo), financiada con 30.000 € de ayuda, 90.000 € de deuda y 30.000 € de capital, alquilada a 700 €/mes con un 25% de costes y reservas. Con deuda al 4% a 30 años, la rentabilidad anual sobre el capital aportado, antes de canon e impuestos, se sitúa en torno al **3,6%**: insuficiente para atraer inversión. Con crédito ICO-BEI al 3%, aumenta hasta aproximadamente el **5,7%**.

Por eso el plan combina ayuda, suelo en superficie con canon reducido y crédito público bonificado: ninguna de las tres basta por separado.

Avaless. El seguro de impago lleva asociada una exposición máxima de 2.000 M€ (200.000 pólizas con 10.000 € de cobertura simultánea). Es riesgo contingente, no gasto, pero exige dotar pérdidas si la siniestralidad supera lo previsto.

4. Segunda vía: garantizar el alquiler

4.1 Por qué importa la confianza del propietario

La vivienda en alquiler pertenece mayoritariamente a hogares particulares, que deciden cada año si alquilan, venden o mantienen la vivienda vacía. Su decisión depende de tres preguntas: si cobrarán, si podrán recuperar la vivienda cuando corresponda y si las reglas seguirán siendo las mismas.

4.2 Lo que dice la evidencia

Cataluña es el caso más estudiado. En las zonas tensionadas las rentas subieron un 2,0% entre 2024 y 2025, frente al 6,1% fuera de ellas; al mismo tiempo, los nuevos contratos cayeron de 167.842 en 2021 a 108.057 en 2025, aunque el saldo neto de contratos siguió siendo positivo^[11]. Los datos oficiales son descriptivos y no permiten atribuir toda la caída a la regulación.

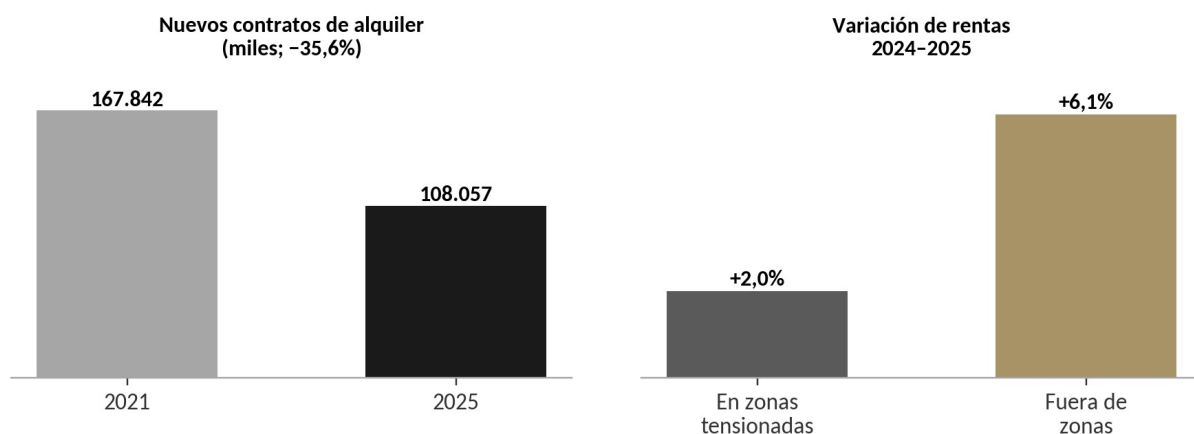


Figura 5. Cataluña: nuevos contratos de alquiler (2021 y 2025) y variación de rentas dentro y fuera de las zonas tensionadas (2024-2025). Fuente: Generalitat de Catalunya^[11].

