

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

¿Qué es una vivienda de protección pública?

También conocidas como viviendas de protección oficial (VPO) o viviendas protegidas, son viviendas de precio limitado y en general subvencionadas (directa o indirectamente) por el Estado (central, autonómico o municipal).

El objetivo de las viviendas protegidas es dotar de oferta asequible a colectivos de rentas bajas bien en forma de compra, alquiler o mixta.

¿Dónde se regulan?

Cualquiera de las administraciones puede impulsar vivienda de protección, pero con la cesión de la competencia de vivienda a las comunidades autónomas el eje motor suelen ser estas.

El mecanismo de la mayoría de VPOs son los Planes de Vivienda (en la actualidad 2013-2016, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación) impulsados por el Estado. En los planes de vivienda entre otras cosas, se dota de presupuesto a las ayudas a la compra, rehabilitación, alquiler y también detallan las exigencias sobre VPOs a las comunidades así como una dotación económica para su impulso. Es decir, se les marca a las comunidades el porcentaje de suelo destinado a VPO a la vez que se las compensa por la falta de ingresos. El Plan marca una serie de mínimos a cumplir en las VPOs. Posteriormente las comunidades autónomas ejecutan los planes de VPO completando los requisitos y extendiendo a los municipios la promoción de VPOs a través de convenios marco de colaboración.

Es posible, que algunos ayuntamientos (sin convenio con su comunidad autónoma) a través de suelo municipal lancen VPOs,

pero no suele ser el mecanismo habitual por el coste en la pérdida de ingresos sobre suelo.

¿Que tipos de vivienda de protección publica hay?

Pueden variar de una comunidad autónoma a otra, pero tomando como referencia Madrid por ser quizás las más variada :

- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)
- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J)
- Vivienda de Integración Social (VIS)

¿Varían los tipos entre comunidades autónomas?

Sí. No todos los tipos expuestos arriba pueden tener su equivalente en todas las comunidades. El común denominador suelen ser las VPPL y las VIS.

¿Qué requisitos suele tener una promoción para poder ser VP0?

El constructor tiene topado el precio de venta por la administración que impulse la VP0. A cambio, la administración suele dar ventajas al constructor que van desde la aportación completa del suelo, mejoras en la financiación de la construcción a través de créditos a interés preferente...

El comprador adquiere la vivienda a un precio menor de mercado libre. En algunas ocasiones, además del precio se obtienen ventajas en financiación. La venta futura de la vivienda está

limitada a condiciones de precio y/o tiempo (desclasificación de VPO).

¿Se puede desclasificar una vivienda de tipo VPO?

Depende. Suelen contener condiciones de tiempo (hasta n años no se puede vender ni arrendar) y/o de precio (topado el precio de venta y/o arrendamiento). En cada promoción se fijan las condiciones, pudiendo darse el caso de no existir plazo de desclasificación (es decir, que quede topada la venta para siempre). Si se incumplen las condiciones fijadas en la promoción de la VPO, se deberán afrontar penalizaciones (desde devolución de ayudas, a multas, intereses...). Es muy importante consultar las condiciones de desclasificación porque han variado mucho de unas comunidades autónomas a otras e incluso dentro de una misma comunidad.

¿Desde cuándo se llevan haciendo VPOs en España?

Como tales, desde el Decreto 2131/1963 . Anteriormente en los años 50 se desarrollaron planes de vivienda subvencionada y anteriormente durante los gobiernos de la república también hubo algunas iniciativas de ayudas a la vivienda aunque poco desarrolladas.

¿Cuál es el futuro de las VPO?

Un poco confuso. Por una parte las administraciones carecen de fondos para impulsar VPOs, por otra el mercado tiene vivienda de sobra, la caída de empleo-poder adquisitivo dificulta la compra y por último el acceso a crédito hipotecario está en uno de los peores momentos de su historia. Es decir, a corto, no se espera VPO como tal. Las políticas de vivienda van más en la línea de promoción del alquiler.

Por otro lado, se está dando casos de promociones que se han transformado (de modo legal, aunque un tanto aberrante) en VPOs con lo que oferta no falta, aunque es un tanto anómala.