

ESTADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

Estado y evolución de la
Vivienda Protegida en
España - Septiembre 2026

INDICE

VIVIENDA PROTEGIDA: TIPOS Y REQUISITOS PARA ACCEDER	2
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	4
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	7
VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR	8
VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN RÉGIMEN DE USO	10
COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	11
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	13
QUIÉNES SOMOS	15

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 y 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 ha experimentado una ligera subida debido al grave problema de escasez de vivienda en nuestro país y tras años sin apenas construir este tipo de inmuebles.

La construcción de vivienda protegida en España ha experimentado un notable resurgimiento en el inicio de 2026. Tras años de cifras muy bajas (en 2017 se alcanzó el mínimo histórico y en 2020 las cifras seguían estancadas), el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida aumentó un **74,9%** en el primer trimestre de 2026 con respecto al mismo periodo de 2025, alcanzando las **5.215 unidades terminadas**. El número de calificaciones definitivas de vivienda protegida se situó el año pasado en 11.104 unidades, un 22,7% menos que en 2024.

A pesar de este retroceso, el dato de calificaciones definitivas de vivienda protegida de 2025 fue el segundo mejor desde 2014, tras el máximo registrado en 2024, cuando hubo 14.371 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Sin embargo, las cifras de 2025 suponen un 83,81% menos que 2008, al inicio de la crisis inmobiliaria y financiera, 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.

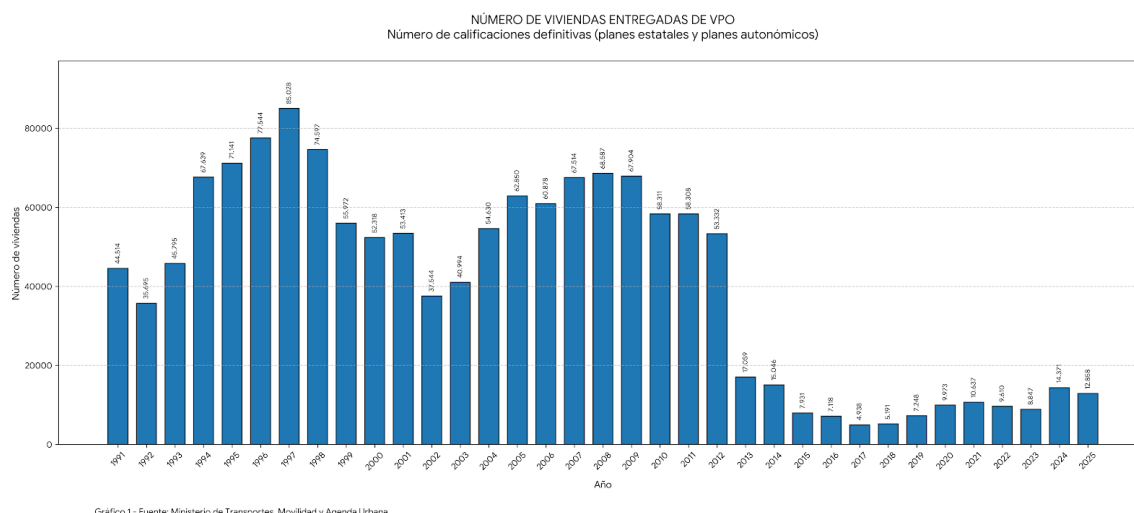
Tras este período de caídas, la cifra volvió a aumentar en 2018, situándose en 5.167 unidades. A pesar de la recuperación, las cifras de viviendas protegidas en España aún se encuentran por debajo de los niveles previos a la crisis.

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.

- 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.
- La falta de políticas de vivienda durante años por parte de los gobiernos de las diferentes administraciones.

NÚMERO DE VIVIENDAS ENTREGADAS DE VPO



Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos)

La evolución del volumen de viviendas de protección oficial (VPO) entregadas en España entre 1991 y 2025 refleja una transformación radical en el modelo inmobiliario y las políticas públicas de vivienda. La serie histórica permite identificar cuatro etapas claramente diferenciadas:

1. El Modelo de Alta Producción (1991-2007) Durante este periodo, la VPO actuó como un pilar estructural de la construcción en España, manteniendo una media superior a las 58.000 viviendas anuales. Pico Histórico (1997): Se alcanzó el máximo absoluto de la serie con 85.028 viviendas entregadas, impulsado por los planes estatales de vivienda de los años noventa. Fase de Expansión: Durante la burbuja inmobiliaria (2004-2007), la promoción protegida continuó con fuerza, superando de forma constante las 60.000 entregas anuales.
2. La Inercia post-Crisis (2008-2012) A pesar del colapso del crédito y de la construcción libre a partir de 2008, las entregas de VPO se mantuvieron por encima de las 50.000 unidades anuales hasta 2012 (alcanzando 68.587 en

2008). Esto se explica por el desfase temporal entre el inicio del proyecto y la calificación definitiva del inmueble.

