

OCTUBRE 2026

LOS 61.700 MILLONES QUE NO FUERON CASAS

¿Cuántas viviendas asequibles podrían haberse financiado con los préstamos del Plan de Recuperación a los que España ha renunciado?



Foro Regulación
Inteligente



Autor: Diego Sánchez de la Cruz
Madrid, octubre 2026

TABLA DE CONTENIDOS

PÁG.

04	Resumen ejecutivo	
06	El problema de la vivienda en España	
	Un déficit que no deja de crecer	
	Suelo y licencias: el cuello de botella	
09	Qué se ha renunciado exactamente	
	Subvenciones y préstamos no son lo mismo	
	La excusa del Gobierno	
10	Programa de referencia: el modelo Plan Vive	
	Cómo funciona	
	Por qué funciona	
11	Supuestos de coste en mercados tensionados	
	Coste de ejecución	
	Superficie y costes indirectos	
12	Escenarios y resultados	
	Escenario A: conservador	
	Escenario B: suelo público sin apalancamiento	
14	Repago: las rentas cubren la deuda	
	Metodología	
	Cuánta renta hace falta	
16	Comparación con el déficit y con lo que hizo el Gobierno	
	Frente al déficit	
	Frente a la política del Gobierno	
17	Limitaciones	
	Suelo y urbanismo	
	Capacidad del sector	
18	Conclusión	
19	Referencias	

RESUMEN EJECUTIVO

LOS 61.700 MILLONES QUE NO FUERON CASAS: LO QUE ESPAÑA PIERDE AL RENUNCIAR A LOS PRÉSTAMOS EUROPEOS

El Gobierno cierra el Plan de Recuperación renunciando a 61.700 millones en préstamos NextGenerationEU. **Con ese dinero se podrían haber financiado unas 440.000 viviendas de alquiler asequible** mediante un programa público-privado como el Plan Vive madrileño, en los mercados donde más falta hace.



España es un país sin casas: el Banco de España cifra en 750.000 viviendas el déficit acumulado entre 2021 y 2025. El alquiler mediano (1.080 euros) ya supera el salario mediano de un joven (1.048 euros) y solo el 15% de los jóvenes vive emancipado.



Pese a ello, el Gobierno cobrará **101.300 de los 163.000 millones** asignados a España y deja sin usar el 38% del Plan: 61.700 millones, íntegramente en préstamos a largo plazo.



Con esos préstamos **se podrían haber financiado unas 440.000 viviendas asequibles**, cubriendo el 70% del coste de cada promoción sobre suelo público cedido. El rango va de 205.000 (comprando suelo) a 663.000 (con la ratio del propio Gobierno).



La cifra de referencia de las viviendas no construidas por la renuncia a los préstamos equivale a casi el 60% del déficit de vivienda y es suficiente para cubrir la escasez que suman Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga (394.000 viviendas).



Cada vivienda cuesta unos **200.000 euros sin suelo** en mercados tensionados; el préstamo europeo solo tendría que cubrir 140.000.



El programa se paga solo: la cuota de 626 euros al mes por vivienda cabe en las rentas del Plan Vive (465–927 euros). El contribuyente pone el suelo, no los 61.700 millones.



El Gobierno llegó a poner en marcha una línea ICO de 4.000 millones con cargo a estos préstamos para 43.000 viviendas de alquiler asequible. **Es apenas una fracción de lo que podría haberse hecho: lo renunciado multiplicaba por 15 esa línea.**



El dinero no basta: España terminó apenas 92.000 viviendas nuevas en 2025. Sin liberalizar suelo y agilizar licencias, no hay capacidad para ejecutar ese volumen.

*“El alquiler mediano ya supera el
salario mediano de un joven.”*

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El acceso a la vivienda se ha convertido en el principal problema económico de una generación. **La raíz es una escasez de oferta acumulada durante años**, agravada por un marco regulatorio y fiscal que encarece y retrasa

la construcción. Este capítulo combina las estimaciones del Banco de España con el diagnóstico del volumen *Un país sin casas*, publicado por el Instituto Juan de Mariana.

750.000

viviendas de déficit acumulado entre 2021 y 2025

95,7%

del territorio, no urbanizable

13.000 €

de sobre coste por vivienda por la lentitud de las licencias

25%

del precio de la vivienda nueva son impuestos

1.080 €

alquiler mediano, frente a 1.048 € de salario mediano joven

15%

de los jóvenes vive emancipado

Fuente: Banco de España e Instituto Juan de Mariana, Un país sin casas.

