

ESTADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA



Estado y evolución de la Vivienda
Protegida en España - **Septiembre**
2020

COHISPA

2020

INDICE

VIVIENDA PROTEGIDA: TIPOS Y REQUISITOS PARA ACCEDER	2
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	4
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	6
VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR	8
VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN RÉGIMEN DE USO	9
COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	10
COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR CCAA	11
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	13
RELACIÓN ENTRE EL VALOR TASADO DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	14
RESUMEN DE INDICADORES	17
QUIÉNES SOMOS	18

..

VIVIENDA PROTEGIDA: TIPOS Y REQUISITOS PARA ACCEDER

Normalmente, al hablar de viviendas protegidas se suele acudir al término VPO (Vivienda de Protección Oficial). Sin embargo, hay más tipos de viviendas protegidas que las mencionadas VPOs o Viviendas de Protección Oficial.

Dado que las Comunidades Autónomas tienen otorgadas las competencias, los tipos, siglas y requisitos de las viviendas protegidas varían según los territorios y los decretos en los que se apoyan en el momento de adjudicación.

Las **Viviendas de Protección Oficial (VPO)** nacieron con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda. La primera legislación sobre VPO en España es el Decreto 2131/1963, de 24 de julio. La VPO es una vivienda calificada según la legislación estatal (en estos momentos está vigente el plan de vivienda estatal 2018-2021, que no hace mención, como sí hacían los antiguos, de los tipos de vivienda protegida en venta, en función de las rentas.

Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, están construidas y ejecutadas, por las administraciones públicas o por organismos públicos o empresa Públicas adscritas a estas administraciones. La Vivienda de Promoción Pública (VPP) es aquella en la que la compra del suelo, la financiación y la construcción son gestionadas por un ente público. El Estado se encarga de dar el suelo a la constructora adjudica los pisos mediante sorteo o concurso público. El área construida no debe superar los 110 metros cuadrados. La calidad de construcción es mayor que en una VPO, así como su precio.

Otra de las categorías más conocidas en este ámbito son las **Viviendas de Protección Pública (VPP)**.

Existen tres tipos de viviendas con protección pública:

1. Para venta o uso propio, que a su vez pueden ser **Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB)**. Tiene una superficie construida de hasta 110m² y está sujeta a un precio legal máximo de venta o vivienda con **Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)**. Tiene una superficie no superior a 150m² y está sujeta a un precio legal máximo de venta. Las **viviendas de Protección de Precio Limitado (VPPL)** pueden levantarse sólo sobre suelo destinado a vivienda libre.
2. Para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

- **Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA).** La superficie construida es de un máximo de 110m², que podrá llegar hasta 150m², cuando se destine a familia numerosa. Está sujeta a una renta mensual máxima.
 - **Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC).** Tiene una superficie máxima de 150m² y está sujeta a una renta anual máxima.
 - **Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J).** Destinada a personas menores de 35 años, sujeta a una renta anual máxima y con una superficie de hasta 70m².
3. Por último, **Vivienda de Integración Social (VIS)** destinada a personas que necesitan de protección social, con una superficie no superior a 130m². Pueden ser para arrendamiento o para otra forma de cesión, pero nunca para tener en propiedad.

En las **Viviendas de Protección Oficial de promoción privada**, las administraciones públicas aportan la edificación, el terreno o la financiación pero su construcción se efectúa a través de cooperativas o promotoras privadas.

La **Vivienda de Precio Tasado (VPT)**: únicamente se puede destinar a la compra, si bien se permite que los propietarios de estas viviendas las puedan alquilar, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas.

En cuanto a los requisitos para acceder, las características básicas se fijan en los Planes de Vivienda estatales, pero cada Comunidad Autónoma o Ayuntamiento tiene competencias en cuanto a vivienda protegida se refiere. Pese a que los requisitos pueden variar, hay varios que son comunes. Para empezar, a la hora de plantear adquirir una vivienda protegida, se deberá destinar como residencia habitual y permanente, sin posibilidad de venderla libremente.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

La construcción de viviendas protegidas en España es cada vez menor. Durante el pasado año 2019 se finalizaron un total de 6.615 viviendas de esta tipología, un 90% menos que las que se construyeron en el 2008, al inicio de la crisis, cuando se entregaron 68.587 unidades.