3. El Desplome y Suelo Histórico (2013-2018) Agotada la inercia de los proyectos anteriores y con drásticos recortes en la inversión pública, la producción colapsó. Caída en picado: En 2013 las entregas se redujeron a 17.059 unidades (un 68% menos que el año previo). Mínimo Histórico (2017): Se tocó el suelo de la serie con apenas 4.938 viviendas, lo que representa una caída de más del 94% respecto al pico de 1997.

4. Estabilización a Niveles Bajos (2019-2025) El volumen muestra un modesto repunte impulsado por nuevas fórmulas de colaboración público-privada y planes de alquiler asequible. Coyuntura actual: Tras oscilar entre las 7.000 y 10.000 unidades en el periodo 2019-2023, la entrega repuntó en 2024 hasta las 14.371 viviendas, moderándose ligeramente en 2025 (12.858 unidades). Este hundimiento prolongado de la oferta protegida durante más de una década es uno de los factores clave que explican el déficit acumulado de vivienda asequible y la consecuente tensión en los precios del mercado residencial actual.

Estos datos están muy lejos de la media de la Unión Europea: El parque público en España ronda solo el 2,5% al 3% del total de viviendas, muy lejos del 9% al 10% de media en la UE.

Para alcanzar estas cifras, España necesita multiplicar por diez su parque de vivienda protegida en los próximos 15 años para alcanzar la media de la Unión Europea, lo que equivale a construir o sumar entre 1,2 y 1,5 millones de pisos públicos y asequibles.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El incremento en la entrega de viviendas protegidas durante 2026 está liderado de forma contundente por una sola región: Cataluña.

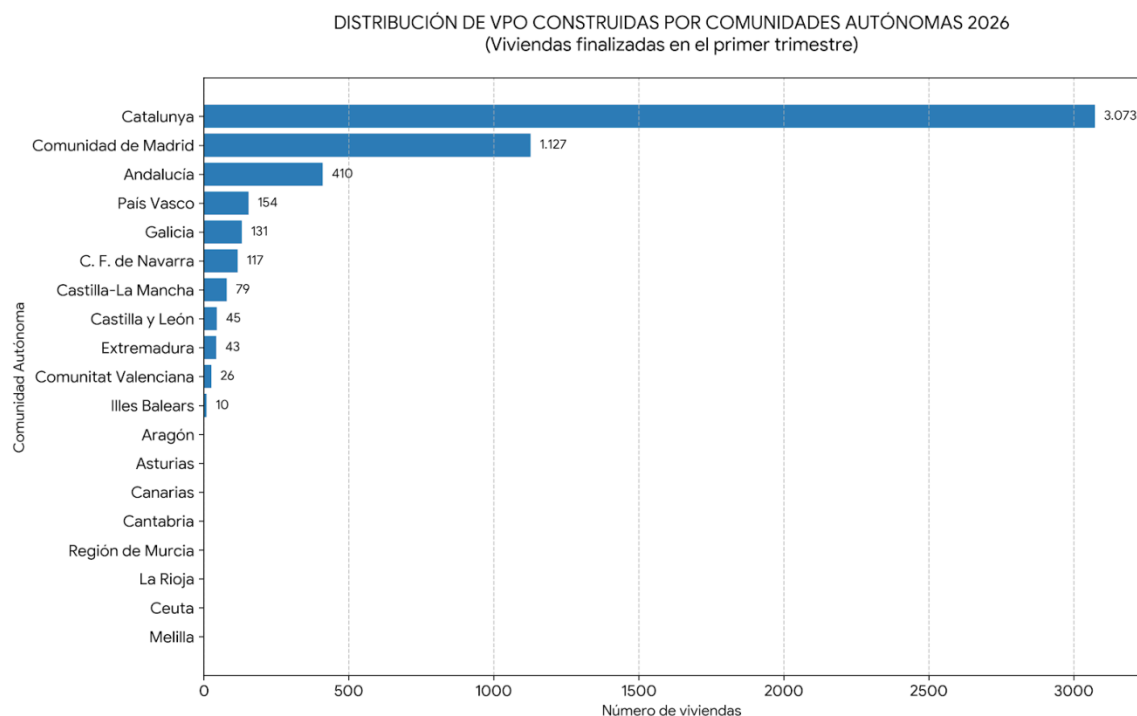
En los tres primeros meses de 2026, se ha finalizado la construcción de 5.215 viviendas protegidas, casi el 60% de ellas en Cataluña, con un total de 3.073.