Un déficit que no deja de crecer

El Banco de España estima que **entre 2021 y 2025 se ha acumulado un déficit de unas 750.000 viviendas**, porque la creación de hogares ha superado con mucho a la construcción residencial. Solo en 2025 se formaron unos 240.000 hogares y se terminaron 92.000 viviendas: **la demanda más que duplica a la nueva oferta**, y el supervisor advierte de que la brecha seguirá creciendo.

El problema no se reparte de forma homogénea. Según el supervisor, **más de la mitad del déficit (el 52,5%) se concentra en seis provincias**: Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga. Son los mercados donde el empleo y la inmigración empujan la demanda y donde la oferta disponible es menor: en la provincia de Madrid, apenas el 9,9% del parque podría incorporarse al mercado, frente a una media nacional del 27,1%.

Suelo y licencias: el cuello de botella

La escasez tiene una causa regulatoria evidente. **El 95,7% del territorio está clasificado como no urbanizable**, y convertir suelo rústico en un solar edificable puede exigir entre 10 y 15 años de trámites. A ello se suma la lentitud de las licencias, que añade alrededor de **13.000 euros al coste de cada vivienda**. Cuando produ-

cir una casa lleva más de una década desde que se decide urbanizar, la oferta no puede responder a la demanda.

Una fiscalidad que encarece

Hacienda recauda **52.200 millones de euros al año** ligados a la vivienda, y casi una cuarta parte del precio de una vivienda nueva corresponde a impuestos. La vivienda es, a la vez, un problema social de primer orden y una de las bases fiscales más rentables para las Administraciones.

Los jóvenes, expulsados

El resultado de esa combinación se ve con claridad en los jóvenes. **El alquiler mediano, 1.080 euros, ya supera el salario mediano de un joven, 1.048 euros**, y solo el 15% de los jóvenes vive emancipado. Para buena parte de una generación, emanciparse ha dejado de ser una cuestión de esfuerzo y ha pasado a ser una cuestión de oferta.

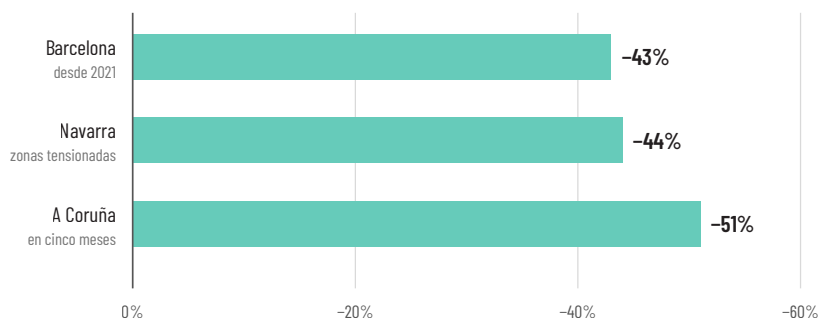
La intervención que agrava la escasez

La respuesta política ha ido en la dirección contraria a la que exige el diagnóstico. **Los controles de precios ya han reducido la oferta de alquiler**: desde 2021, los contratos han caído un 43% en Barcelona; en las zonas tensionadas de Navarra, un 44%; y en A Coruña, un 51% en apenas cinco meses. La experiencia internacional apunta

en el mismo sentido: en San Francisco la oferta cayó un 15%, en Berlín el control redujo la oferta cinco veces más

que los precios y en Estocolmo la espera media para conseguir un alquiler supera los 11 años.

GRÁFICO 1. CAÍDA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER TRAS LOS CONTROLES DE PRECIOS.



Fuente: Instituto Juan de Mariana, *Un país sin casas*.

Los nuevos «decretos Mari Carmen» profundizan en esa intervención, con prórrogas forzosas, límites a las rentas, restricciones a determinados desalojos, nuevas trabas a las compras inmobiliarias y más regulación del alquiler temporal.

Más oferta, no repartir la escasez

La alternativa eficaz es aumentar la oferta: liberalizar suelo, conceder licencias en un máximo de 30 días, bajar

los impuestos que se llevan el 25% del precio de la vivienda, reforzar la seguridad jurídica acabando con la okupación, eliminar los controles de precios y **dedicar la vivienda pública al alquiler permanente**. Este último punto es el que conecta con el objeto de este informe: un parque de alquiler asequible construido y gestionado en colaboración con el sector privado, sobre suelo público y con financiación a largo plazo. Esa financiación existía, y España ha decidido no usarla.

