



Un cartel anunciador de venta pisos, en una promoción en Madrid. / EFE

(EL PAÍS / LLUÍS PELLICER, Barcelona, 02/07/2012) El derrumbe del [sector inmobiliario](#) ha puesto patas arriba las políticas de vivienda. Tanto, que en numerosas zonas de España los precios de los pisos sociales han quedado ya desfasados. En 11 provincias las viviendas protegidas ya son más caras que las libres de segunda mano, con una diferencia de precio que llega al 30% en el caso de Teruel. Si el cálculo se hace por comunidades, en seis de ellas la brecha entre lo que cuesta comprarse una casa usada y una vivienda pública se ha ido cerrando hasta ser inferior al 10%, cuando antes de la crisis en esas autonomías esa diferencia era de cerca 30%. El desajuste de los precios se debe tanto al [desplome del precio de la vivienda libre](#) como a la rigidez del mercado protegido.

La política de vivienda en España se ha basado tradicionalmente en la construcción de pisos asequibles, sobre todo de propiedad, para ciudadanos que quedaban fuera del mercado libre. En esa época, muchos promotores desecharon la [construcción de pisos protegidos](#) porque no les salía a cuenta, dada su enorme diferencia de precio con los de mercado: según el Ministerio de Fomento, en 2007 los pisos sociales costaban la mitad que los libres. Así que la principal preocupación de las Administraciones fue subir los precios máximos permitidos de los pisos públicos para atraer a los promotores privados a ese mercado. Pero esa estrategia dio al traste con el estallido de la burbuja.

Desde que los precios llegaron a máximos a finales de 2008 para luego empezar a desinflarse, el valor de la vivienda libre ha bajado un 18,3%, mientras que el de la protegida solo lo ha hecho un 1,7%. Eso ha cerrado la brecha entre la vivienda libre y la protegida. En cinco provincias, el conjunto de las casas de mercado libre —tanto nuevas como usadas— ya son más caras que las sociales, pero la diferencia es todavía más acusada en el caso de las de segunda mano. La comunidad que más ha sufrido ese efecto es Castilla-La Mancha, donde la vivienda usada es un 6% más barata que la protegida. En 2007, cuando los precios tocaban techo, las viviendas usadas costaban el 29% más que las protegidas en la comunidad.

Por provincias, Teruel (la vivienda social es un 30% más cara que la usada) y Cuenca (27,8%) se llevan la palma, pero ese efecto se da también en Jaén (16,5%), Ciudad Real (15,58%), León (12,5%), Toledo (7,9%), Lleida (5%), Ourense (3,33%) y Lugo (1%). En A Coruña los precios entre un tipo de vivienda y otra son muy similares. En seis comunidades, además, la vivienda protegida no llega a ser ni el 10% más barata que la de segunda mano y el 15% que el conjunto de la libre, también la de obra nueva. Es el caso de Castilla y León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Murcia y La Rioja. Por encima de la diferencia media de España, están Cataluña, Madrid y el País Vasco, donde los pisos sociales cuestan la mitad que los de segunda mano.

Caída de la construcción

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra (UPF), José García-Montalvo, explica que ese fenómeno ya llevaba tiempo ocurriendo. “Los precios de los módulos hace unos años eran demasiado baratos, pero ahora es justo lo contrario”, asegura. Sin embargo, García-Montalvo recuerda que los planes de austeridad y la crisis inmobiliaria han supuesto una caída de la construcción de vivienda protegida.

En efecto, los precios máximos fijados para la VPO en muchas ciudades superan con creces

los precios medios de la vivienda libre. Eso incluso ocurre en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona. En la Comunidad de Madrid eso ocurre solo en tres localidades de las que constan datos en las estadísticas de Fomento —Aranjuez, Parla y Valdemoro—, mientras que en la provincia de Barcelona eso sucede en nueve ciudades, entre ellas, Sabadell o Terrassa. En tres de ellas, el precio de mercado de los pisos es incluso más bajo que los topes fijados para la vivienda social de régimen especial, la que debe destinarse a las rentas más bajas. Eso sucede en Vic, Manresa o Igualada. Y eso sin tener en cuenta las promociones de vivienda de precio concertado, que hace unos años se situaban a medio camino entre el libre y el protegido pero que hoy ya están fuera de mercado.

Congelar los módulos

El Gobierno ha decidido congelar en los cuatro últimos años el precio de los módulos de la vivienda protegida, pero no bajarlos. El exsecretario de Vivienda del Ejecutivo catalán Ricard Fernández explica que esa reducción de la diferencia entre ambos tipos de vivienda se debe sobre todo al derrumbe de los precios de los pisos usados y el mantenimiento del valor de los sociales.

En su opinión, una solución podría consistir en cambiar varios municipios de zona —los topes varían según el área en el que se halla la localidad— para abaratar la vivienda protegida en las ciudades que están acusando más el estallido de la burbuja. De momento, todo apunta a que esa tendencia va a seguir dándose, tanto por la bajada que se espera de los pisos cuya pérdida de valor los bancos están provisionando, como por el acelerón que está dando la caída del precio de la vivienda.

Fuente: EL PAÍS / LLUÍS PELLICER, Barcelona