Sin la aportación de Cataluña, las estadísticas estatales presentarían un panorama bastante más modesto para el resto del territorio nacional, lo que refleja una profunda asimetría regional en las políticas y ritmos de desarrollo de este tipo de inmuebles.

Tras Cataluña, Madrid es la autonomía que más viviendas protegidas ha finalizado durante el presente año: 1127 unidades

Por su parte, en 6 Comunidades Autónomas, además de en Ceuta y Melilla, no se ha entregado ninguna vivienda protegida durante este periodo (Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Murcia y La Rioja,).

DISTRIBUCIÓN DE VPO CONSTRUIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (Noticia del 11/06/2026)

VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR

Respecto al tipo de promotor, los datos de 2026 revelan una notable reactivación de la iniciativa pública, rompiendo la tónica dominante del pasado donde el sector privado acaparaba cerca del 80% o 90% del desarrollo (como ocurrió en el primer trimestre de 2020 con un 86%). Del total de 5.215 viviendas entregadas en el primer trimestre de 2026:

- El 60% (3.123 viviendas) fue impulsado por promotores privados.
- El 40% (2.092 viviendas) fue promovido por entidades públicas.

La promoción pública ha registrado su mejor marca desde que el Ministerio inició los registros en 2014, incrementándose en más del doble respecto a las cifras del año anterior.

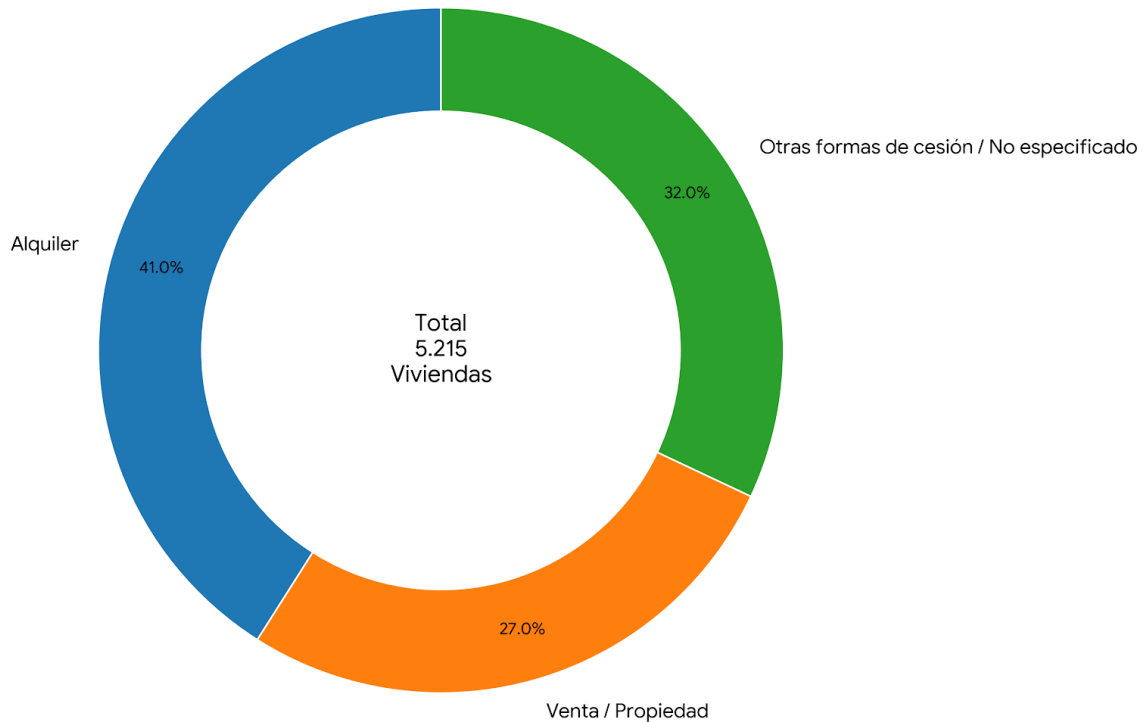
VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN RÉGIMEN DE USO

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

Históricamente, el modelo de vivienda protegida en España consistía en la venta para propiedad; sin embargo, las políticas recientes han enfocado los esfuerzos en el modelo de arrendamiento social y asequible.