*“Con los préstamos a los que
España renuncia podrían haberse
financiado unas 440.000
viviendas asequibles.”*

QUÉ SE HA RENUNCIADO EXACTAMENTE

España cerrará el Plan de Recuperación con **101.300 millones cobrados de los 163.000 asignados**: la renuncia, 61.700 millones, corresponde íntegramente al tramo de préstamos. El Ministerio de Economía presentó la séptima y última solicitud de pago el 30 de septiembre de 2026, con 25.861 millones y 148 hitos y objetivos, y Bruselas tiene hasta el 31 de diciembre para comprobar su cumplimiento y pagar.

Subvenciones y préstamos no son lo mismo

El Mecanismo de Recuperación y Resiliencia tenía dos tramos. Las transferencias no reembolsables son dinero que España recibe a cambio de cumplir hitos y que no tiene que devolver. Los préstamos son financiación a largo plazo que la Comisión Europea obtiene en los mercados emitiendo deuda con el respaldo del presupuesto comunitario, y que presta a los Estados en las mismas condiciones.

Que sean préstamos no rebaja la gravedad de la renuncia. **Lo que el Gobierno ha tirado por la borda es financiación a largo plazo en condiciones de emisor supranacional**, precisamente el instrumento que necesita un programa de vivienda en alquiler.

La excusa del Gobierno

El vicepresidente primero, Carlos Cuerpo, ha justificado la renuncia en que España puede financiarse por su cuenta en condiciones similares a las de la UE. **Es una excusa que no resiste el análisis**. La alternativa real a los préstamos europeos no ha sido que el Tesoro emitiera deuda propia para construir vivienda: ha sido no construirla. El Gobierno no ha cambiado una financiación por otra; ha renunciado a la inversión, en plena emergencia habitacional.

Una ventana que se dejó cerrar

El argumento oficial, además, compara con los tipos de hoy, cuando la oportunidad estaba antes. En junio de 2021, la Comisión Europea colocó su primer bono Next-GenerationEU a 10 años con una rentabilidad del 0,086%. En 2026, su bono a 10 años ha salido al 3,325%, y el Tesoro español paga ya un 3,395%. **El Gobierno tuvo a su alcance financiación a largo plazo cuando la UE se en-**

deudaba prácticamente gratis y dejó pasar la ventana. A título ilustrativo, sobre 61.700 millones, la diferencia entre financiarse en torno al 0,1% y hacerlo en torno al 3,4% supera los 2.000 millones de euros en intereses cada año.

Una construcción cada vez más cara

Mientras el Gobierno dejaba correr el reloj, construir se encarecía. El coste de ejecución de obra nueva ha marcado máximos históricos: 1.451 euros por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2026, un 11,2% más que un año antes. **Cada año de retraso ha significado menos viviendas por cada euro disponible**. Si los préstamos se hubieran solicitado y aplicado desde 2021-2022, el mismo importe habría levantado más casas y con un coste financiero muy inferior.

Por qué la vivienda es el destino natural de un préstamo

El ejercicio relevante, por tanto, no es preguntar cuántas casas «regalaba» Bruselas, sino cuántas podía financiar un instrumento de crédito de 61.700 millones. Y **la vivienda en alquiler es el uso que mejor encaja con un préstamo**: es un activo de larga vida que produce ingresos recurrentes con los que se paga la deuda. A diferencia de otras inversiones del Plan, no exige un retorno indirecto vía crecimiento económico para justificar el endeudamiento: el propio activo genera el flujo de caja que lo devuelve.

PROGRAMA DE REFERENCIA: EL MODELO PLAN VIVE

El programa de referencia es el **Plan Vive de la Comunidad de Madrid**, que el Gobierno regional presenta como el mayor plan de alquiler asequible impulsado por una comunidad autónoma y que ya han imitado otras Administraciones.

Cómo funciona

La Administración cede suelo público en concesión, habitualmente a 50 años. Un operador privado, seleccionado

por concurso, construye las viviendas, las financia y las gestiona durante ese periodo. Las rentas están limitadas, hasta un 40% por debajo del mercado para viviendas de características similares, y el inquilino no puede destinar más del 35% de sus ingresos netos al alquiler. **Al término de la concesión, las viviendas revierten al patrimonio público.**

TABLA 1. EL PLAN VIVE EN CIFRAS.