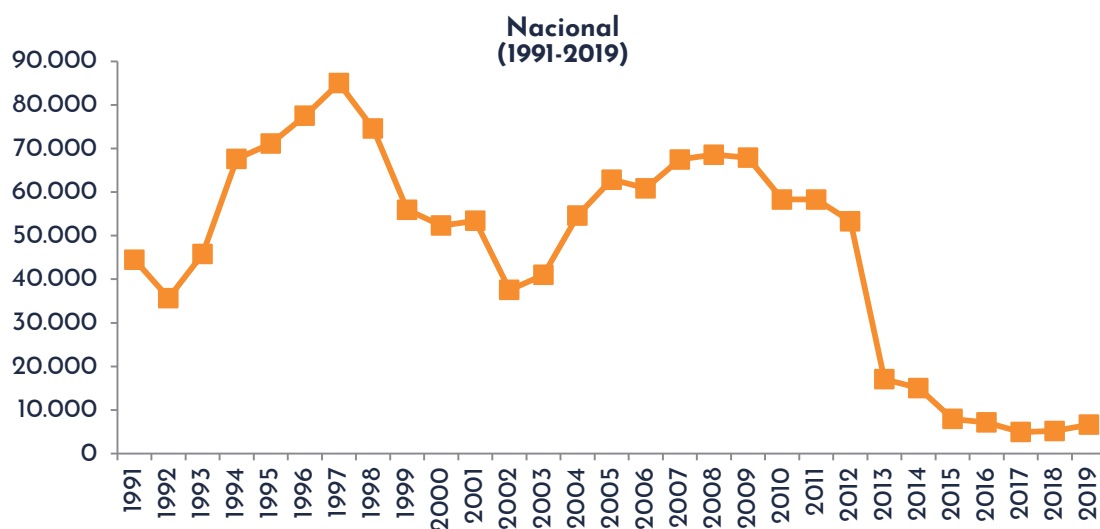
Tras estos datos récord, en 2013 la entrega de viviendas se desplomó, hasta llegar a las 4.938 en 2017, la cifra más baja desde el comienzo de la serie, que se remonta a 1991.

Tras este período de caídas, la cifra volvió a aumentar en 2018, situándose en 5.167 unidades. A pesar de la recuperación, las cifras de viviendas protegidas en España aún se encuentran por debajo de los niveles previos a la crisis.

Este descenso de la construcción de vivienda protegida se debe a varias causas:

- En 2011 se eliminaron las ayudas que se concedían a los promotores para compensar el precio limitado al que pueden venderlas, pues la mayor parte de la vivienda protegida que se construye en España es a régimen de venta.
- Esta circunstancia, sumado a la importante caída en el precio de la vivienda libre durante los últimos años, hace que al consumidor le resulte equivalente adquirir una vivienda libre que una VPO.
- Y por último, el encarecimiento del precio del suelo en los últimos años ha provocado que a los promotores no les resulte rentable hacer una inversión en vivienda protegida.

NÚMERO DE VIVIENDAS ENTREGADAS DE VPO



Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos)

Gráfico 1 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el primer trimestre de 2020, la construcción de viviendas protegidas cayó un 46,4% interanual, hasta un total de 688 inmuebles.

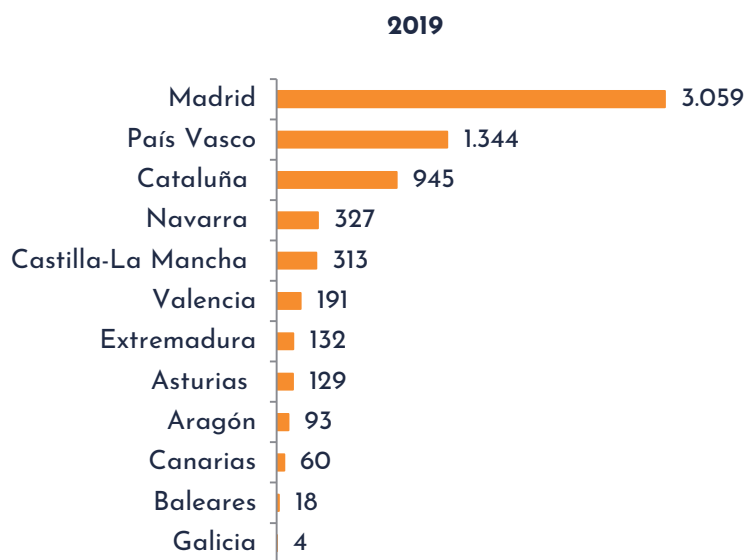
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Los datos oficiales señalan que la mitad de las viviendas de protección que se entregaron en 2019 fueron en la Comunidad de Madrid, con 3.059 viviendas, seguida del País Vasco, con 1.344 inmuebles y Cataluña, con 945. En siete comunidades autónomas no se entregó ninguna vivienda con protección durante el año pasado: Andalucía, Cantabria, Castilla y León, Murcia, La Rioja, Ceuta y Melilla.