En 2026, el 41% de las viviendas protegidas terminadas se destinaron exclusivamente al alquiler, frente al 27% que se adjudicaron en propiedad (el porcentaje restante corresponde a otras modalidades o regímenes transitorios). Esta proporción refleja la apuesta por igualar el mercado español a sus equivalentes europeos, donde el parque público en alquiler cumple una función estructural prolongada en el tiempo.

DISTRIBUCIÓN DE VPO TERMINADAS POR RÉGIMEN DE USO 2026
(Primer trimestre)



Fuente: Observatorio de Vivienda y Suelo / MIVAU (Q1 2026)

Número de calificaciones definitivas (planes estatales y planes autonómicos)

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

COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El análisis de compraventa de la Vivienda Protegida revela un comportamiento contracíclico inicial durante la crisis de 2008, seguido de un desplome estructural en 2013 del que no ha vuelto a recuperarse, representando actualmente menos del 3% del mercado residencial total.

El máximo histórico absoluto se alcanzó en el 1.er trimestre de 2007 con 18.956 transacciones. Durante 2007 se transaccionaron 68.007 viviendas protegidas, el

total anual más alto de la serie. Mientras las ventas de vivienda libre cayeron tras el estallido de la burbuja, la vivienda protegida mantuvo cierta actividad. En el 4.º trimestre de 2011 alcanzó su mayor cuota sobre el mercado total, representando el 12,63% de todas las compraventas.

En el 1.er trimestre de 2013 se registró el mínimo histórico con solo 3.005 transacciones trimestrales, un descenso de más del 84% respecto a los niveles de 2007.

El volumen anual se ha estabilizado en un rango bajo (entre 19.000 y 24.000 viviendas anuales). Debido a la fuerte recuperación del mercado libre, la cuota de mercado de la vivienda protegida ha caído de forma continua hasta situarse cerca del 2,5%.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA

