

# PLAN DE CHOQUE DE **Vivienda**

DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**2026/2027**



**Comunidad  
de Madrid**

# PLAN DE CHOQUE DE VIVIENDA 2026-2027

El Ejecutivo incorpora 15 nuevas iniciativas al Plan de Choque para la Vivienda, reforzando la estrategia implementada previamente con diez medidas iniciales, cuyo grado de cumplimiento alcanza ya el 90%.

## 1 Incremento de la densidad y la edificabilidad en la construcción

Se permitirá un incremento del 20% en la densidad y de un 10% en la edificabilidad en parcelas destinadas a vivienda protegida, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico. Además, se abaratan los costes de la construcción al permitir establecer una sola plaza de garaje por inmueble, frente a la obligación actual de disponer de una y media.

## 2 Cambio de uso de los inmuebles para aumentar la vivienda protegida

Se extiende el cambio de uso de suelo para la construcción de vivienda protegida en suelo que estaba destinado a edificar alojamientos hoteleros.

## 3 Nueva Dirección General de Ayudas y Acceso a la Vivienda

Este nuevo órgano nace con el objetivo de acercar la administración autonómica a las personas, agilizar trámites y ofrecer un acompañamiento más directo y eficaz a las personas que participan en los programas públicos de vivienda, así como en la tramitación de ayudas.

## 4 Uso alternativo de vivienda protegida en parcelas destinadas a otros usos

La Comunidad de Madrid habilitará la construcción de vivienda protegida en suelos dotacionales de titularidad privada.

## 5 Nuevo Plan Territorial de Vivienda

Un proyecto destinado a planificar y ordenar la creación de vivienda, identificando suelo adecuado donde ubicar nuevos desarrollos urbanísticos.

## **6 Ampliación del Plan Vive**

Incremento de la oferta total de alquiler a precios asequibles hasta llegar a las 14.000 viviendas en más de una veintena de municipios.

## **7 Ampliación del Plan Vive Solución Joven**

Se construirán 1.000 casas más, hasta alcanzar las 5.500 destinadas a menores de 35 años y se incorporan municipios como Alcalá de Henares, Villanueva de la Cañada o Madrid capital (Aravaca).

## **8 Más vivienda social**

La Agencia de Vivienda Social (AVS) contará con 500 nuevos hogares para familias en situación de vulnerabilidad, elevando hasta los 2.100 el número de pisos disponibles.

## **9 Más incentivos para el Plan Alquiler**

Se otorgará un sello de calidad a todas las viviendas que se adhieran al Plan Alquiler que acreditará el cumplimiento de los máximos estándares de seguridad

## **10 Plan Comparte Intergeneracional**

Se estrena el Plan Comparte Intergeneracional para que personas mayores residan conjuntamente con jóvenes, facilitando así el alojamiento a los que más dificultades encuentran actualmente en el mercado.

## **11 Ampliación del programa Mi Primera Vivienda**

La Comunidad de Madrid refuerza el programa Mi Primera Vivienda ampliando hasta los 50 años el límite de edad para poder acceder a los avales públicos e incluyendo las construcciones de obra nueva entre las opciones financiables.

## **12 Nueva aceleradora urbanística**

La Comunidad de Madrid avanza en la creación de una aceleradora urbanística regional, que ayudará a los municipios a movilizar suelo, agilizar licencias y reducir sensiblemente los plazos de tramitación.

## **13 Nueva Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región : LIDER**

La nueva Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER), facilitará la disponibilidad de terrenos para destinarlos a vivienda, desbloqueando proyectos y ofreciendo mayor seguridad jurídica a inversores, promotores y ayuntamientos. Permitirá además acortar los plazos de los nuevos Planes Estratégicos Municipales.

## **14 Creación del primer Consorcio Urbanístico Público-Privado**

El Consorcio Urbanístico Público-Privado Puerta de Madrid, estará ubicado en Leganés y posibilitará la construcción de 4.300 viviendas.

## **15 Nuevo Instituto *Antonio Palacios* de FP**

La Comunidad de Madrid acaba de abrir para este curso 2025/26 un nuevo instituto público de Formación Profesional especializado en Edificación y Obra Civil.