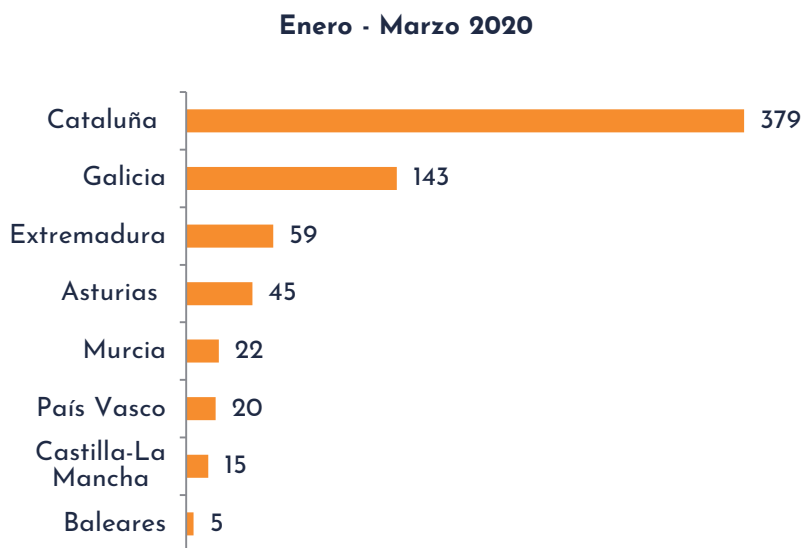
Entre enero y marzo de 2020, las calificaciones firmadas de VPO (688) se concentran en Cataluña (379) y en Galicia (143).

Por su parte, en 11 regiones no se ha entregado ninguna vivienda protegida durante este periodo (Andalucía, Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Valencia, Madrid, Navarra, La Rioja, Ceuta y Melilla).

DISTRIBUCIÓN DE VPO CONSTRUIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Andalucía, Cantabria, Castilla y León, Murcia, La Rioja, Ceuta y Melilla no tienen calificaciones



Andalucía, Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Valencia, Madrid, Navarra, La Rioja, Ceuta y Melilla no tienen calificaciones

Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos)

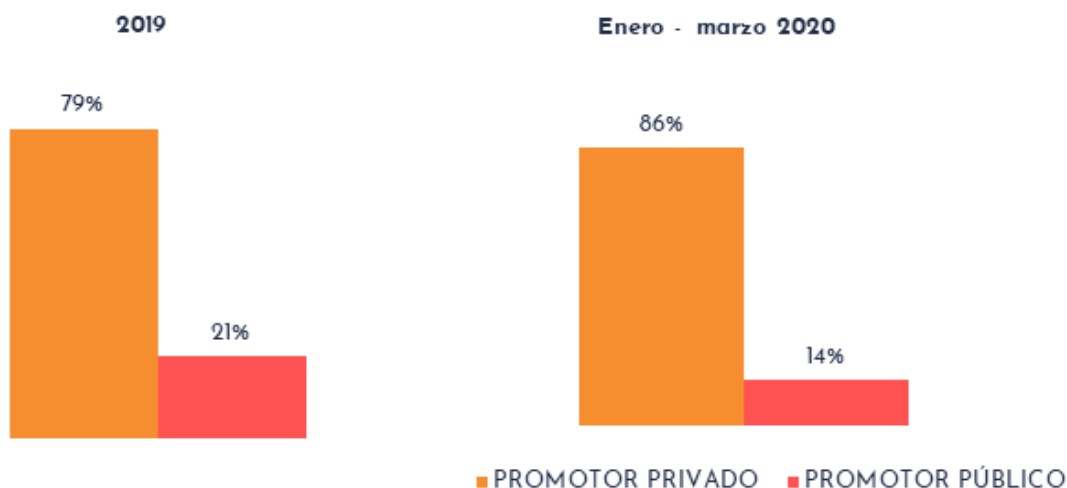
Gráfico 2 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR

En cuanto al tipo de promotor, el 79% de las viviendas entregadas en 2019 fueron de promotores privados, cifra que aumenta en los tres primeros meses del 2020 (86%). La Comunidad de Madrid fue la que más vivienda protegida de promoción privado entregó durante el 2019 (2.707 viviendas), seguida del País Vasco y Cataluña, con 709 y 686 viviendas respectivamente. Sin embargo, hasta marzo de 2020, han sido Cataluña y Galicia las comunidades con mayor número de inmuebles protegidos promovidos por compañías privadas (289 y 143 inmuebles respectivamente).

En cuanto a las viviendas impulsadas por las administraciones públicas, en 2019 fue el País Vasco la comunidad que más viviendas protegidas entregó de promoción pública (635). Le siguieron Madrid, con 352 y Cataluña, con 259. Hasta marzo de 2020, tan sólo se han entregado 95 viviendas de protección promovidas por las administraciones (90 en Cataluña y 5 en Baleares).