La investigación académica no ofrece una respuesta única. Para la regulación catalana de 2020 se estimaron rentas entre un 4% y un 6% menores sin reducción detectada de la oferta a corto plazo^[12]; en San Francisco, los propietarios afectados por la ampliación del control redujeron un 15% su oferta de alquiler^[13]; y las revisiones internacionales encuentran alivio de rentas junto a efectos adversos frecuentes sobre oferta, movilidad y mantenimiento^[14].

La conclusión prudente: los límites pueden abaratar los contratos cubiertos, pero no amplían la oferta, y su efecto sobre quienes buscan casa depende del diseño. Por eso este informe prioriza garantías e incentivos sobre topes generales.

4.3 Las tres inseguridades del propietario

Riesgo	Situación actual	Efecto
Impago	La duración del desahucio depende de la carga de cada juzgado; no hay estadística pública homogénea de plazos por provincia	Se exigen avales y garantías que excluyen a quien más lo necesita
Ocupación	Desde abril de 2025 el allanamiento y la usurpación pueden enjuiciarse por juicio rápido (LO 1/2025) ^[17] ; su aplicación depende de medios y protocolos	El riesgo percibido, con independencia de su frecuencia, retira viviendas del mercado
Cambio de reglas	Dos decretos ley de vivienda aprobados, en vigor y derogados en cuatro días, con su reaprobación anunciada ^{[19][20]}	El propietario no puede planificar y prefiere vender o no alquilar

4.4 Diez medidas para recuperar el alquiler

- 1. Compromiso de estabilidad normativa.** Reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos solo mediante ley tramitada en las Cortes, con evaluación de impacto y entrada en vigor diferida al menos doce meses. Es un compromiso político del Pacto de Estado: el artículo 86 de la Constitución permite el decreto ley y ninguna ley puede prohibirlo^[21].
- 2. Seguro público de impago ampliado.** La cobertura pública actualmente regulada se dirige a jóvenes y familias vulnerables y alcanza a contratos que estuvieran vigentes el 30 de enero de 2025 o se hayan suscrito posteriormente^[18]. Se propone extenderla a todo contrato registrado con renta igual o inferior al índice de referencia, con pago al propietario en un máximo de dos meses. Coste y avales presupuestados en el apartado 3.3.

3. **Desahucio por impago en tres meses cuando no hay oposición.** Juzgados especializados en las provincias con más litigios y estadística pública de plazos, con examen de vulnerabilidad y realojo cuando proceda.
4. **Ocupación: aplicar de verdad la ley vigente.** La LO 1/2025 ya permite el juicio rápido para allanamiento y usurpación^[17]; faltan medios, protocolos policiales y judiciales homogéneos y datos públicos de plazos reales. El impago de un inquilino no es ocupación y se resuelve por la vía civil.
5. **La vulnerabilidad, con dinero público.** Un fondo de emergencia habitacional paga la renta mientras dura la protección y el arrendador cobra en plazo cierto. El propietario particular no debe financiar una política social.
6. **Incentivos antes que topes generales.** Bonificación fiscal creciente para quien alquile por debajo del índice de referencia.
7. **Registro único de contratos y fianzas.** Puerta de acceso al seguro, a los incentivos y al procedimiento rápido.
8. **Fiscalidad estable.** Reducción del rendimiento del alquiler de vivienda habitual garantizada durante toda la vigencia del plan.
9. **Vivienda vacía al mercado.** Programa público de alquiler garantizado: la administración alquila al propietario y garantiza la renta y la devolución en buen estado.
10. **Mediación previa gratuita.** Servicio público para resolver conflictos antes de llegar al juzgado.

Estas medidas no restan derechos al inquilino: protegen al vulnerable con dinero público y devuelven confianza al propietario. Con más viviendas en el mercado, el inquilino gana capacidad de elegir y de negociar.

5. Los decretos de vivienda: qué mantener y qué cambiar

Valoración de los RDL 26/2026 y 27/2026 tal como se publicaron y fueron derogados^{[19][20]}. Se actualizará cuando el BOE publique los nuevos textos.