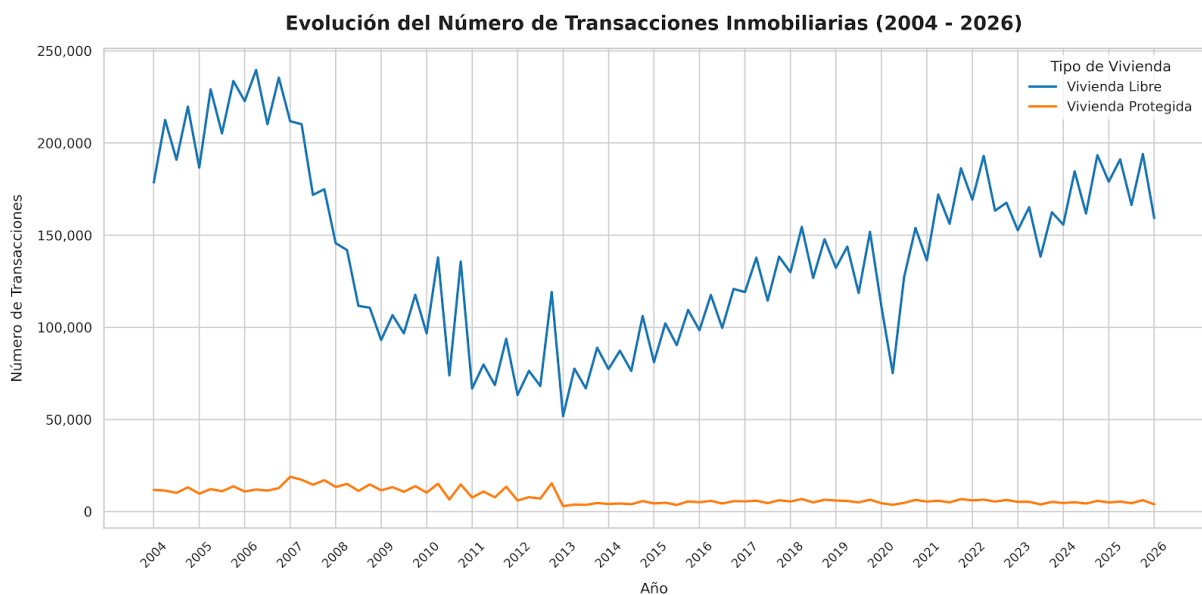


Gráfico 5 - Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

VALOR TASADO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

La diferencia de precios entre ambas tipologías es el indicador más revelador del mercado. En los peores años de la crisis inmobiliaria (alrededor de 2013-2014), la brecha se estrechó enormemente; adquirir una vivienda libre era apenas unos 300 €/m² más caro que una protegida.

Sin embargo, para el inicio de 2026, la fractura se ha vuelto a disparar. Hoy en día, la vivienda libre cuesta prácticamente el doble que la protegida (una diferencia de casi 1.100 € por metro cuadrado), lo que evidencia un fuerte encarecimiento del mercado abierto frente a la contención estructural del mercado protegido.

A diferencia del mercado libre, la curva de la vivienda protegida es mucho más plana y estable, reflejando su naturaleza regulada.

Tuvo un crecimiento moderado hasta llegar a su máximo posburbuja en 2011 (1.164,9 €/m²), tras lo cual se mantuvo estancada y con ligeros descensos durante casi una década.

No obstante, empujada por la inflación y el contexto económico reciente, también ha iniciado una senda alcista sostenida en los últimos años, marcando su propio máximo en el primer trimestre de 2026 con 1.222,3 €/m².

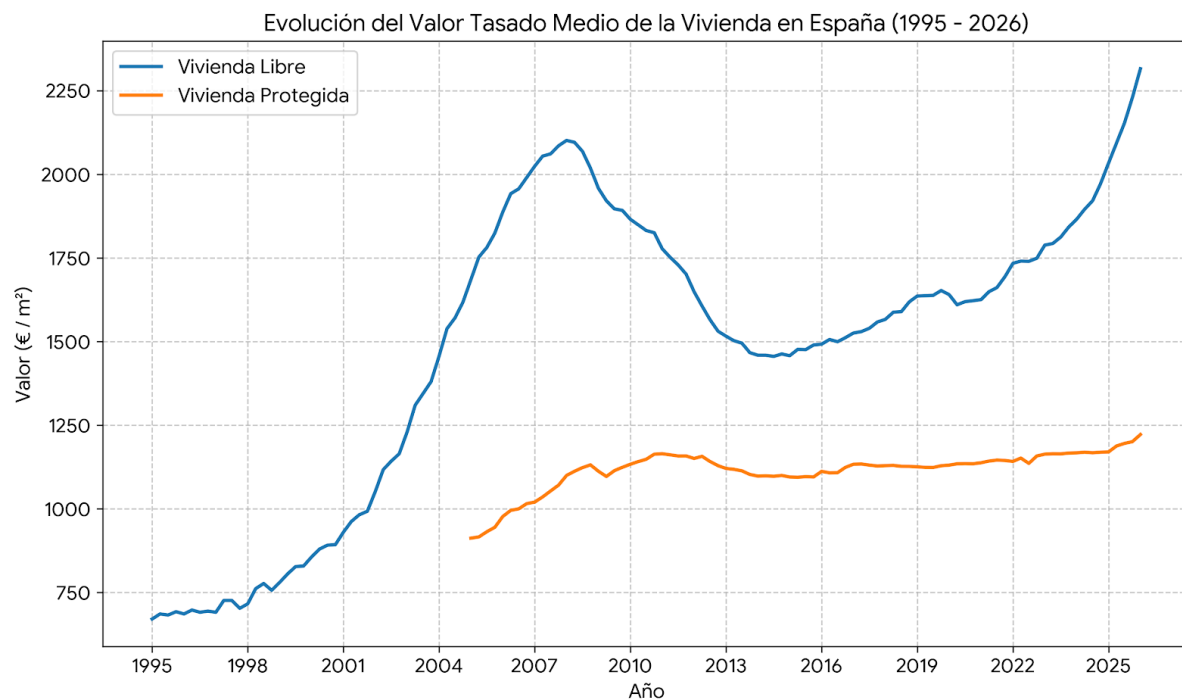


Gráfico 7 - Fuente: Ministerio de Transportes, y movilidad sostenible.

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