INDICADOR	DATO	FUENTE
Viviendas del programa	14.000 (objetivo)	Comunidad de Madrid, MIPIM 2026
Viviendas entregadas	6.419 a julio de 2026	Comunidad de Madrid
Inversión por vivienda (sin suelo)	~147.000 € (247,3 M€ / 1.686 viviendas, licitación 2022)	Comunidad de Madrid
Renta mensual	465-815 € (Getafe); 550-927 € con comunidad e IBI (Torrejón)	Comunidad de Madrid
Esfuerzo máximo del inquilino	35% de los ingresos netos	Comunidad de Madrid

Por qué funciona

El diseño alinea los incentivos de cada parte. **La Administración no pierde la titularidad del suelo** ni compromete gasto presupuestario en la construcción. El operador privado asume el riesgo de obra y de gestión, y por eso tiene incentivos para construir rápido y a coste ajustado; en Alcorcón, por ejemplo, se recurrió a la construcción industrializada. Y el inquilino accede a vivienda nueva, con zonas comunes, garaje y trastero, a una renta muy inferior a la de mercado.

Un modelo replicable

El esquema ya ha sido adoptado por Canarias, la Comunitat Valenciana, que prevé 10.000 viviendas protegidas, y municipios gobernados por partidos distintos, como Ge-

tafe. Su lógica no depende de la ideología, sino de disponer de suelo público y de financiación a largo plazo.

El papel que habría tenido la financiación europea

Este estudio replica ese diseño a escala nacional con un añadido: **los préstamos NextGenEU habrían actuado como financiación senior a largo plazo para los concesionarios**, canalizada a través del ICO. Una deuda a 30 años con un tipo próximo al del Tesoro abarata el coste de capital del operador frente a la financiación bancaria convencional, lo que permite rentas más bajas o más viviendas por euro invertido. Es, de hecho, el mismo instrumento que el Gobierno usó con su línea ICO de 4.000 millones, solo que a una escala 15 veces mayor.

SUPUESTOS DE COSTE EN MERCADOS TENSIONADOS

El coste de promoción de referencia es de **200.000 euros por vivienda sin suelo**, a precios de 2026, en los mercados de mayor demanda. Esta sección explica cómo se lle-

ga a esa cifra y por qué se ha elegido un enfoque prudente.

TABLA 2. SUPUESTOS DE COSTE POR VIVIENDA EN MERCADOS TENSIONADOS.

PARTIDA	SUPUESTO	BASE
Coste de ejecución	1.669 €/m ²	Media nacional de 1.451 €/m ² (2T 2026, Grupo ST) + 15% por mercado tensionado
Superficie construida por vivienda	100 m ²	~70 m ² útiles + zonas comunes, garaje y trastero, como en Plan Vive
Costes indirectos	+20%	Proyecto, licencias, tributos, financiación de obra, gestión
Coste por vivienda sin suelo	~200.000 €	Contraste: 147.000 € en la licitación madrileña de 2022, más ~35% de inflación de construcción
Coste con suelo adquirido	~300.000 €	+50% para repercusión de suelo en capitales tensionadas

Fuente: Grupo ST, Comunidad de Madrid y elaboración propia.

Coste de ejecución

El punto de partida es el coste medio nacional de construcción de promociones residenciales iniciadas, que según Grupo ST alcanzó 1.451 euros por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2026, máximo histórico. Como el programa se dirige a los mercados más caros, donde la mano de obra y la logística son más costosas, **se aplica un recargo del 15%**, hasta 1.669 euros por metro cuadrado.

Superficie y costes indirectos

Una vivienda tipo de unos 70 metros cuadrados útiles, con su parte de zonas comunes, garaje y trastero, como las del Plan Vive, supone del orden de 100 metros cuadrados construidos. A ello se añade un 20% de costes indirectos: proyecto, licencias, tributos, financiación durante la obra y gestión. Conviene recordar que, según *Un país sin casas*, **solo la lentitud en las licencias ya añade unos 13.000 euros por vivienda**, y que los impuestos se

llevan casi una cuarta parte del precio de la vivienda nueva.

Contraste con el Plan Vive

La cifra resultante, unos 200.000 euros, es coherente con la experiencia madrileña. La licitación de 1.686 viviendas del Plan Vive en 2022 preveía una inversión de 247,3 millones, unos 147.000 euros por vivienda sin suelo. **Actualizada con el encarecimiento de la construcción desde entonces, se sitúa en el mismo entorno.**

Mercados objetivo y suelo

El programa se dirige a las seis provincias donde el Banco de España sitúa más de la mitad del déficit (Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga), más Baleares, Canarias y Euskadi. **Supone suelo público cedido, que es lo que hace el modelo replicable sin disparar el coste.** Si hubiera que comprar el suelo en capitales tensionadas, el coste por vivienda subiría a unos 300.000 euros, y así se recoge en el escenario más conservador.