## OBJETIVOS CUMPLIDOS

### ▪ Plan Vive

La Comunidad de Madrid ha reforzado su liderazgo en la construcción de vivienda protegida, construyendo el 53% de los inmuebles de este tipo a nivel nacional. Este éxito, en parte ha sido posible gracias al Plan Vive, el proyecto de vivienda en alquiler a precio asequible, de colaboración público-privada impulsado por el Gobierno regional.

En la actualidad consta de **14.000 viviendas**, de las que 4.875 se han entregado ya en nueve municipios de la región, como son Alcalá de Henares, Alcorcón, Colmenar Viejo, Getafe, Madrid (Valdebebas), Móstoles, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz y Tres Cantos. Actualmente, hay otras 3.495 en construcción en 14 municipios.

### ▪ Más vivienda para jóvenes

Dentro del Plan Vive, ya está en marcha también el nuevo **Plan Vive Solución Joven**, destinado a facilitar el acceso a un hogar a menores de 35 años. Actualmente se encuentran en fase de licitación las primeras 3.404 viviendas en Alcobendas, Tres Cantos, Móstoles, Arroyomolinos, Colmenar Viejo, Valdemoro, Loeches, Torrejón de la Calzada, Torrejón de Velasco y Madrid ciudad.

### ▪ Mi Primera Vivienda

La Comunidad de Madrid ha superado ya los **5.000 beneficiarios** en el programa Mi Primera Vivienda, una medida del Gobierno regional que facilita la compra de un hogar, haciendo posible la concesión de hipotecas de hasta el 100% del valor del inmueble, gracias al convenio firmado con nueve entidades bancarias.

El Ejecutivo autonómico ha invertido desde 2022 más de 85 millones de euros en este proyecto con el que ya se han concedido más de 3.500 préstamos.

## ■ Más seguridad para arrendadores e inquilinos

Todo aquel que alquile su vivienda actualmente a través del **Plan Alquila**, puede disfrutar de seguro gratuito del hogar durante un año, y de seguro de impago durante tres años. Recientemente se ha aprobado la gratuidad del Consejo Arbitral para el Alquiler, un organismo que facilita la resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos.

## ■ Bonificaciones fiscales asociadas a la compra y al alquiler

Entre las **deducciones fiscales vigentes por adquisición de vivienda** destaca la deducción por intereses de préstamos hipotecarios a tipo variable, además de una deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos. En cuanto al alquiler, los propietarios pueden beneficiarse de una deducción por devolverla al mercado del alquiler.

Para **municipios en riesgo de despoblación** está vigente una deducción en el IRPF por establecimiento de residencia, por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual y una bonificación del 100% para las adquisiciones de vivienda habitual por los contribuyentes, tanto en la modalidad TPO en caso de adquisición de vivienda de segunda mano, como de AJD, en caso de vivienda nueva.

## ■ Acceso de las cooperativas a préstamos

Se continúa impulsando la promoción de viviendas en alquiler asequible facilitando a las cooperativas el **acceso a préstamos con protección pública**, con aval de la Comunidad de Madrid a través de Avalmadrid.

## ■ Ayudas a pequeños municipios a través del PIR

La Comunidad de Madrid mantiene una línea de ayudas con cargo al Plan Regional de Inversiones (PIR), dirigida a **municipios con menos de 20.000 habitantes** para compra de suelo y construcción de vivienda o adquisición de inmuebles para su rehabilitación.

### ■ **Medidas legislativas más flexibles**

El Gobierno regional aprobó en julio de 2024 la Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, lo que ha permitido la conversión de 2.514 parcelas o edificios de oficinas en hogares de protección en régimen de alquiler. Un procedimiento para el que se han solicitado 3.679 licencias, lo que supone un 28,57% del total de calificaciones de vivienda protegida en 2024 en la Comunidad de Madrid.

Además se ha flexibilizado la legislación en materia de urbanismo y suelo para acortar los plazos, y simultanear los trámites administrativos con la edificación o el desarrollo de nuevos suelos para vivienda con protección pública (VPP).

### ■ **Nuevo reglamento de vivienda protegida**

El Gobierno regional ha iniciado la tramitación de la nueva normativa para vivienda protegida que va a definir un marco regulatorio de la vivienda con protección pública (VPP) de la Comunidad de Madrid, adaptado a la realidad actual para impulsar su construcción.

### ■ **Actualización de precios de vivienda con protección pública**

La Comunidad de Madrid ha conseguido multiplicar por siete la oferta de vivienda protegida gracias a la actualización de los precios de venta y alquiler que llevó a cabo en 2024.