



# **Demanda de vivienda social en España y suelo disponible para la promoción de nuevas viviendas sociales**

**Presentación del Informe**

*26 de septiembre de 2008*

# Indice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....</b>                                | <b>5</b>  |
| 2.1 MERCADO DE VIVIENDA LIBRE .....  | 6         |
| 2.2 MERCADO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....                                    | 9         |
| 2.3 DEMANDA DE VIVIENDA 2008 .....   | 12        |
| <b>3. NUEVO CONTEXTO ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO .....</b>                                 | <b>14</b> |
| 3.1 CONTEXTO ECONÓMICO .....   | 15        |
| 3.2 FACTORES DEMOGRÁFICOS .....  | 18        |
| 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO .....   | 20        |
| <b>4. DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL EN UN NUEVO ESCENARIO DEL PERIODO 2009-2012 .....</b> | <b>25</b> |
| 4.1. DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012 .....  | 26        |
| 4.2. OBJETIVO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012.....                                      | 29        |
| 4.3. ESCENARIO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012 .....  | 31        |
| <b>5. SUELO DISPONIBLE PARA LA PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS SOCIALES .....</b>        | <b>33</b> |
| 5.1 EL SUELO PÚBLICO DISPONIBLE.....   | 34        |
| 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE EL SUELO.....  | 36        |





1

**INTRODUCCIÓN**

# 1. Introducción

**En este documento se recoge un resumen de los resultados más relevantes y las principales conclusiones obtenidas en dos estudios elaborados por la Federación Española de Municipios y Provincias: el Estudio de Demanda de Vivienda Social en España y el Estudio sobre Suelo Disponible para la Promoción de Nuevas Viviendas Sociales.**

**El primero, el Estudio de Demanda de Vivienda Social en España recoge los resultados de un intenso esfuerzo por tener un mayor conocimiento sobre la situación de la población española respecto a sus necesidades de vivienda y, en particular, por conocer más detalladamente cuál puede ser el volumen de personas con necesidad de ser atendidas por las políticas públicas de vivienda en España en el ámbito del próximo Plan de Vivienda 2009-2012.**

**Complementariamente, el Estudio sobre Suelo Disponible para la Promoción de Nuevas Viviendas Sociales, trata de aportar más luz en relación con un tema frecuentemente aludido, pero raramente analizado, como es el de la disponibilidad de suelo para edificar vivienda protegida en España. Al igual que el anterior, este estudio aborda específicamente la disponibilidad de suelo existente para construir vivienda protegida en el marco del próximo Plan de Vivienda, esto es, en el periodo 2009-2012.**



# 1. Introducción

**Ambos estudios han sido planteados con un enfoque centrado en la realidad de los municipios y las regiones de España y, muy particularmente, en las capitales de provincia y en los municipios de mayor tamaño, ya que es en estos territorios donde se concentra una mayor parte de la población y de las necesidades de vivienda social en España.**

**De tal forma, la Federación Española de Municipios y Provincias desea agradecer la colaboración en este esfuerzo a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) por la difusión entre sus miembros de los objetivos del estudio, y a los responsables de vivienda de los Ayuntamientos, gobiernos autonómicos y empresas públicas municipales y regionales que han colaborado en este estudio.**

**Los resultados obtenidos gracias a este esfuerzo conjunto contribuyen a tener una idea más clara sobre la demanda real de vivienda social y sobre la entidad de la restricción planteada por el recurso físico del suelo para la construcción de vivienda protegida en España. En este sentido, estos estudios constituyen un nuevo ejemplo de las iniciativas desarrolladas por la FEMP para contribuir y colaborar con el Ministerio de Vivienda al objeto de obtener toda la información relevante posible para diseñar unas políticas públicas de vivienda adecuadas en el próximo periodo 2009-2012 y, en definitiva, para atender mejor las necesidades de vivienda social en España.**