Medida de los decretos	Valoración	Alternativa propuesta
Control del fraude en alquiler de temporada y por habitaciones	A favor: protege la residencia habitual	Mantener, apoyado en el registro único de contratos
IVA superreducido para vivienda protegida y de promoción pública; refuerzo de Casa 47	A favor: abarata la oferta asequible	Mantener y extender a la vivienda de precio limitado privada
Suspensión de lanzamientos de hogares vulnerables sin alternativa	A favor del objetivo; en contra si la compensación llega tarde	Pago público en plazo cierto y realojo efectivo
Prórroga obligatoria y renovación de contratos con compensación por no renovar	En contra de su diseño: traslada al propietario particular un coste social	Estabilidad del hogar financiada con fondo público y contratos largos incentivados
Límite a la actualización anual de rentas	Neutral a corto plazo; riesgo si se encadena	Índice de referencia estable, conocido y sin cambios sorpresivos
Limitación de compras por determinadas entidades por debajo del 70% del valor de tasación	En contra: no crea vivienda y puede retraer inversión	Incentivar la inversión en alquiler asequible con compromisos verificables

6. Calendario de los primeros 24 meses

Plazo	Acción	Responsables
0-3 meses	Pacto de Estado; anteproyecto de Ley del Plan; registro común de plazos y unidades	Gobierno, grupos parlamentarios, comunidades, FEMP
3-6 meses	Inventario de suelo público; mapa de capacidad eléctrica de los ámbitos residenciales; ampliación del seguro de impago	Ministerio de Vivienda, Casa 47, Hacienda, Transición Ecológica, Red Eléctrica y distribuidoras
6-12 meses	Aprobación de la ley; reforma de la ley estatal de suelo; primeros convenios; juzgados especializados	Cortes, comunidades, ayuntamientos, CGPJ
12-18 meses	Concursos de suelo en derecho de superficie; contratos plurianuales de vivienda industrializada	Casa 47, ICO, BEI, promotores
18-24 meses	Primeras entregas por cambio de uso y obra parada; primer informe público de resultados	Comisión del Plan; evaluador independiente

Riesgos y cómo se medirán

Los riesgos principales son pagar por viviendas que se habrían construido igualmente, saturar la mano de obra y encarecer la obra, financiar suelo sin demanda efectiva y repetir barrios sin servicios. Un aumento del 20% en el coste de construcción supondría 30.000 € más por vivienda asequible: 15.000 M€ adicionales a financiar en el escenario base.

El plan se evaluará por viviendas terminadas y ocupadas, renta efectiva de la vivienda asequible, plazos de tramitación (mediana y percentil 90, incluidos los expedientes pendientes) y coste público por vivienda adicional, con auditoría independiente cada dos años.

7. Conclusión

España ya afrontó una crisis de vivienda de gran magnitud con un plan a largo plazo, metas claras, suelo disponible y la iniciativa privada como motor. Hoy dispone de más medios técnicos y financieros; lo que falta es la decisión de construir a escala y la confianza para alquilar.

Las dos vías son inseparables. Construir sin seguridad jurídica no devuelve al mercado las viviendas que ya existen; limitar sin construir no crea ninguna. Juntas pueden moderar los precios y devolver a los jóvenes la posibilidad de emanciparse.

Propuesta: un Pacto de Estado por la Vivienda que incluya la Ley del Plan Nacional 2027-2036 y el compromiso de estabilidad del alquiler, firmado por los principales partidos, las comunidades autónomas y los ayuntamientos. La vivienda debe dejar de ser un arma de confrontación y convertirse en un proyecto de país.