VPO POR TIPO DE PROMOTOR



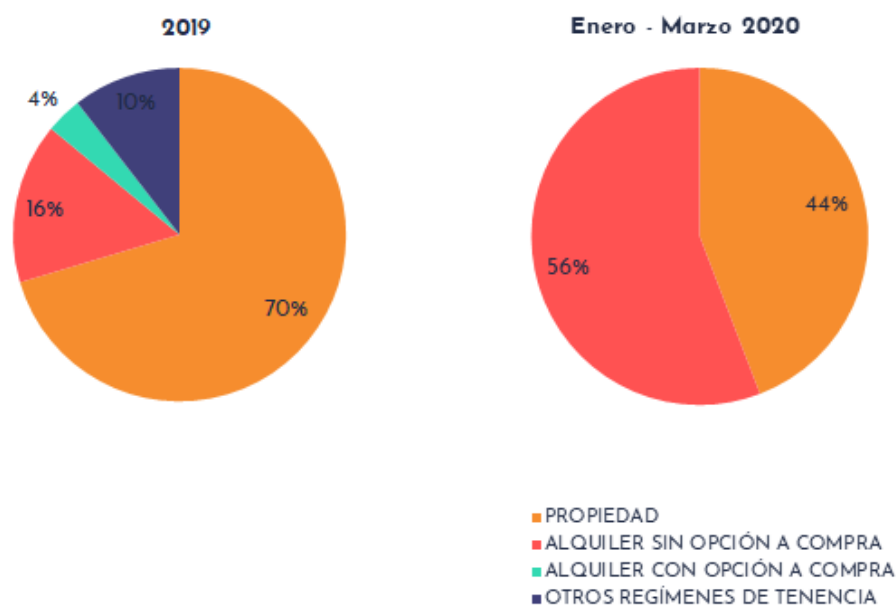
Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos) Gráfico 3 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN RÉGIMEN DE USO

Otro aspecto a destacar, es que a diferencia del resto de Europa, el porcentaje de vivienda protegida destinada al alquiler es muy escaso.

Concretamente, de las 6.615 viviendas protegidas finalizadas en 2019, apenas 1.031 se destinaron al alquiler sin opción a compra y unas 234 fueron de alquiler con opción a compra. En los tres primeros meses de 2020, la cifra aumenta a 384 unidades que se destinaron al régimen de alquiler, todas sin opción a compra.

VPO POR RÉGIMEN DE USO



Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos)

Gráfico 4 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Respecto a la compraventa de viviendas y según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el 89% de las operaciones de compraventa en julio fueron sobre vivienda libre y el 11% sobre vivienda protegida. En relación al mismo mes del 2019, el número de viviendas libres transmitidas por compraventa retrocedió un 33,8% (29.068 operaciones) y el de protegidas un 18,9% (3.586), su mayor cifra desde marzo, cuando se declaró el estado de alarma por la COVID-19.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA

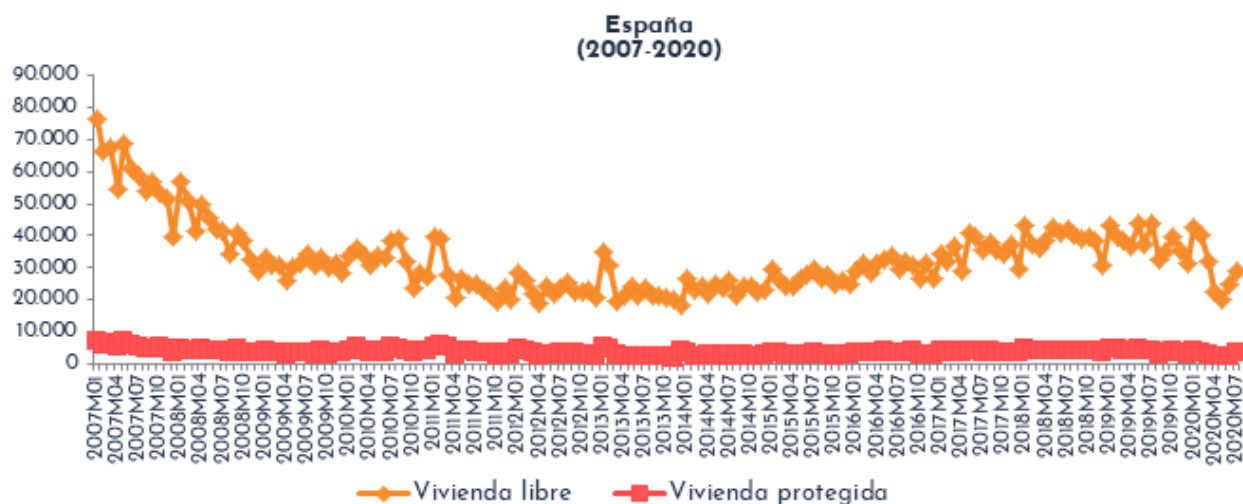


Gráfico 5 - Fuente: INE

COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR CCAA

Atendiendo a las compraventas de vivienda protegida registradas durante los siete primeros meses del año, las comunidades con mayor número de transmisiones son Andalucía (4.746 frente a las 46.816 del total de viviendas), Comunidad Valenciana (3.449), Cataluña (3.022), y Madrid (2.079). En cambio, Ceuta (25) Melilla (20) son las regiones con menor número de operaciones.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTA DE VPO POR COMUNIDADES AUTONOMAS