ESCENARIOS Y RESULTADOS

El escenario central, un Plan Vive nacional con préstamo NextGenEU que cubre el 70% del coste, da **unas 440.000 viviendas**. Para acotar la incertidumbre se presentan

cuatro escenarios, ordenados de menor a mayor número de viviendas.

TABLA 3. VIVIENDAS FINANCIABLES CON 61.700 MILLONES, POR ESCENARIO.

ESCENARIO	QUÉ FINANCIA EL PRÉSTAMO	PRÉSTAMO POR VIVIENDA	VIVIENDAS
A. Conservador	100% del coste, suelo comprado	300.000 €	~205.700
B. Suelo público, sin apalancamiento	100% del coste sin suelo	200.000 €	~308.500
C. Plan Vive nacional (central)	70% del coste; 30% capital privado; suelo público	140.000 €	~440.700
D. Ratio del propio Gobierno	Misma relación que la línea ICO: 4.000 M€ para 43.000 viviendas	~93.000 €	~663.300

Escenario A: conservador

Supone que el préstamo europeo financia el 100% del coste y que hay que comprar el suelo. Con 300.000 euros por vivienda, **los 61.700 millones darían para unas 205.700 viviendas**. Es un suelo mínimo: ignora tanto el suelo público disponible como la aportación del capital privado.

Escenario B: suelo público sin apalancamiento

Con suelo público cedido, el coste baja a 200.000 euros por vivienda. Si el préstamo lo financiara íntegramente, **se alcanzarían unas 308.500 viviendas**. Es el escenario de una promoción puramente pública, sin socio privado.

Escenario C: Plan Vive nacional (central)

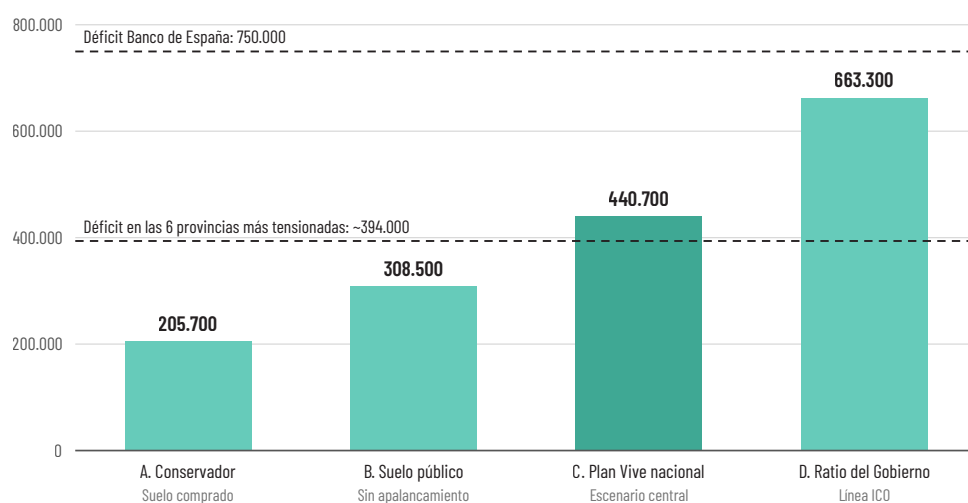
Es el escenario que reproduce el modelo madrileño. El préstamo cubre el 70% del coste, una ratio habitual en la

financiación promotora senior, y **el concesionario aporta el 30% restante como capital propio**. Cada euro de préstamo europeo moviliza así unos 43 céntimos de inversión privada. Con 140.000 euros de préstamo por vivienda, **resultan unas 440.700 viviendas**, con una inversión total cercana a los 88.000 millones.

Escenario D: la ratio del propio Gobierno

No es una estimación propia. Al presentar en julio de 2024 la línea ICO de 4.000 millones de préstamos del Plan, el Ejecutivo anunció que permitiría construir unas 43.000 viviendas de alquiler asequible, lo que equivale a unos 93.000 euros de préstamo por vivienda. **Aplicando esa misma vara de medir, los 61.700 millones habrían dado para unas 663.300 viviendas**. Sirve como cota superior.

GRÁFICO 2. VIVIENDAS FINANCIABLES POR ESCENARIO FRENTE AL DÉFICIT.



