

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

SEGÚN LAS ESTADÍSTICAS DE FOMENTO

La brecha entre vivienda libre y VPO en mínimos: de 1.000 a 360€ el metro cuad

El precio del metro cuadrado de la vivienda libre era de 2.085,5 euros en 2007, hasta 1.014,6 euros superior al de la vivienda protegida (VPO)

ELENA_SANZ / FECHA 10.03.2014– 05:00 H



Edificio de viviendas de Protección Oficial (VPO) en Mieres

El **precio del metro cuadrado de la vivienda libre** era de 2.085,5 euros en 2007, hasta 1.014,6 euros superior al de la vivienda protegida (VPO), a la que duplicaba así en valor. Seis años más tarde, la **caída de los precios de los pisos** ha reducido esta diferencia hasta los 364 euros al cierre de 2013, dos tercios menos, pese a que el módulo de vivienda protegida ha permanecido congelado en los últimos ejercicios.

Así lo reflejan las **estadísticas del Ministerio de Fomento**, en las que se observa incluso que en Castilla-La Mancha, por ejemplo, es el precio de la **vivienda protegida** la que superaba en más de 100 euros al de la vivienda libre. Una situación que, aunque no es generalizada por todo el territorio español -ya que en las principales áreas metropolitanas como Madrid capital- los precios de la **vivienda libre** todavía son más caros,

pero sí es una tendencia que se repite y se va extendiendo poco a poco a numerosos puntos de la geografía española.

Hace ya unos meses, **el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2013 de la consultora RR de Acuña y Asociados** alertaba de esta situación al mostrar cómo lo que, a nivel general se produce en Castilla-La Mancha, se repite en numerosas ciudades españolas. Como por ejemplo, en Madrid donde el **precio medio de venta** del metro cuadrado construido para una vivienda usada libre se situaba en 2.366 euros frente a los 2.425 euros que de la vivienda protegida. La **vivienda nueva** todavía es algo más cara, pero la diferencia se reduce a 100 euros el metro cuadrado. Y lo mismo sucede en el caso del alquiler. En Madrid, el precio del metro cuadrado útil de una **vivienda protegida en alquiler** oscila entre 8,89 y 11,12 euros el metro cuadrado al mes frente a los 7,75 euros de la vivienda libre nueva y los 6,30 de los pisos libres de segunda mano.

En 2008, el precio de la vivienda protegida se encontraba incluso por debajo de los costes de construcción. Es decir, resultaba más caro construir una vivienda protegida que venderla

Eduardo Romero Gallego, director de promociones de Ingescasa, explicaba hace unos meses a *El Confidencial* que "hasta 2008, los precios de la vivienda protegida en Madrid no subieron a los mismos ritmos que la vivienda libre. A pesar de que eran mucho más baratas, no consiguieron frenar el fuerte avance de las viviendas libres. En aquellos años, el precio de la **vivienda protegida** se encontraba incluso **por debajo de los costes de construcción**". Es decir, **resultaba más caro construir una vivienda protegida que venderla**. "Los costes del proyecto, de las licencias, de construcción se encontraban en 2008 y desde hacía varios años, por encima de los precios máximos a los que se podía vender".

Gallego explicaba entonces cómo en 2008 "se produjo un punto de inflexión. Ese año, y después de mucho tiempo con los precios congelados, se produjo una fuerte corrección al alza. Entonces se produjo el ajuste de la vivienda protegida a la realidad comercial de la vivienda libre. El precio básico del módulo en zona A pasó de 1.475 euros el metro cuadrado a 1.940 euros. Un incremento entre el 30% y el 40%. El problema fue que a partir de ese momento, el **mercado inmobiliario** comenzó a mostrar los primeros síntomas de agotamiento".

La VPO no tiene sentido en la compraventa

Ante esta situación, agentes del sector residencial aseguran que **la vivienda protegida carece de sentido para los compradores**, que además ya no tienen ayudas públicas para facilitar el acceso, y, por tanto, tampoco para el promotor, al que tampoco se subvenciona ya su construcción.

Y es que mientras se producía este acercamiento de precios, el Gobierno incluyó en Ley de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Vivienda, de junio de 2013, una supresión de ayudas tanto a los préstamos hipotecarios para la **compra de viviendas protegidas** como a la promoción de estas viviendas en propiedad.



