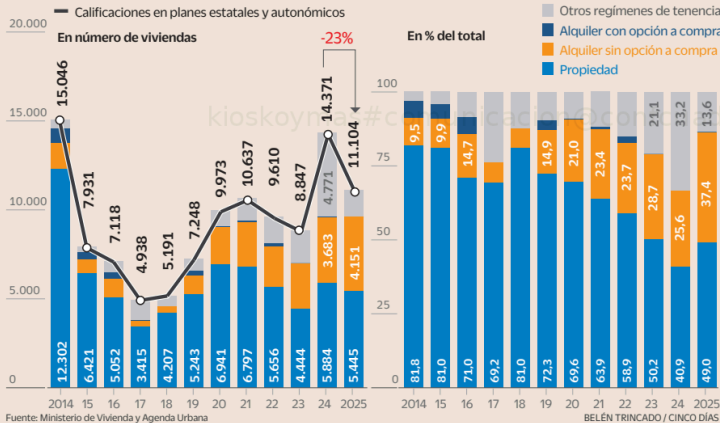


La construcción de vivienda protegida se hundió un 23% en 2025 pese a la crisis de acceso

Madrid aglutina el grueso del descenso, que también se registra en País Vasco, Comunidad Valenciana, Castilla y León y Baleares ▶ El 37,4% de los pisos con ayudas públicas se destina al alquiler

Madrid concentra la mayor caída, en un sistema donde las viviendas pierden su protección

Viviendas de protección oficial (VPO) totales y por régimen de tenencia en España



| Por comunidades en 2025 | | | Var. s/2024 |
|-------------------------|--------|--------|-------------|
| En % del total | Número | Número | |
| CAT | 31,7 | 3.517 | 1.624 |
| AND | 20,4 | 2.265 | 691 |
| MAD | 18,4 | 2.048 | -4.641 |
| PVA | 10,7 | 1.184 | -772 |
| VAL | 3,7 | 407 | -335 |
| ARA | 3,7 | 406 | 195 |
| NAV | 2,5 | 277 | 0 |
| CYL | 2,2 | 240 | -254 |
| CLM | 2,0 | 222 | 63 |
| GAL | 1,5 | 166 | 161 |
| EXT | 1,5 | 164 | 116 |
| AST | 1,1 | 121 | 34 |
| BAL | 0,8 | 87 | -149 |
| CNR | | 0 | |
| CTB | | 0 | |
| CEU | | 0 | |
| RIO | | 0 | |
| MEL | | 0 | |
| MUR | | 0 | |

GORKA R. PÉREZ MADRID

El empuje que experimentó la vivienda protegida en 2024 se desinfló un año después. Según los datos publicados ayer por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en 2025 solo se completó la construcción de 11.104 nuevas viviendas de protección oficial (VPO), un 22,7% menos que en el ejercicio anterior.

Trasladada esta diferencia a la cifra concreta, representa una reducción de algo más de 3.000 casas. Y aunque en términos absolutos la del pasado ejercicio es la segunda cifra más elevada de la última década, supone un jarro de agua fría para una tipología de vivienda que no acaba de despegar en España.

Pese al relativo consenso que existe entre las distintas Administraciones públicas para fomentar la construcción de VPO (y los anuncios políticos que prometen miles de nuevos pisos a precio asequible), su volumen sigue a años luz de lo que se construía en la década de los años noventa y hasta el estallido de la Gran Recesión: entre 1991 y 2008 se levantaron en España de media casi 60.000 viviendas protegidas cada año.

Los buenos datos registrados en 2024 (con más

de 14.000 VPO acabadas, el volumen más elevado en una década) aventuraban el inicio de una secuencia de recuperación de la VPO que, sin embargo, no tuvo continuidad en los siguientes 12 meses.

Además de la caída de las calificaciones definitivas (que certifican el régimen de protección pública al finalizar la construcción para que las casas puedan venderse o alquilarse), los datos de Vivienda recogen también un abrupto descenso en las calificaciones provisionales (que miden los proyectos que arrancan, y que normalmente se completarán en ejercicios siguientes). Estas pasaron de 23.967 en 2024 a 15.593 el año pasado, un 35% menos.