# 2.

## LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## 2.1 MERCADO DE VIVIENDA LIBRE

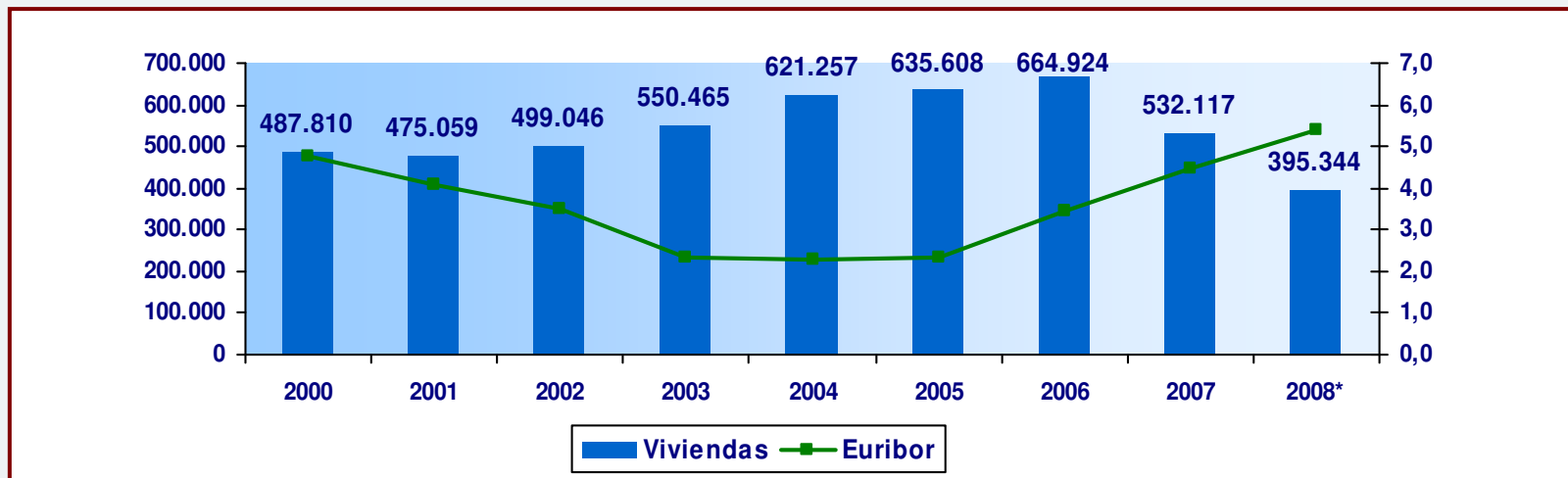
### Importante producción de vivienda libre en el período 2005-2008

- ❑ La reducción de los tipos de interés y las facilidades crediticias han facilitado el acceso a las viviendas.
- ❑ Al mismo tiempo, **se ha revalorizado la vivienda como depósito de valor**, invirtiendo bien como garantía para futuros gastos, bien como vehículo de obtención de beneficios a corto plazo, ante la escalada de precios y de demanda.
- ❑ **Importante stock de segunda residencia y de vivienda vacía** que parecen mostrar un exceso de oferta en 2007.



## 2.1 MERCADO DE VIVIENDA LIBRE

### Evolución de la producción de vivienda libre y del euribor, 2000-2008



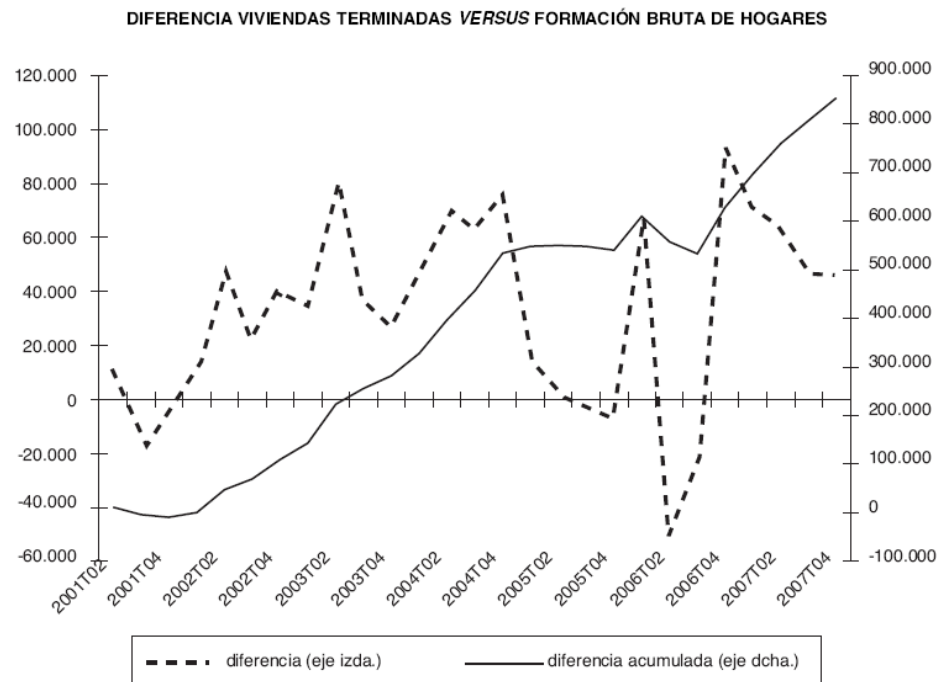
\* Datos de iniciaciones de enero a marzo de 2008. Euribor a julio de 2008.  
Fuente: Ministerio de Vivienda