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

En todos los casos se habla de viviendas financiadas, no construidas de inmediato. Ejecutar 440.000 viviendas exige suelo finalista y capacidad constructiva que hoy no

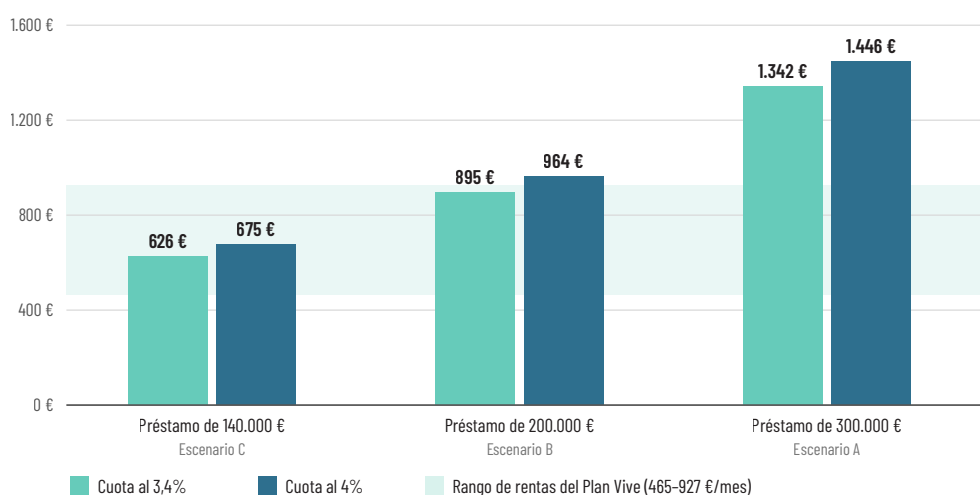
existen a ese ritmo, como se analiza en el capítulo de limitaciones.

REPAGO: LAS RENTAS CUBREN LA DEUDA

En el escenario central, el préstamo de 140.000 euros por vivienda se amortiza a 30 años con una cuota de **626 euros al mes** al 3,4%, dentro del rango de rentas que ya co-

bra el Plan Vive (465–927 euros). Este capítulo comprueba si el programa se sostiene por sí mismo.

GRÁFICO 3. CUOTA MENSUAL DEL PRÉSTAMO A 30 AÑOS FRENTE A LAS RENTAS DEL PLAN VIVE.



Fuente: Comunidad de Madrid y elaboración propia.

Metodología

La cuota se calcula con un préstamo de amortización constante a 30 años, a dos tipos de interés: el 3,4%, en línea con el coste actual del Tesoro y de la UE a 10 años, y el 4%, como escenario de tensión. Para el escenario central, la cuota se mueve entre 626 y 675 euros al mes.

Cuánta renta hace falta

La renta no solo paga la deuda: también debe cubrir mantenimiento, gestión, seguros, impuestos locales e impagos. Si esos costes absorben en torno al 20% de la renta, una estimación prudente, **la renta media necesaria para cubrir la cuota del escenario central es de unos 780 euros al mes**. Está dentro del rango del Plan Vive. Las viviendas de un dormitorio, con rentas más bajas, se compensarían con las de dos y tres dormitorios, como ya ocurre en las promociones madrileñas.

La concesión dura más que el préstamo

Hay un elemento que refuerza la viabilidad: **la concesión es a 50 años y el préstamo, a 30**. Durante los últimos 20 años de concesión, las rentas quedan libres de deuda, y ese margen es el que remunera el 30% de capital que aporta el operador privado.

Quién paga

La conclusión es que **el programa es autofinanciable en los escenarios C y B**: la renta asequible paga la deuda y el concesionario remunera su capital con el margen y el valor residual de la concesión. **El coste para el contribuyente se limita al suelo cedido y al riesgo de impago, no a los 61.700 millones**. El escenario A, con suelo comprado, solo cierra con rentas próximas a las de mercado o con subvención, que es otro argumento para usar suelo público.

