

## Más oferta, coordinación normativa y financiación europea, claves para mejorar el acceso a la vivienda

- En 2025 las diferentes estadísticas de precios arrojan crecimientos muy superiores a la inflación: entre un 7% y un 13% los de compraventa, y entre un 10% y un 17% los de alquiler, mientras la brecha entre nuevas viviendas y creación de hogares sigue ampliándose.
- Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía y Comunidad de Madrid han reactivado la vivienda protegida mediante actualizaciones de módulos, cambios normativos y planes de colaboración público-privada.
- La Comisión Europea detalla el Plan Europeo de Vivienda Asequible, articulado en cuatro pilares y en una nueva plataforma paneuropea de inversión en vivienda que aspira a movilizar 150.000 millones de euros al año.

**Madrid, 18 de marzo de 2026** – Bajo el lema “Asequibilidad: de lo local a lo global”, ayer se celebró en Madrid el octavo **Encuentro Anual de Precios de Vivienda**. Durante la cita se puso de manifiesto el empeoramiento del acceso a la vivienda en España. Expertos destacan la urgencia de alinear políticas autonómicas, estatales y europeas para incrementar la oferta asequible, especialmente en alquiler.

### **Precios 2025: máximos de actividad con oferta nueva insuficiente**

**Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin**, abrió la jornada con una radiografía del mercado residencial. Durante su intervención, señaló que en 2025 los precios aumentaron, en función de la fuente, el tipo de vivienda y la metodología de medición, entre un 7% y un 13% los de compraventa y entre un 10% y un 17% los de alquiler. En ambos casos, muy por encima de la inflación, situada en el 3%. Al mismo tiempo, las compraventas superaron las 700.000 operaciones, impulsadas por la fortaleza del empleo, la expansión del crédito hipotecario y la creación de nuevos hogares.

Arias advirtió de que la insuficiente producción de vivienda nueva sigue ampliando la brecha entre oferta y demanda y elevando el esfuerzo de acceso, especialmente en grandes ciudades y destinos turísticos, donde la tensión supera la media nacional del 35%.

### **Comunidades autónomas: actualización de módulos, nueva legislación y grandes planes de vivienda asequible**

La segunda sesión de la jornada, moderada por **Paloma Martínez-Almeida, directora de Idealista News**, reunió a principales responsables autonómicos de vivienda: **Jordi Mas Herrero, director general d’Habitatge** de la **Generalitat de Catalunya**; **Juan Antonio Pérez Sala, director general de Planificación y Políticas de Vivienda** de la **Generalitat Valenciana**; **Juan Cristóbal Jurado Vela, director general de Vivienda** de la **Junta de Andalucía**; y **María José Piccio-Marchetti, directora general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid**, para analizar las principales medidas impulsadas desde las comunidades autónomas para reactivar la vivienda asequible.

Durante el debate, los participantes coincidieron en señalar que la actualización de los módulos de vivienda protegida, la simplificación administrativa y la movilización de suelo

público están empezando a traducirse en un incremento de las promociones y de las calificaciones provisionales. En Madrid, se destacó el impulso del Plan Vive y el aumento de solicitudes vinculadas al alquiler; en la Comunidad Valenciana, la movilización de suelo para miles de viviendas y la agilización del uso residencial de suelos infrautilizados; en Andalucía, el efecto combinado de la actualización de módulos, la nueva normativa y los incentivos a promotores; y en Cataluña, el avance del Plan Territorial Sectorial de Vivienda y del denominado “Plan 50.000” para ampliar el parque asequible.

Más allá de las particularidades de cada territorio, los representantes compartieron un mismo diagnóstico: para que los avances regulatorios se traduzcan en vivienda efectiva será necesario reforzar la seguridad jurídica, actualizar de forma automática los precios máximos, agilizar la gestión urbanística y consolidar la colaboración público-privada.