## 2.1 MERCADO DE VIVIENDA LIBRE

### Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares



Fuente: INE (2008) y elaboración propia.

Fuente: Boletín Económico del ICE N° 2944. "Sobre el peso del sector de la construcción en la economía española". Jorge Bielsa Callau y Rosa Duarte Pac



## 2.2 MERCADO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

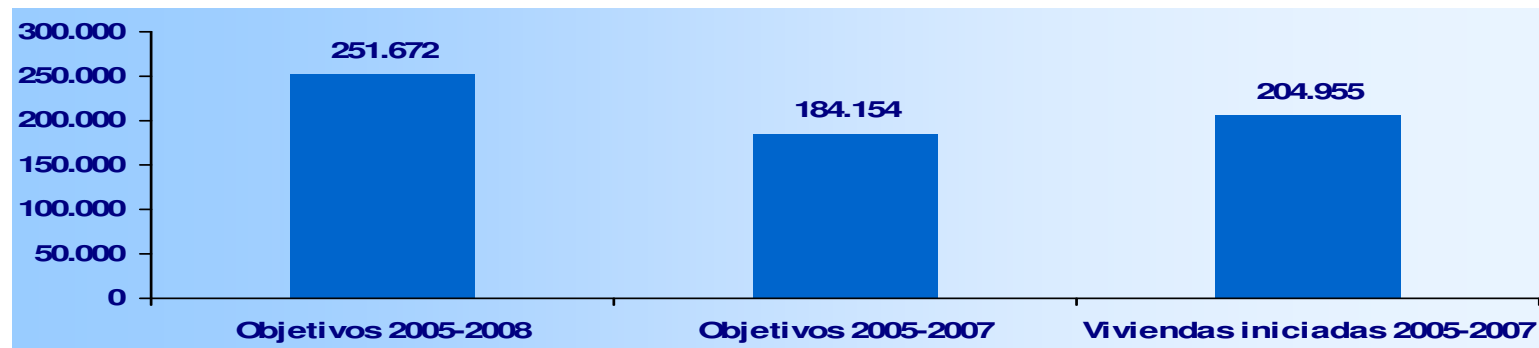
### Estancamiento de la producción en 2008

- ❑ El objetivo de **vivienda de protección pública**, del Plan 2005-2008 **se ha ajustado a las estimaciones de búsqueda de vivienda en el mercado de protección pública**. (una demanda estimada de 77.000 viviendas protegidas según la encuesta 2006, frente a una media anual de 86.000 viviendas protegidas iniciadas en los tres primeros años del periodo).
- ❑ De todas formas, los resultados de la Encuesta 2006 del Ministerio en algunas Comunidades de las que se disponen datos (Madrid, País Vasco y Navarra) **apunta cifras excesivamente bajas**. La demanda efectiva ha sido superior.
- ❑ Sin embargo, **la reducción de viviendas iniciadas en 2007 y el importante descenso de 2008, hace imposible la consecución de los objetivos establecidos en el Plan de Vivienda 2005-2008**.