Enero - Julio 2020

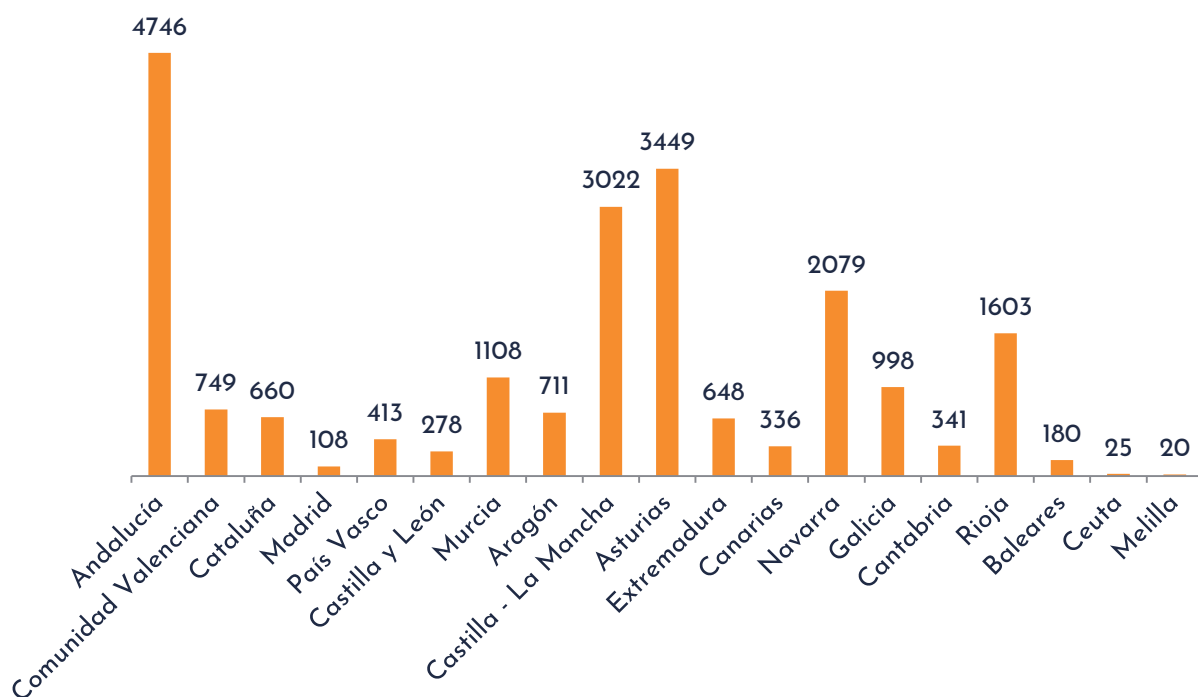


Gráfico 6 - Fuente: INE

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTA DEL TOTAL DE VIVIENDA POR COMUNIDADES AUTONOMAS

Enero - Julio 2020

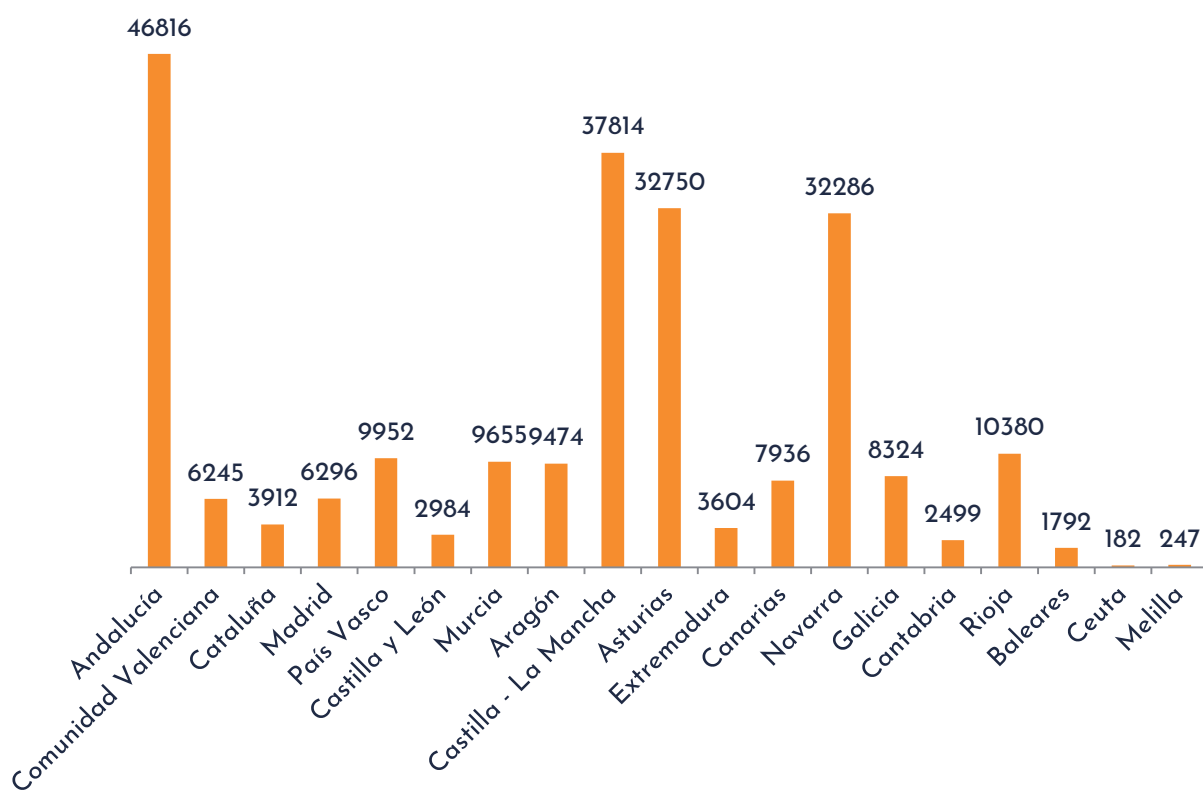


Gráfico 7 - Fuente: INE

VALOR TASADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Como se puede observar en el Gráfico 7, en los últimos cinco años el precio de la vivienda libre mantiene un crecimiento interanual continuo, alcanzando un 0,3% en el primer trimestre de 2020, situándose en 1.640 €/m², no obstante, el valor ha descendido un 0,8% respecto al último trimestre de 2019.

