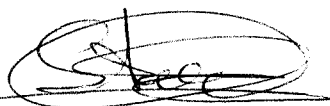


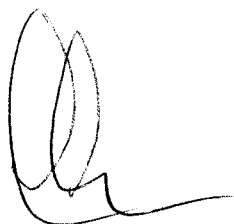
A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente **Proposición no de Ley**, relativa a la adopción de medidas urgentes para desbloquear suelo y aumentar la producción de vivienda asequible en España, **para su debate en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana**.

Madrid, 11 de agosto de 2025



Fdo.: Ester MUÑOZ DE LA IGLESIA
PORTAVOZ



Fdo.:

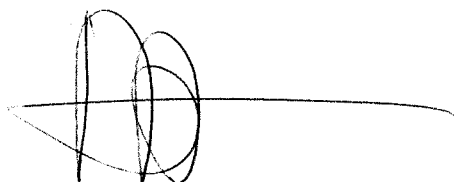
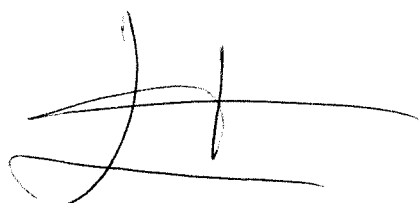
Joan MESQUIDA MAYANS

María Soledad CRUZ-GUZMÁN GARCÍA

Sergio SAYAS LÓPEZ

Juan BRAVO BAENA

DIPUTADOS


EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

España atraviesa una grave crisis de acceso a la vivienda que se ha intensificado en los últimos años, alimentada por el encarecimiento del suelo, la escasez de oferta asequible y una regulación urbanística incapaz de dar respuesta a las necesidades sociales. Esta situación ha dado lugar a una emergencia habitacional que afecta de forma directa a jóvenes, familias trabajadoras y personas en situación de vulnerabilidad, comprometiendo el derecho a una vivienda digna, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.

En junio de 2025, el precio de la vivienda usada alcanzó un nuevo máximo histórico, con un incremento interanual del 14 % y un precio medio de 2.438 €/m², mientras que el mercado del alquiler sigue inmerso en una espiral inflacionista. Según datos del Banco de España, casi el 40 % de los inquilinos en España destinan más del 40 % de sus ingresos al pago del alquiler, una cifra muy superior a la media de la Unión Europea, que se sitúa en el 27 %. Estos niveles de sobreesfuerzo económico colocan a cientos de miles de hogares al borde de la exclusión residencial, consolidando un modelo de acceso a la vivienda cada vez más desigual, inseguro y condicionado por el poder adquisitivo.

Más allá de la evolución de los precios, la raíz del problema está en la existencia de un enorme volumen de suelo con capacidad edificatoria que permanece bloqueado. Según datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en España hay 9,3 millones de viviendas previstas en suelos que cuentan con planeamiento urbanístico aprobado, pero alrededor de 6,8 millones de ellas están en terrenos que no han sido desarrollados, como suelos urbanizables delimitados o urbanos no consolidados. Este suelo lleva años, incluso décadas, sin activarse, lo que impide ampliar el parque de viviendas y mantener el equilibrio entre oferta y demanda. Si se desbloqueara, podría incrementarse en un 25 % el parque de vivienda existente en el país.

El desarrollo de estos suelos se ve obstaculizado por procesos administrativos excesivamente largos y complejos, que pueden prolongarse entre 5 y 20 años

desde la recalificación inicial hasta la obtención de licencias de obra. Esta cadena de trámites —que incluye la aprobación de planes parciales, informes sectoriales, autorizaciones autonómicas y municipales, y licencias urbanísticas— incrementa significativamente los costes finales y desalienta tanto a promotores privados como a administraciones públicas, dificultando aún más la entrada de nueva vivienda en el mercado. En municipios donde la concesión de licencias se retrasa más de un año, el sobre coste para el comprador puede superar los 20.000 euros por vivienda. Además, esta lentitud administrativa afecta también a los propios ayuntamientos, que ven ralentizada la recaudación de ingresos como el IBI o el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

El problema no se limita al suelo con planeamiento aprobado. El proceso para convertir suelo rústico fuera del planeamiento urbano municipal en urbanizable es igualmente largo y complejo, con trámites que pueden extenderse también durante años, lo que desalienta la iniciativa pública y privada en ámbitos estratégicos como la vivienda social. Todo ello contribuye a consolidar un modelo de planificación urbana ineficaz, en el que la falta de una política estatal decidida para desbloquear suelo y facilitar su desarrollo impide ampliar la oferta de vivienda y tensiona aún más el mercado. Como advierten distintos expertos del sector, sin una estrategia nacional que aborde la liberación de suelo con capacidad edificatoria, el acceso a una vivienda digna seguirá siendo un desafío insalvable para muchas familias españolas.

