
Mercado

VPO en España, o cómo la crisis terminó para siempre con la vivienda protegida

Ni la recuperación económica ni los últimos incrementos de los precios han impulsado la vivienda protegida en España: poca, mal repartida y con un peso testimonial del alquiler.

C. De Angelis
26 jun 2018 - 04:51



Dice la Constitución española de 1978 que los españoles tienen “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y que los poderes públicos “promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”. “Regular el uso del suelo” e “impedir la especulación” son otras expresiones presentes en el célebre artículo 47 de la Carta Magna.

Atendiendo a este derecho constitucional y su contraste con la realidad, **la regulación en el uso del suelo y especialmente el freno a la especulación alrededor de la vivienda es la historia de un fracaso** en España, donde el ladrillo ha sido activo de inversión (y de especulación) para particulares y empresas nacionales y extranjeras.

Medidas fiscales, como la desgravación para la compra de la vivienda, o la liberalización del suelo aprobada por el Gobierno de José María Aznar no hicieron más que agudizar un problema de inflación que, en la práctica, hizo cada vez más difícil el acceso a la vivienda de las familias, y alargó más y más la edad de emancipación de los jóvenes.

La gran solución por parte de las administraciones estatal y sobre todo autonómica fue la Vivienda de Protección Oficial (VPO), unas siglas que, tras años en desuso, han vuelto a la primera plana política a raíz de los planes de Ada Colau, alcaldesa de Barcelona, de obligar a los promotores a reservar un 30% de las nuevas vivienda a pisos protegidos.

La contestada propuesta de modificación del Plan General Metropolitano del Ayuntamiento de Barcelona busca que la iniciativa privada impulse de nuevo la vivienda protegida en un momento en que la VPO prácticamente ha desaparecido en España.

El número de viviendas protegidas iniciadas en 2017 fue de menos de 5.000, frente a las más de 85.000 de hace veinte años

Pocas viviendas, mal repartidas en términos geográficos y, sobre todo, con un peso testimonial de los pisos destinados al alquiler son los elementos que mejor definen actualmente a la VPO en España, cuyos volúmenes son hoy catorce veces más pequeños que en el inicio de la crisis económica.

Según los datos del Ministerio de Fomento, **en 2017 se entregaron en España 4.938 viviendas protegidas de planes estatales o autonómicos**, un 31% menos que en el mismo mes del año anterior. Con cifras que superan los 85.000 inmuebles en 1997, en los últimos tres años el número de viviendas de protección oficial ha bajado de las 10.000 por primera vez desde el inicio de la serie estadística, en 1991.

Antes del estallido de la crisis, con el acceso a la vivienda como un problema visualizado por gran parte de la sociedad (**en 2007 se convirtió en el principal problema para los españoles**, según el barómetro de noviembre del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)), la entrega de viviendas de VPO crecía año a año.

La inercia permitió que hasta 2012 se entregaran aún más de 50.000 viviendas protegidas al año en España

El mínimo de la década se produjo en 2002, con sólo 37.544 viviendas entregadas en el conjunto del país, para aumentar progresivamente hasta las 62.850 en 2015. En 2016 la entrega de viviendas aminoró hasta las 60.878, para volver a aumentar a 67.514 en 2007, a 68.587 en 2008 (récord en lo que va de siglo) y situarse en 67.904 en 2009.

El descenso ha sido contante a partir de entonces. **La inercia generada antes del estallido de la crisis, en 2007 y 2008, permitió que en 2010, 2011 y 2012 el número de entregas en toda España superara todavía las 50.000**, para caer en picado a partir de 2013, con poco más de 17.000.

Comunidades autónomas

Las cifras más recientes, de 2017, son especialmente elocuentes en comunidades como La Rioja, donde no se ha entregado ninguna VPO desde 2014 (en 2009 se entregaron casi un millar), o Galicia, con doce viviendas protegidas finalizadas en 2017, frente a las 2.261 de 2010 o las 3.774 de 2007.

Comunidad Valenciana ha pasado de cifras en torno a 8.000, 6.000 o 5.000 viviendas protegidas antes de la crisis a 405 en los tres últimos años, mientras que en Castilla-La Mancha, donde se entregaron 5.233 VPO en 2010, se han sumado 346 desde 2015. Otro caso destacable es el de Andalucía, con trece unidades finalizadas en 2017, frente a las 9.670 de 2009 o las 9.190 de 2012.

Las caídas también son drásticas en Cataluña y la Comunidad de Madrid, las dos regiones en las que los precios de la vivienda son con diferencia más elevados. No obstante, las administraciones han mantenido el tipo en ambas autonomías, que copan el grueso de las viviendas entregadas en España en los últimos años.

En Galicia se entregaron en 2017 doce viviendas,

frente a las 3.774 de 2007; en La Rioja, ninguna

En el caso de Madrid, en la comunidad se entregaron el año pasado 1.815 viviendas protegidas, frente al máximo histórico de 20.125 de 2009, mientras que **en Cataluña se ha pasado de un tope de 6.786 viviendas entregadas en 2010 a 1.358 el año pasado.**

Reparto

Las cifras sobre las obras de VPO iniciadas son igualmente raquíticas en comparación con las de los años de bonanza y los primeros años de la crisis económica en España. En este sentido, en 2017 se dieron calificaciones provisionales a 7.271 nuevas viviendas protegidas en toda España, con una alta concentración de las mismas en sólo tres comunidades: Madrid, con 3.016; País Vasco, con 1.193, y Cataluña, con 1.013 viviendas.

Frente a estas cifras, **una comunidad de alta población como Andalucía sólo inició el año pasado 148 viviendas;** Comunidad Valenciana, 268; Galicia, cinco, y una comunidad como Aragón, sólo dos unidades. La Rioja y Baleares se sitúan directamente en cero calificaciones provisionales firmadas.

Alquiler, el gran olvidado

Otro aspecto destacable de las magnitudes de la VPO en la España de 2018 es el **bajo protagonismo de las viviendas protegidas destinadas al alquiler, que sólo copan el 14,5% de las nuevas certificaciones iniciales.**

Y ello es posible gracias a la apuesta de sólo tres comunidades autónomas: País Vasco, con un 6,8% de su VPO destinado al alquiler; Comunidad de Madrid, con un 6,4%, y Andalucía, con un 1,3% sobre el total de viviendas protegidas.