En el caso de la vivienda protegida, tras el descenso producido en el primer trimestre de 2018 del 0,4% interanual, comienza a recuperarse a partir del cuarto trimestre de 2019, con una subida del 0,2%, aumentando un 0,4% interanual en el primer trimestre de 2020, hasta alcanzar los 1.131 €/m².

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR TASADO DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (%)

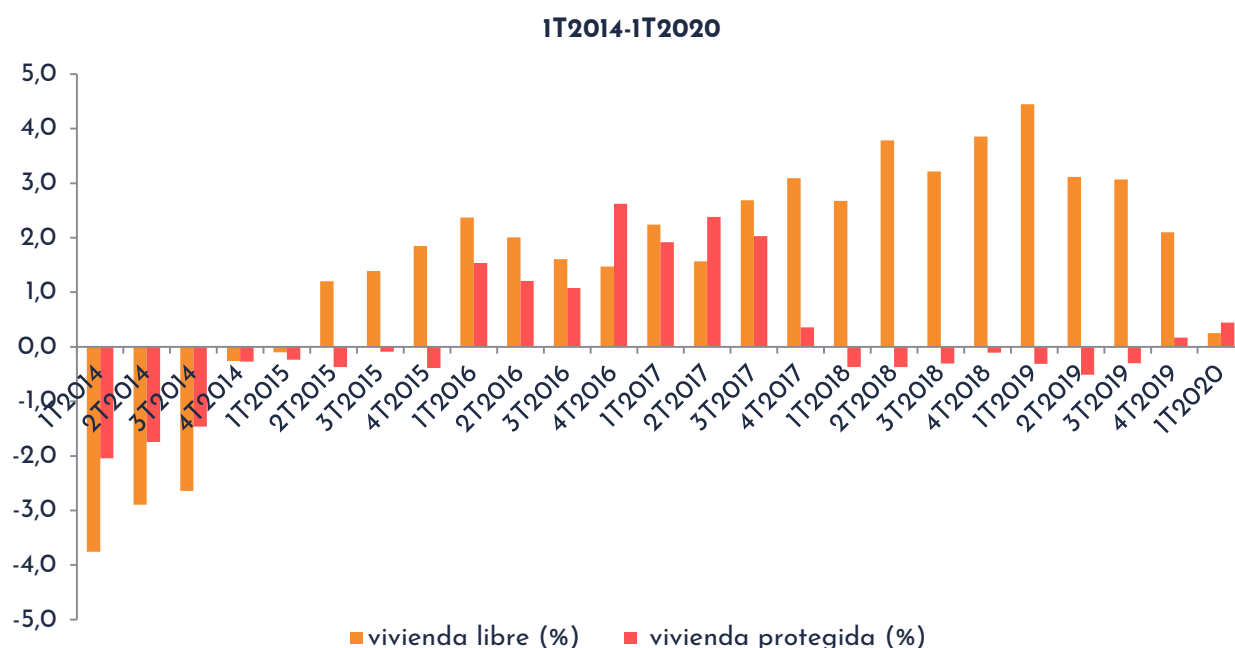


Gráfico 8 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

RELACIÓN ENTRE EL VALOR TASADO DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

En cuanto a la relación entre el valor tasado de la vivienda libre y la vivienda protegida, en el primer trimestre de 2020 el precio de la primera (1.640 €/m²) es un 45% superior al de la protegida (1.331 €/m²).