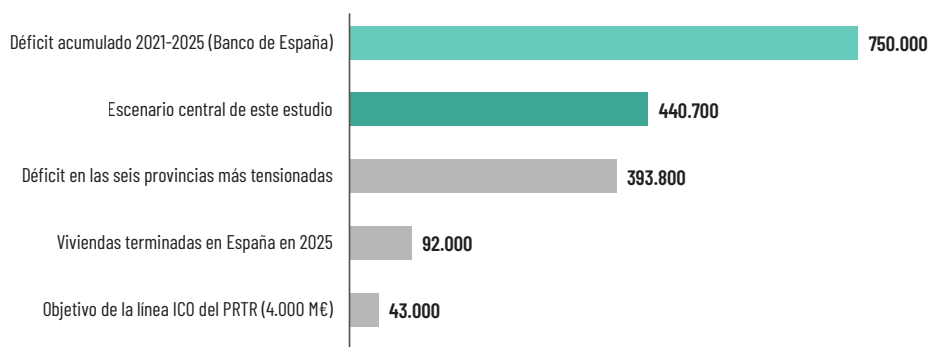
“El coste para el contribuyente se limita al suelo cedido y al riesgo de impago, no a los 61.700 millones.”

COMPARACIÓN CON EL DÉFICIT Y CON LO QUE HIZO EL GOBIERNO

Las 440.000 viviendas del escenario central cubrirían el **59% del déficit de 750.000 viviendas** que el Banco de España calcula para 2021-2025, y algo más que el desfase

concentrado en las seis provincias más tensionadas (52,5% del total, unas 394.000).

GRÁFICO 4. EL ESCENARIO CENTRAL FRENTE AL DÉFICIT Y A LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA.



Fuente: Banco de España, La Moncloa, Idealista y elaboración propia.

Frente al déficit

El escenario central no resolvería por sí solo la escasez, pero **cerraría más de la mitad de la brecha acumulada en cinco años**, y lo haría precisamente donde más se concentra. Para dimensionarlo: equivale a casi cinco años de toda la producción de vivienda terminada en España al ritmo de 2025.

Frente a la política del Gobierno

El Gobierno sí reconoció el uso. En julio de 2024 destinó 4.000 millones de préstamos del Plan a vivienda asequi-

ble a través del ICO, completados con 2.000 millones de avales públicos, con el objetivo de 43.000 viviendas en alquiler social o asequible durante al menos 50 años. El presidente del Gobierno enmarcó esa línea en su compromiso de incrementar el parque público en más de 180.000 viviendas.

Lo que no hizo fue escalarlo. Con el mismo instrumento, los 61.700 millones renunciados habrían sido 15 veces esa línea, y habrían permitido superar holgadamente el propio objetivo de 180.000 viviendas del Ejecutivo.

LIMITACIONES

La principal cautela es que **el cuello de botella de la vivienda en España no es solo financiero: es de suelo, de licencias y de capacidad constructiva**. Los resultados de este informe deben leerse como capacidad de financiación, no como un calendario de entregas.

Suelo y urbanismo

El Banco de España sitúa en unas 320.000 las viviendas previstas en las capitales de las seis grandes áreas urbanas. Con el 95,7% del territorio clasificado como no urbanizable y desarrollos que pueden tardar entre 10 y 15 años, **sin liberalizar suelo y acelerar tramitaciones, el dinero no se convierte en casas**.

Capacidad del sector

España terminó unas 92.000 viviendas en 2025. Financiar 440.000 exigiría casi quintuplicar ese ritmo durante un año, o sostener entre 75.000 y 90.000 viviendas adicionales al año durante cinco o seis. El sector arrastra escasez

de mano de obra, y la construcción industrializada solo compensa una parte.

Plazos del Mecanismo

Los préstamos del Plan exigían comprometer los fondos antes de agosto de 2026. Una parte del capital habría tenido que canalizarse a través del ICO o de un vehículo como el fondo España Crece para escapar del calendario, como el propio Gobierno ha hecho con otros 13.300 millones.

Costes y efecto precio

Los supuestos usan medias; en Barcelona, Baleares o el centro de Madrid el coste por vivienda puede ser bastante mayor y el número de viviendas, menor. Además, **una inyección de esta escala sin reformas de oferta podría encarecer suelo y construcción**, absorbiendo parte del impulso.

CONCLUSIÓN

España ha decidido cerrar el Plan de Recuperación sin usar 61.700 millones de financiación europea a largo plazo, en plena crisis de acceso a la vivienda. **Con ese dinero, un programa como el Plan Vive extendido a los mercados más tensionados podría haber financiado unas 440.000 viviendas de alquiler asequible**, cerca del 60% del déficit que estima el Banco de España, y lo habría hecho sin coste presupuestario relevante: las rentas habrían devuelto la deuda.

El Gobierno conocía el instrumento, porque lo utilizó con la línea ICO de 4.000 millones. Su error fue no escalarlo y,

antes aún, no movilizar los préstamos cuando los tipos eran más bajos y la construcción más barata.