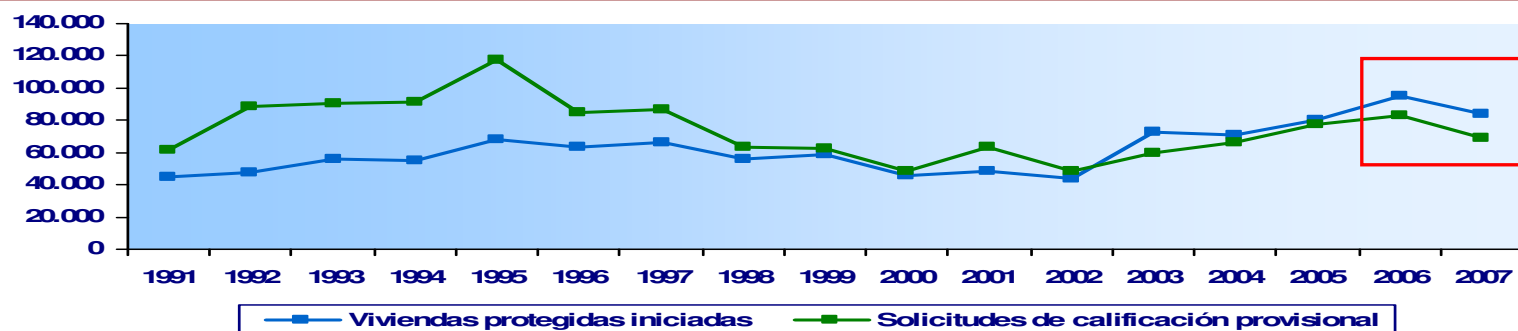
## 2.2 MERCADO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

### Plan de Vivienda 2005-2008. Objetivos de vivienda nueva y nº efectivo de viviendas iniciadas



Fuente: Ministerio de Vivienda

### Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas



Fuente: Ministerio de Vivienda



## 2.3 DEMANDA DE VIVIENDA 2008

La creación de nuevos hogares continúa incrementando la demanda de vivienda

- ❑ La evolución de las variables demográficas apuntarían a una **mayor demanda de vivienda en 2008** (frente a la Encuesta realizada en 2006).
- ❑ **La creación de nuevos hogares sigue aumentando** a través de la emancipación, y de la mejora de las condiciones de los inmigrantes, que en los primeros años forman hogares con un amplio número de miembros.
- ❑ **Los estratos de población más proclives a la compra de vivienda, todavía mantienen su presencia**, antes de iniciar su descenso en los próximos años.



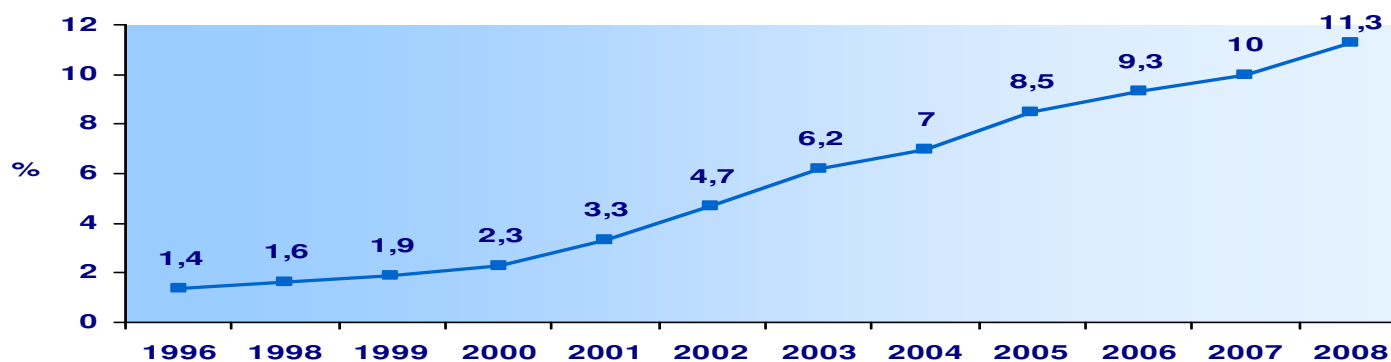
## 2.3 DEMANDA DE VIVIENDA 2008

### Evolución de la población en edad potencial de emancipación, 1991-2008

|              | 1991             | 2006              | 2008              | Variac 2006-2008 |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 20-24 años   | 3.237.363        | 2.891.027         | 2.785.246         | -3,7%            |
| 25-29 años   | 3.104.329        | 3.701.942         | 3.649.554         | -1,4%            |
| 30-34 años   | 2.862.506        | 3.826.159         | 4.038.981         | 5,6%             |
| <b>TOTAL</b> | <b>9.204.198</b> | <b>10.419.128</b> | <b>10.473.781</b> | <b>0,5%</b>      |

Fuente: INE, Censo y Estimaciones de la población actual calculadas a partir del censo 2001

### Evolución del peso de la población extranjera en España, 1996-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Padrones de Población.