El premio de arquitectura

Con anterioridad, en abril de 2013, el Gobierno había abierto la puerta en el Plan Estatal de **fomento del alquiler de viviendas**, la rehabilitación, edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, la posibilidad de que los promotores pudieran descalificar viviendas protegidas sin vender, acogidas a financiación de anteriores planes estatales, para comercializarlas en alquiler y viceversa y darles mejor salida.

Además, el plan permitía, durante el plazo máximo de tres años, **descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción** o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que hubieran transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva.

Asimismo, en junio de 2013, el Gobierno también incluyó en la Ley de Reforma del Alquiler la posibilidad de que las comunidades autónomas dejaran en suspenso la reserva de suelo destinada en las nuevas promociones a vivienda protegida, del 30% con carácter general, durante cuatro años, cuando existiese un porcentaje superior al 15% de viviendas protegidas en el planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real.

¿Desmantelamiento de la VPO?

En este contexto, el presidente de la patronal de promotores y constructores de España (APCE), José Manuel Galindo, se pregunta en declaraciones a Europa Press: "¿Qué política de vivienda hay?".

En su opinión, el hecho de que **no haya ayudas para la vivienda protegida hace que ésta pierda "bastante sentido"** cuando los precios de la **vivienda libre** se aproximan a los de los pisos de protección. "La **vivienda protegida** tiene un marco restrictivo de acceso --el comprador no puede revender el inmueble hasta pasados unos años, por ejemplo-- que si no tiene ayudas a cambio pierde todo el atractivo", añade.

Asimismo, considera que en esta situación la **reserva de suelo para vivienda protegida "no tiene sentido"**, más allá de la suspensión temporal que pueda aplicar una comunidad autónoma, y sólo sirve para que el promotor suba el precio de la vivienda libre para compensar el menor precio de sus VPO.

Para el patrón de los promotores, la cuestión no es si se baja el módulo de VPO o no, ya que los promotores ya están ajustando costes y precios, sino reestablecer unas ayudas que hagan más fácil el acceso a la VPO y que compense comprarla frente a la vivienda libre, pese a las restricciones que acarrea.

CBRE: "Hay que bajar el módulo"

Por su parte, el director de Residencial de CB Richard Ellis, Samuel Población, cree que la VPO "tiene sentido si se baja el precio del módulo". "Es la solución porque ahora mismo la **vivienda protegida**, con las dificultades de acceso que tiene excluye a muchos potenciales compradores, que se van a ir a la vivienda libre", asegura.

Respecto a la reserva de suelo para VPO, Población coincide con el presidente de APCE en que su reducción o supresión tiene "toda la lógica" desde el punto de vista empresarial, aunque considera que sería muy difícil tomar esta decisión desde cualquier Gobierno, pues sería una medida impopular y que tendría un coste social.

Sobre la posibilidad de **recuperar estímulos a la compra**, como señalaba Galindo, el responsable de Residencial de CB Richard Ellis cree, en cambio, que ya existe un IVA superreducido que debería animar a la vivienda e insiste en que "la clave es el precio".

¿El futuro es la VPO en alquiler?

Por su parte, el responsable de Análisis de Mercado de Sociedad de Tasación, César Hernández, cree que la **vivienda de protección** "sigue teniendo su validez independientemente de la situación económica que atraviese el sector".

No obstante, añade que "para dotarla de contenido real, los precios administrativos fijados para esta modalidad de acceso (el módulo) deberían ir adaptándose a las situaciones generadas en cada momento, tanto a nivel macroeconómico como sectorial, algo que en estos momentos no sucede".

En este sentido, Hernández considera que "probablemente se observará una tendencia creciente hacia la **modalidad de alquiler por encima de la de compra**".

En esta misma línea, la Defensora del Pueblo, Soledad Becerril, elaboró un informe en marzo de 2013 en el que calculaba que en España hay al menos 10.000 viviendas protegidas desocupadas en condiciones de ser habitadas de inmediato, que no encuentran comprador por la imposibilidad de encontrar financiación para ello o por la existencia de viviendas libres asequibles por el mismo precio.

Por ello, Becerril pedía favorecer las VPO en alquiler frente a la venta y determinar además una renta de alquiler más asequible.