## **Europa: cuatro pilares y plataforma paneuropea de inversión**

**Tatiana Márquez-Uriarte, representante del Grupo de Trabajo para la Vivienda Asequible de la Dirección General de Energía de la Comisión Europea**, intervino en remoto para presentar los ejes del Plan Europeo de Vivienda Asequible. Durante su exposición, advirtió de que en los últimos 15 años el precio de la vivienda ha aumentado de media un 60% en la UE, mientras que los alquileres han crecido en torno a un 20% y los permisos de construcción han caído un 22%. Además, cerca del 20% del parque residencial está infrautilizado y alrededor de un millón de personas se encuentran en situación de sinhogarismo.

Ante este escenario, señaló que Europa necesitaría construir 650.000 viviendas adicionales al año durante la próxima década y movilizar unos 150.000 millones de euros anuales en financiación pública y privada.

Presentado en diciembre, el plan se articula en cuatro ejes: impulso de la oferta mediante construcción, innovación y simplificación normativa; refuerzo de la inversión a través de una plataforma europea y de los denominados *National Hubs* para promotores; reformas regulatorias para abordar los alquileres de corta duración y contener la especulación; y medidas de protección orientadas a erradicar el sinhogarismo en 2030 y reforzar el apoyo a jóvenes y estudiantes.

La estrategia se completará con la futura Alianza Europea por la Vivienda y con una cumbre de alto nivel anunciada por Ursula von der Leyen para coordinar políticas y acelerar inversiones.

## **Alineamiento entre Plan Estatal, ICO y estrategia europea**

En el coloquio posterior, moderado por **Alfredo Díaz-Araque, director gerente de APCEPAÑA**, participaron **Tatiana Márquez-Uriarte, representante del Grupo de Trabajo para la Vivienda Asequible de la Dirección General de Energía de la Comisión Europea**; **Fernando de Casso, jefe del Departamento de Originaciones y Expansión Territorial del Instituto de Crédito Oficial (ICO)**; y **Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)**.

Durante el debate, el Ministerio defendió la necesidad de alinear el Plan Estatal con los objetivos europeos y de reforzar la oferta mediante promoción, compra y colaboración público-privada, con especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables. Por su parte, el

ICO destacó su papel creciente en la financiación de vivienda asequible a través de préstamos, líneas de mediación e instrumentos vinculados a InvestEU y a los fondos MRR.

El encuentro concluyó con una idea compartida: ampliar de forma sostenida la oferta, dotar de estabilidad a los marcos regulatorios y reforzar la coordinación entre administraciones será decisivo para mejorar el acceso a la vivienda. Seguridad jurídica, agilidad administrativa y capacidad de inversión se señalaron como condiciones clave para avanzar hacia un modelo más asequible y estable.

## **Sobre Preciosdevivienda.es**

La iniciativa del portal preciosdevivienda.es nace en 2016 y tiene su origen en la amplísima producción estadística y de informes de distinta naturaleza en torno al precio de la vivienda que genera el sector inmobiliario en España. Se trata, además, de un indicador de especial relevancia para conocer el estado y la evolución de la actividad de este sector vital para la economía española.

El panel presenta, en un espacio común, la información sobre los precios de la vivienda en España que elaboran diferentes instituciones, públicas y privadas, así como asociaciones vinculadas al sector inmobiliario. Los informes han sido ordenados de forma sencilla, mediante un buscador, para que cualquier usuario pueda conocer y comparar, además de los datos estadísticos, las principales características metodológicas empleadas, su periodicidad y el ámbito geográfico de aplicación.

Preciosdevivienda cuenta, como panelistas, con el Consejo General del Notariado, Fotocasa, idealista, Pisos.com, Registradores de España, ST Sociedad de Tasación y Tinsa by Accumin; como colaboradores, con la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), Asociación Hipotecaria Española (AHE), APCEspaña, ASPRIMA y SIMA; y con la participación del Catastro Inmobiliario, del Instituto Nacional de Estadística y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

## **Para más información:**

### **KREAB**

Amelia Muñoz Gómez

+34 635 587 327

amunoz@kreab.com