**3.**

**NUEVO CONTEXTO ECONÓMICO Y  
DEMOGRÁFICO**

## 3.1 CONTEXTO ECONÓMICO

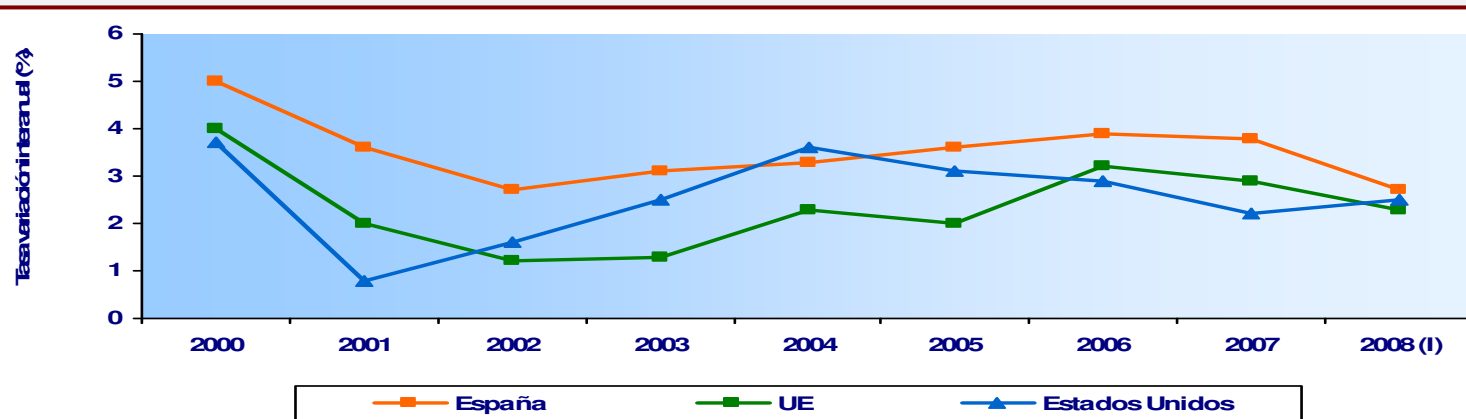
### Crisis financiera y cambio de expectativas

- ❑ Las variables económicas derivadas de la **crisis financiera del verano de 2007**, han hecho reconsiderar las tasas de crecimiento económico y por consiguiente del empleo generado.
- ❑ A su vez, las **restricciones crediticias** ante la desconfianza generada en el sector financiero han endurecido las condiciones de acceso a la vivienda, observándose una **caída espectacular en la iniciación y en las compraventas de viviendas**.



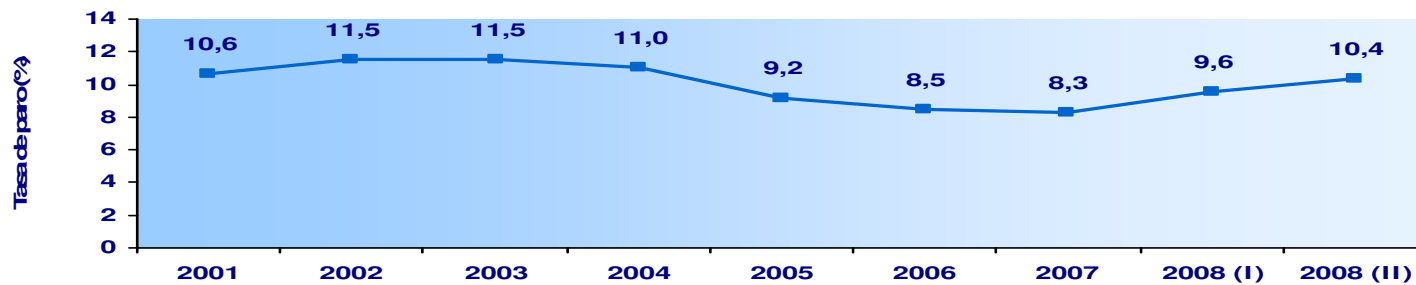
## 3.1 CONTEXTO ECONÓMICO

**Evolución del PIB en España, la UE y Estados Unidos, 2000-2008**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Evolución de la tasa de paro en España, 2001-2008**