Anexo A. Supuestos del autor

Supuesto	Contenido y límites
Escenarios	Ritmos anuales del apartado 3.1. Punto de partida de 110.000 viviendas en 2027, coherente con los visados de 2025. No son previsiones oficiales ni estimaciones econométricas.
Asequibles	500.000 viviendas con renta o precio limitados por contrato, dentro de la obra nueva (no se suman).
Coste unitario	150.000 € de construcción por vivienda asequible, sin suelo: ayuda de 30.000 €, deuda de 90.000 €, capital de 30.000 €.
Gasto público base	Ayudas $500.000 \times 30.000 \text{ €} = 15.000 \text{ M€}$; redes $500.000 \times 12.000 \text{ €} = 6.000 \text{ M€}$; industrialización 1.500 M€; gestión y licencias 300 M€; seguro de impago 200.000 contratos $\times 200 \text{ €} \times 10 \text{ años} = 400 \text{ M€}$; justicia y emergencia 1.500 M€; incentivo fiscal 1.000.000 contratos-año $\times 1.000 \text{ €} = 1.000 \text{ M€}$; cambio de uso $150.000 \times 10.000 \text{ €} = 1.500 \text{ M€}$. Total: 27.200 M€.
Otros escenarios	Conservador 17.800 M€ y ambicioso 36.600 M€, con los mismos costes unitarios e industrialización de 1.000 y 2.000 M€.
Viabilidad	Renta 700 €/mes y 25% de costes: 6.300 €/año netos. Servicio de la deuda de 90.000 € a 30 años: $\approx 5.205 \text{ €/año}$ al 4% y $\approx 4.592 \text{ €/año}$ al 3% (cuotas anuales).
Suelo	500.000 viviendas asequibles a 60 viviendas por hectárea requieren $\approx 8.333 \text{ ha}$ servidas. Valor del suelo no incluido.

Anexo B. Fuentes

- [1] Banco de España, Informe Anual 2025, capítulo 2 (junio de 2026).
- [2] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Viviendas iniciadas y terminadas, serie 2008-2025 (libres y protegidas).
- [3] INE, Encuesta Continua de Hogares (2014-2020) y Estadística Continua de Población (2023-2025, publicación de julio de 2026).
- [4] INE, Proyección de hogares 2026-2041.
- [5] Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Estadística de visados de dirección de obra, 2025.
- [6] Confederación Nacional de la Construcción, estimaciones públicas recogidas por Europa Press (2025-2026). Estimación sectorial, no estadística oficial.
- [7] Fernández Carbajal (2003), Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, XXXV (138), pp. 639-654.
- [8] BOE, Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976.
- [9] BOE, Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (BOE-A-2026-8872).
- [10] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Casa 47, Entidad Estatal de Vivienda.
- [11] Generalitat de Catalunya, informe anual sobre la economía catalana 2025 (julio de 2026), pp. 148-150.
- [12] Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. y Segú, M. (2023), Regional Science and Urban Economics, 101, 103916.
- [13] Diamond, R., McQuade, T. y Qian, F. (2019), American Economic Review, 109 (9), pp. 3365-3394.
- [14] Kholodilin, K. (2024), Journal of Housing Economics, 63, 101983.
- [15] BOE, Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, arts. 11 y 53-54.
- [16] BOE, Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, arts. 47-53 y 147-152.
- [17] BOE, Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (en vigor desde el 3 de abril de 2025).
- [18] BOE, Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, línea de ayudas por cuenta del Estado para la cobertura de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables (BOE-A-2025-25520).
- [19] BOE, Resoluciones de 2 de octubre de 2026 del Congreso de los Diputados por las que se ordena la publicación de los acuerdos de derogación de los RDL 26/2026 y 27/2026.
- [20] La Moncloa, referencia del Consejo de Ministros de 29 de septiembre de 2026; comparecencia del presidente del Gobierno, 5 de octubre de 2026; El País, Telecinco y Euronews, 5 de octubre de 2026, sobre la reaprobación prevista de los decretos el 6 de octubre.
- [21] Constitución Española, artículo 86.
- [22] BBVA Research, «La saturación de la red eléctrica en España y su papel en la escasez de vivienda nueva», 3 de agosto de 2026.