Madrid flexibiliza su normativa urbanística: nuevas oportunidades para desarrolladores inmobiliarios

Las recientes reformas de la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid amplían las posibilidades de desarrollo de vivienda y nuevas modalidades de alojamiento.

POR

JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ DE LA MELA

CAYPE ABOGADOS MADRID

josemaria.mela@caype.com.mx

MADRID: UN MERCADO INMOBILIARIO EN EXPANSIÓN

Madrid se ha consolidado como uno de los destinos europeos más atractivos para la inversión internacional. Su dinamismo económico, calidad de vida y creciente proyección internacional han despertado un notable interés entre empresarios e inversores mexicanos, cuya presencia en el mercado inmobiliario madrileño es cada vez más visible.

Pero las oportunidades de Madrid van mucho más allá de la adquisición de viviendas en sus barrios más emblemáticos.

El crecimiento demográfico y económico de la región, unido a un déficit estructural de oferta residencial, está generando una demanda de vivienda y nuevas modalidades de alojamiento que representa una oportunidad para promotores, desarrolladores e inversores inmobiliarios.

En este contexto, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid han aprobado diversas reformas urbanísticas dirigidas a **facilitar el aprovechamiento del suelo disponible, flexibilizar determinados usos y favorecer el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.**

¿QUÉ HA CAMBIADO EN LA LEGISLACIÓN?

La Ley 3/2024, de 28 de junio, introdujo un régimen especial para facilitar la transformación de determinados inmuebles y parcelas destinados a oficinas en vivienda protegida en alquiler.

Posteriormente, la Ley 2/2026, de 11 de junio, amplió estas posibilidades e incorporó nuevas medidas para incrementar la oferta residencial y facilitar determinadas modalidades de alojamiento temporal.

Estas reformas se han complementado con dos planes especiales aprobados por el Ayuntamiento de Madrid en octubre de 2026, que concretan su aplicación en la capital y amplían las posibilidades de implantación de actividades de hospedaje en determinadas zonas.

¿QUÉ NUEVAS OPORTUNIDADES SE ABREN?

1 Transformación de oficinas y otros inmuebles en vivienda

La nueva regulación permite destinar determinadas parcelas y edificios calificados para oficinas, hospedaje o equipamientos privados a la construcción de vivienda protegida en alquiler, sin necesidad de modificar previamente el planeamiento urbanístico.

Esta medida facilita la reconversión de activos infrautilizados y abre nuevas posibilidades de inversión en el mercado residencial.

2 Mayor edificabilidad y densidad residencial

En determinadas parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida, la legislación permite incrementar hasta un **20 % la edificabilidad y un 30 % el número de viviendas** respecto de los parámetros anteriormente previstos.

Estos incrementos pueden mejorar el aprovechamiento de las parcelas y favorecer la viabilidad económica de nuevas promociones, siempre dentro del régimen de vivienda protegida aplicable.

3 Nuevos desarrollos de alojamiento temporal

Una de las novedades más interesantes es la posibilidad de implantar alojamientos temporales en determinadas parcelas industriales vacantes integradas en zonas urbanas de carácter residencial.

La regulación contempla expresamente establecimientos formados por unidades de alojamiento independientes con espacios comunes, una configuración que abre posibilidades para **proyectos de alojamiento flexible, con servicios y espacios compartidos**, destinados a profesionales desplazados, estudiantes y otros usuarios que necesitan residir temporalmente en Madrid.

Se trata de una oportunidad para desarrollar productos inmobiliarios adaptados a nuevas formas de movilidad y alojamiento, aunque estos establecimientos no pueden destinarse a residencia habitual y permanente.

4 Flexibilización de los usos de hospedaje

El Ayuntamiento de Madrid también ha ampliado las modalidades de hospedaje admitidas en determinados ámbitos industriales y de actividades económicas, especialmente en zonas situadas entre las autopistas de circunvalación M-30 y M-40.

Donde anteriormente solo se admitía el uso hotelero, ahora pueden implantarse, bajo determinadas condiciones, otras modalidades como **hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos y establecimientos similares.**

Esta flexibilización facilita la reconversión de inmuebles obsoletos, permite explorar nuevos modelos de explotación inmobiliaria y favorece la descentralización de la oferta de alojamiento hacia zonas de Madrid distintas de su centro histórico.

¿A QUIÉN PUEDEN INTERESAR ESTAS MEDIDAS?

Las reformas abren oportunidades para distintos perfiles de inversión:

- **Promotores residenciales**, interesados en el desarrollo de vivienda protegida destinada al alquiler.
- **Inversores inmobiliarios**, que busquen adquirir y reconvertir edificios o parcelas infrautilizadas.
- **Desarrolladores y operadores de alojamiento flexible**, interesados en nuevas modalidades de estancia temporal.
- **Promotores hoteleros y turísticos**, que quieran aprovechar las posibilidades de implantación de establecimientos de hospedaje en nuevos ámbitos urbanos.

UNA OPORTUNIDAD PARA LA INVERSIÓN INTERNACIONAL

Madrid está impulsando una transformación de su marco urbanístico orientada a movilizar suelo, incrementar la oferta de vivienda y adaptar sus espacios urbanos a nuevas necesidades residenciales y de alojamiento.

Para los desarrolladores e inversores mexicanos, estas reformas representan una oportunidad de explorar nuevos proyectos en uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos de Europa.

No obstante, **la viabilidad de cada iniciativa requiere analizar previamente la ubicación, calificación urbanística, usos permitidos y condiciones específicas aplicables a cada inmueble o parcela.**

Desde **CAYPE Abogados Madrid** acompañamos a inversores y desarrolladores internacionales en el análisis jurídico y urbanístico de oportunidades inmobiliarias en España, desde la identificación y evaluación inicial de activos hasta la estructuración y desarrollo de sus proyectos.