Pero el informe deja también una advertencia. **El dinero es condición necesaria, no suficiente.** Mientras convertir suelo en solar lleve más de una década, las licencias encarezcan cada vivienda y la fiscalidad absorba una cuarta parte de su precio, ni 61.700 millones ni ninguna otra cifra se traducirán en casas al ritmo que el país necesita. La financiación renunciada es la oportunidad perdida; la liberalización del suelo y la agilización de las licencias siguen siendo la tarea pendiente.

REFERENCIAS

D. Sánchez de la Cruz, "Un país sin casas", Instituto Juan de Mariana, 2026, <https://tinyurl.com/IJM-Vivienda>

C. Segovia, "El Gobierno solicita un pago final a Bruselas de 25.861 millones y confirma la renuncia a un 38% del total", El Mundo, 30 de septiembre de 2026, <https://es.euronews.com/business/2026/06/18/el-banco-de-espana-senala-un-deficit-de-750000>

J. Iñiguez de Onzono, "El Banco de España señala un déficit de 750.000 viviendas: la mitad se acumula en 6 provincias", Euronews, 18 de junio de 2026, <https://es.euronews.com/business/2026/06/18/el-banco-de-espana-senala-un-deficit-de-750000>

Idealista, "El Banco de España eleva el déficit acumulado a 750.000 viviendas", 19 de junio de 2026, <https://www.idealista.com/news/boletines/web/902623>

Comunidad de Madrid, "La Comunidad de Madrid refuerza en la feria MIPIM 2026 su liderazgo como destino europeo de inversión inmobiliaria", nota de prensa, 10 de marzo de 2026, <https://www.comunidad.madrid/press-releases/download/110630>

Comunidad de Madrid, "La Comunidad de Madrid construirá casi 1.700 viviendas públicas y eficientes energéticamente", nota de prensa, 3 de diciembre de 2022, <https://www.comunidad.madrid/press-releases/download/76846>

Comunidad de Madrid, "La Comunidad de Madrid finaliza en Alcorcón las obras de 274 viviendas del Plan Vive de alquiler a precio asequible", nota de prensa, <https://www.comunidad.madrid/file/398884/download>

Comunidad de Madrid, "La Comunidad de Madrid entrega en Getafe las llaves de 78 viviendas del Plan Vive", <https://www.comunidad.madrid/node/70083>

Comunidad de Madrid, "La Comunidad de Madrid entregará en octubre 137 viviendas del Plan Vive en Torrejón de Ardoz", <https://www.comunidad.madrid/node/69372>

El Debate, "El plan de vivienda asequible de Madrid que copian otras regiones y países", 6 de noviembre de 2025, https://www.eldebate.com/espana/madrid/20251106/plan-vivienda-asequible-madrid-copian-otras-regiones-paises-lideramos-construccion_352229.html

Vozpópuli, "6.400 pisos en alquiler asequible y 5.000 hipotecas avaladas: Ayuso pisa el acelerador de la vivienda pública", <https://www.vozpopuli.com/espana/madrid/6400-pisos-en-alquiler-asequible-y-5000-hipotecas-avaladas-ayuso-pisa-el-acelerador-de-la-vivienda-publica.html>

The Objective, "El precio de la vivienda nueva crece" (Estudio de Vivienda Nueva, Grupo ST), 30 de junio de 2026, <https://theobjective.com/economia/2026-06-30/precio-vivienda-nueva-crece/>

La Moncloa, "Pedro Sánchez anuncia un plan para construir 43.000 viviendas de alquiler asequible con 6.000 millones en préstamos y avales", 29 de julio de 2024, <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Paginas/2024/290724-sanchez-convenio-ico-construccion-viviendas.aspx>

Comisión Europea, "NextGenerationEU: European Commission raises €20 billion in first transaction to support Europe's recovery", 15 de junio de 2021, <https://eacny.com/news/chapternews/nextgenerationeu-european-commission-raises-e20-billion-in-first-transaction-to-support-europes-recovery/>

Comisión Europea, "European Commission issues €9 billion in its 3rd syndicated transaction of 2026", <https://app.1848.nl/document/item/581153>

VT Markets, "La rentabilidad del bono español a 10 años repunta ligeramente en la subasta", 2 de julio de 2026, <https://www.vtmarkets.com/es-eu/live-updates/la-rentabilidad-del-bono-espanol-a-10-anos-repunta-ligeramente-en-la-subasta-mientras-la-inflacion-de-la-eurozona-mantiene-un-panorama-de-tipos-restrictivo/>