La mayoría de las VPO acabadas en 2025, prácticamente la mitad, fueron destinadas a la propiedad, pese a computarse cerca de 500 menos. Y el 37,4% fueron para el alquiler, todas ellas sin opción a compra, puesto que no se certificó ninguna que permitiera a los inquilinos convertirse en propietarios en algún momento. Un cero absoluto que solo se había registrado en una única ocasión anterior desde 2014: sucedió en 2013.

La construcción de vivienda protegida y, en con-

secuencia, la ampliación del parque público pasa por ser uno de los objetivos principales del Plan Estatal de Vivienda para el periodo 2026-2030 que el departamento que dirige Isabel Rodríguez quiere aprobar próximamente.

Este cuenta con un presupuesto total de 7.000 millones de euros, de los que el 40% (unos 2.800 millones) está destinado a la creación de vivienda asequible.

Sin embargo, la cadencia en la construcción parece no mantenerse al ritmo necesario para alcanzar la representatividad sobre el parque total que tiene la vivienda protegida en Europa, y que pretende el Ejecutivo: mientras la media comunitaria se sitúa alrededor del 9%, en España apenas supera el 3%, una tercera parte.

Madrid, en el centro

El grueso de la caída de las VPO listas para comercializar se registró en la Comunidad de Madrid, donde su volumen respecto al que se dio en 2024 se redujo en 4.641 viviendas. La región de la capital era, en términos absolutos, la comunidad que más vivienda protegida venía construyendo en los últimos años, ya que se también donde más demanda exis-

te de esta clase de pisos. Pero el año pasado, con 2.048 casas acabadas, perdió esa condición en favor de Cataluña (3.517 calificaciones definitivas, 1.624 más que el año anterior).

Otro matiz relevante entre la situación de Madrid y la de Cataluña es que la primera permite la descalificación (es decir, que la VPO pierda esa condición y pase al mercado libre pasados unos años), mientras que la segunda obliga a que el nuevo parque protegido tenga esa condición a perpetuidad.

Precisamente, una de las reglas que quiere introducir Vivienda en el siguiente plan estatal es que las casas con algún grado de protección que cuenten con financiación del Estado nunca puedan descalificarse, aunque las comunidades autónomas, que son las que aglutinan la mayor parte de las competencias en materia de vivienda, podrán impulsar con fondos propios otras tipologías de casas con ayudas públicas.

Además de Madrid, otras cuatro comunidades autónomas experimentaron una caída de las VPO acabadas en 2025. En el País Vasco se otorgaron 772 calificaciones definitivas menos que en el año anterior, con lo que el total quedó en 1.184.

Y también menguaron las cifras en la Comunidad Valenciana (-335, para un total de 407), Castilla y León (-254, con un total de 240) y Baleares (-149, ya que solo se acabaron 87 casas protegidas).

En el lado opuesto de la tabla, además de en Cataluña, la construcción de VPO cogió brío en Andalucía (691 más, y un total de 2.265) y en Aragón (195 más, con un total de 406). En Navarra no se experimentaron variaciones (277 VPO acabadas en 2025, las mismas que en 2024).

Y tampoco hubo variaciones en Canarias, Cantabria, Murcia y La Rioja, ni en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Pero estos territorios destacan por otro motivo: la serie estadística de Vivienda no recoge ni una sola calificación definitiva de VPO allí en los dos últimos años.

Más arrendamiento

Pese a que el montante total de las VPO certificadas como tal se ha reducido en 2025 respecto al año anterior, el peso de aquellas destinadas al alquiler ha crecido en el último año. El porcentaje sobre el total se situó en el 37,4% el año pasado; mientras que en 2024 fue sustancialmente inferior: del 25,9%.

El motivo es que las casas destinadas al arrendamiento, pero que no permiten la adquisición, crecieron un 12,7%, hasta sumar un total de 4.151. Un incremento que compensa la reducción a cero de aquellas viviendas que sí ofrecen la posibilidad de compra en 2025, la segunda vez que esta cifra se va de vacío tras la de 2013.

El mayor porcentaje de vivienda protegida para alquiler si va en la línea que quiere impulsar el Gobierno, tal y como ocurre en los países europeos con un parque público de vivienda mucho más importante que en España. No obstante, todavía está demasiado lejos del objetivo de lograr que al menos la mitad de las VPO se destinen al arrendamiento.

El Ministerio quiere impulsar como norma que las VPO no puedan ser descalificadas

Continúa siendo minoritaria la opción de arrendar una casa protegida y poder comprarla