Estas cifras se encuentran lejos de la diferencia del 91% alcanzado en el mismo período de 2008, cuando la vivienda libre (2.101 €/m²) casi duplicaba a la protegida (1.100 €/m²). Seis años más tarde, con la crisis y la caída de los precios de la vivienda libre, la diferencia entre ambas (33%) tocó mínimos, de forma que la vivienda libre llegó a ser más barata que la protegida en algunas provincias españolas.

De esta manera, en el primer trimestre de 2015, en 11 regiones (Jaén, Toledo, Cuenca, Lérida, Ciudad Real, Castilla la Mancha, Lugo, Castellón, Valencia, Albacete y Guadalajara) comprar una vivienda protegida era más caro que una vivienda comprada en el mercado libre.

VALOR TASADO DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (€/m²)

1T2005 -1T2020

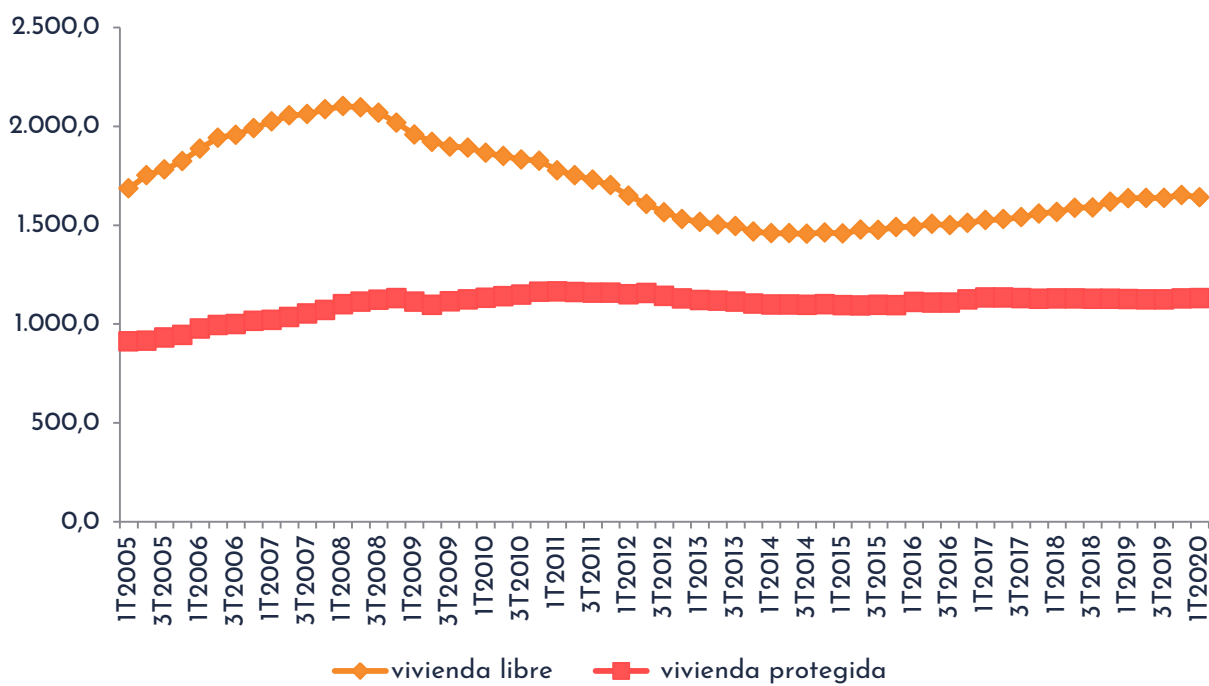


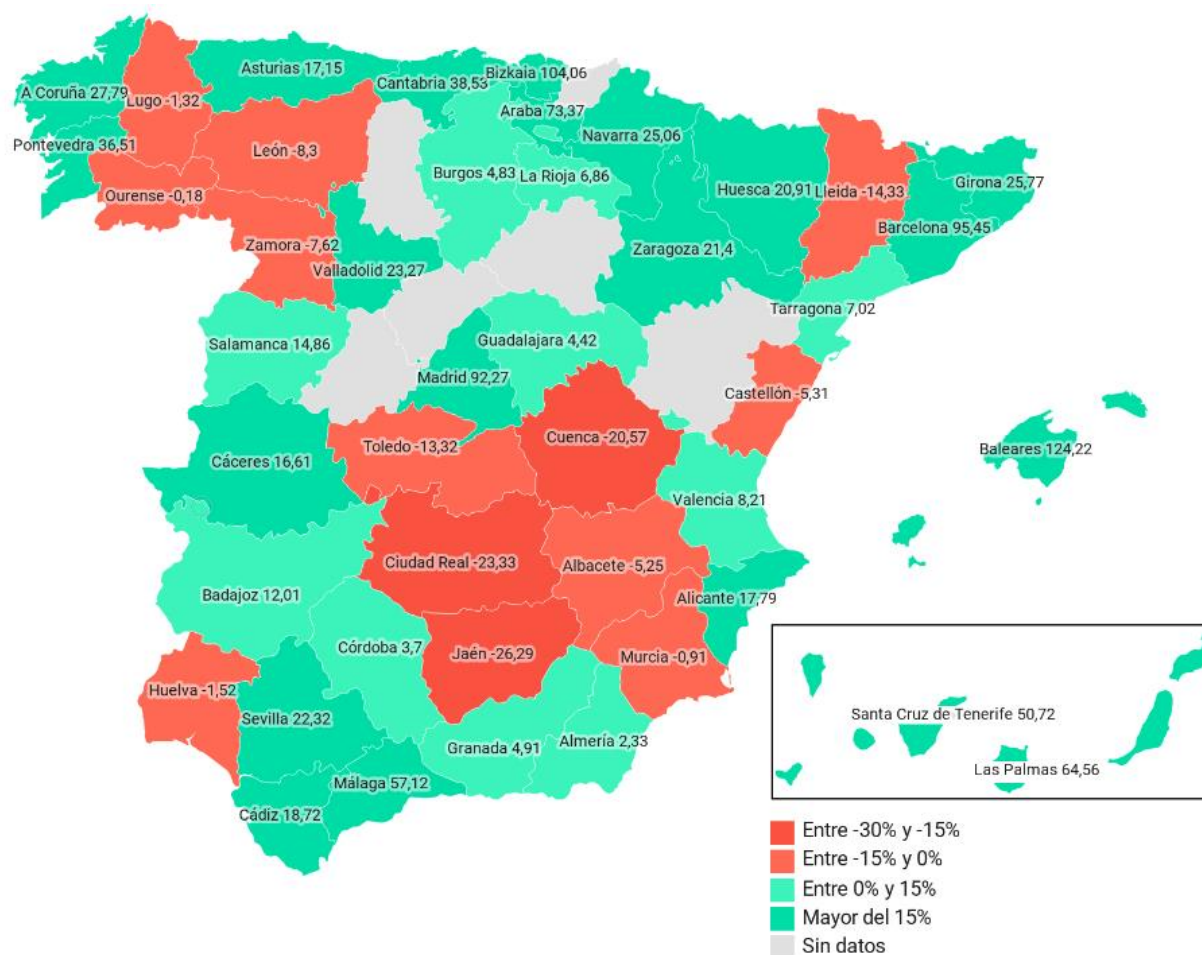
Gráfico 9 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En 2020 continúa esta tendencia en 13 provincias españolas, donde el precio de la vivienda protegida supera al de la vivienda libre. Es el caso de Jaén, Ciudad Real, Cuenca, Albacete, Toledo, Lugo, Ourense, León, Zamora, Murcia, Huelva, Castellón y Lleida.

Concretamente, en Jaén el precio de la vivienda protegida es un 36,2% superior al de la vivienda libre; en Ciudad Real un 23,3% y en Cuenca un 20,6%. Si bien, en la mayoría de las provincias el precio de la vivienda protegida es inferior al de la vivienda libre, destacando Baleares donde el valor de la vivienda libre es un 124,2% más caro que la vivienda protegida, Bizkaia (104.1%), Barcelona (95,5%) y Madrid (92.3%).

RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (%)

1T2020



Mapa 1 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

RESUMEN DE INDICADORES

1T2020	Valor absoluto	Tasa de variación interanual
Valor tasado VPO (€/m²)	1.130	0,4
Calificaciones definitivas (planes estatales y autonómicos)	688	-46,4
Promotor público	95	-81,0
Promotor privado	593	-24,2
Viviendas para propiedad	304	-68,6
Viviendas para alquiler sin opción a compra	384	73,8
Viviendas para alquiler con opción a compra	0	0
Número de transacciones inmobiliarias	4.488	-26,1

Tabla 1 - Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

QUIÉNES SOMOS

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España. Comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos.

Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades: hipotecaria, fondos de Inversión Inmobiliaria, pensiones y Automated Valuation Model (AVM).

Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio.

Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes, fundamental para que las entidades financieras comiencen a comercializar hipotecas verdes en España.

Creadores del Project Monitoring en el año 2007: Actividad de control y supervisión entre entidad y cliente sobre todo proceso relacionado con el desarrollo de una construcción. Ayuda a la organización interna del promotor, da fiabilidad a las entidades financieras y seguridad al cliente final gracias a informes periódicos sobre el estado y avance de la obra.

CoHispania

consultoría y valoración



Avenida de Europa, 34, Edif B, Esc Izda, 3º

Dcha

- 28023 - Madrid -

Tfno: 91 307 00 35

www.cohispania.com