En este contexto, la Comisión Europea ha advertido recientemente sobre la necesidad urgente de desbloquear suelo y reformar el marco urbanístico español. En sus recomendaciones de política económica y social para España, insta al Gobierno a acometer una reforma estructural de la Ley del Suelo, con el fin de facilitar el desarrollo de nueva vivienda, reducir plazos de tramitación y eliminar las trabas administrativas que frenan la producción residencial. Asimismo, subraya la importancia de aumentar de forma significativa la oferta de vivienda social y asequible, movilizar suelo público, reforzar la financiación pública de la vivienda protegida y actuar sobre los cuellos de botella del sector, como la escasez de mano de obra o la fragmentación normativa.

Por otro lado, la escasa viabilidad económica de la vivienda protegida (VPO) en el contexto actual de precios del suelo elevados, encarecimiento de los materiales y márgenes de rentabilidad reducidos, agrava aún más el déficit de oferta asequible. El marco normativo vigente no ofrece incentivos suficientes para compensar estos costes, lo que dificulta su promoción y deja en manos del mercado libre la mayor parte de la oferta residencial. Además, en muchos territorios, los módulos máximos establecidos para la VPO permanecen desactualizados, lo que agrava el desajuste entre los costes reales de construcción y los precios permitidos por ley. Una política de vivienda ambiciosa debe corregir este desequilibrio mediante incentivos urbanísticos y financieros específicos que hagan realmente viable la construcción de vivienda asequible.

Las medidas actualmente en marcha, como el PERTE de Vivienda o los programas de rehabilitación vinculados a los fondos europeos, resultan insuficientes, lentas en su ejecución y carentes de mecanismos eficaces para ampliar de forma sostenida el parque público de vivienda. Estos programas se centran en la rehabilitación del parque existente y en actuaciones sobre inmuebles ya construidos, sin afrontar de manera decidida el déficit estructural de nueva vivienda asequible ni garantizar su incorporación permanente al parque público. Además, la ejecución de estos fondos se ha visto limitada por una falta de agilidad administrativa que ralentiza su impacto real. En ausencia de una estrategia nacional ambiciosa y coordinada, estas medidas acaban actuando como parches puntuales que no abordan las causas profundas del desequilibrio residencial en España.

En definitiva, la magnitud del problema exige un compromiso firme y sostenido para garantizar el derecho a una vivienda digna, asequible y estable para el conjunto de la población. Para ello, resulta urgente adoptar medidas que permitan desbloquear el suelo con capacidad edificatoria, simplificar los procesos urbanísticos y establecer un marco de incentivos claros y eficaces para aumentar la producción de vivienda asequible en todo el territorio.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente **Proposición no de Ley**:

«El Congreso de los Diputados insta al Gobierno de España a:

1. Reformar la Ley del Suelo, con el objetivo de agilizar los procesos urbanización y desarrollo de suelos aptos para vivienda, especialmente orientados a la promoción de vivienda pública y asequible.
2. Establecer incentivos urbanísticos que permitan aumentar la edificabilidad máxima permitida en parcelas o sectores cuando se destinen parcial o totalmente a la promoción de vivienda protegida (VPO), como mecanismo para compensar el menor beneficio económico y facilitar su viabilidad técnica y financiera.
3. Establecer mecanismos extraordinarios de desbloqueo de suelo en municipios con alta demanda residencial, mediante convenios entre administraciones, consorcios públicos y herramientas urbanísticas específicas.
4. Simplificar y digitalizar los procedimientos administrativos urbanísticos y de concesión de licencias, reduciendo plazos y cargas burocráticas, en línea con las recomendaciones de la Comisión Europea y el principio de eficiencia administrativa.
5. Identificar y poner en valor el suelo público infrautilizado, propiedad de las administraciones o empresas públicas, para su destino prioritario a vivienda en alquiler asequible o social, garantizando su mantenimiento dentro del parque público».