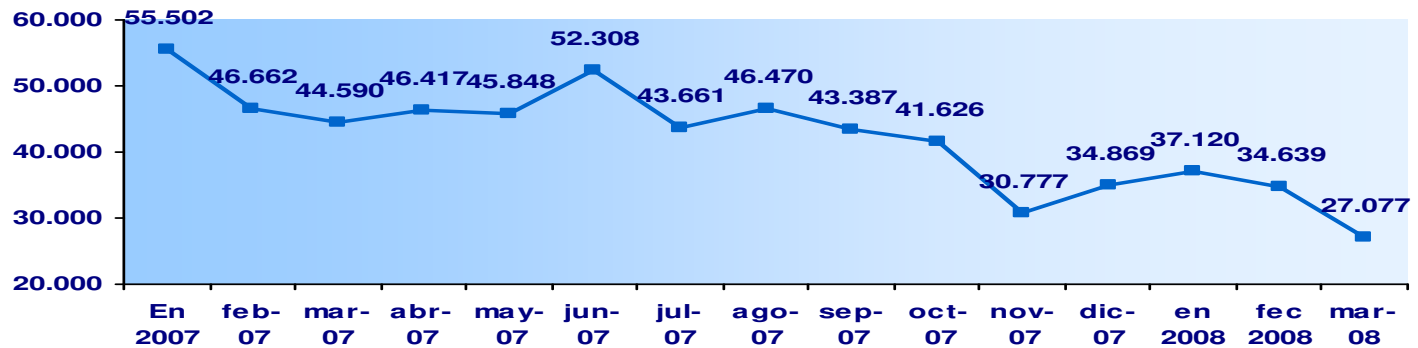
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Encuesta de Población Activa.





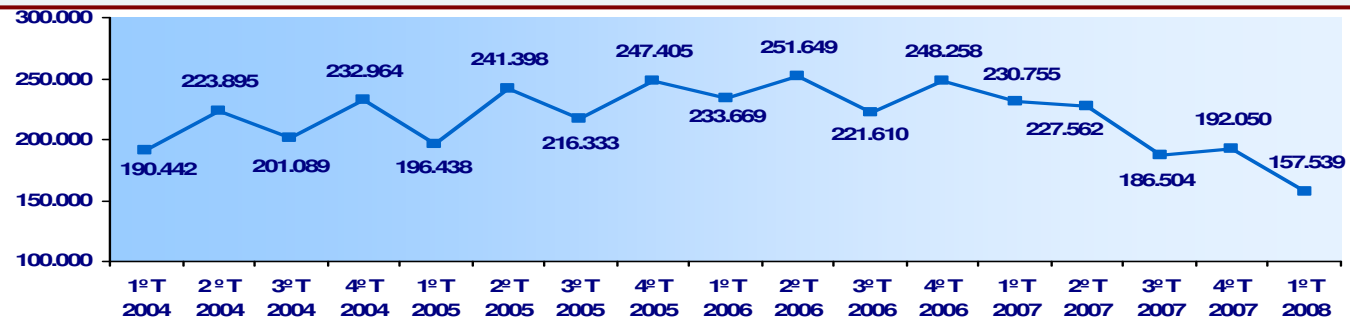
## 3.1 CONTEXTO ECONÓMICO

**Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008**



Fuente: Ministerio de Vivienda. (Datos expresados en series mensuales).

**Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008**



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto de Estadística



## 3.2 FACTORES DEMOGRÁFICOS

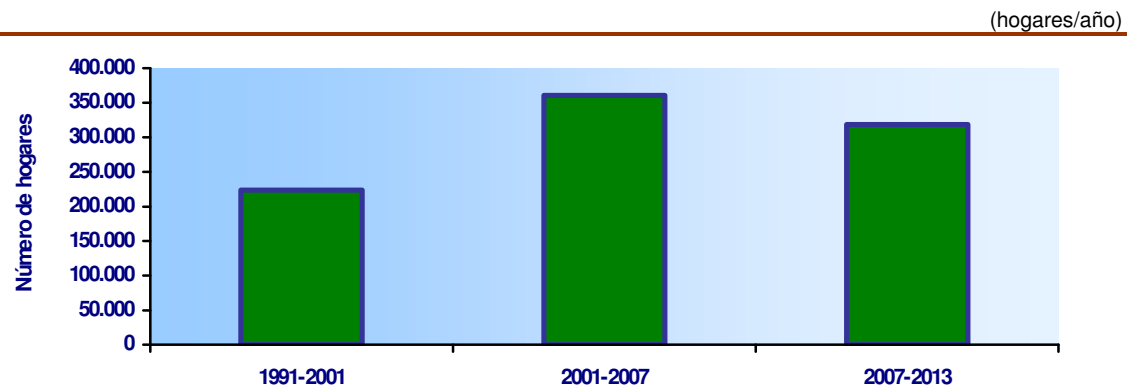
### Previsible reducción en el ritmo de creación de hogares

- ❑ Los factores demográficos apuntan hacia una reducción en el ritmo de creación de hogares.
- ❑ El ritmo previsible de creación de hogares (demanda satisfecha) se estima próximo a los 320.000 hogares al año como valor medio del periodo 2007-2013, frente a los 360.000 hogares del periodo 2001-2007.



## 3.2 FACTORES DEMOGRÁFICOS

### Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España



Fuente: Elaboración IKEI



## 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

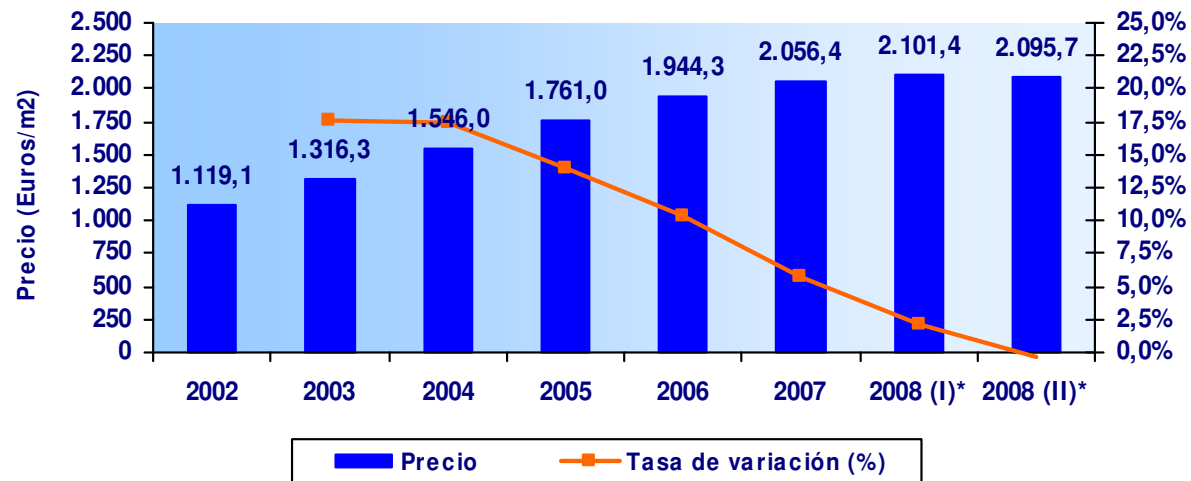
### Previsible alternancia en la producción de viviendas libres por viviendas protegidas

- ❑ Los dos primeros años, 2009 y 2010, del siguiente periodo del nuevo Plan, apuntan hacia una **atonía del mercado inmobiliario de vivienda libre**, con reducciones de precios reales vía incrementos del IPC, y un stock de vivienda libre a la que paulatinamente se dará salida.
- ❑ El **mercado de vivienda protegida puede verse dinamizado** por el interés de los promotores en mantener su actividad empresarial.



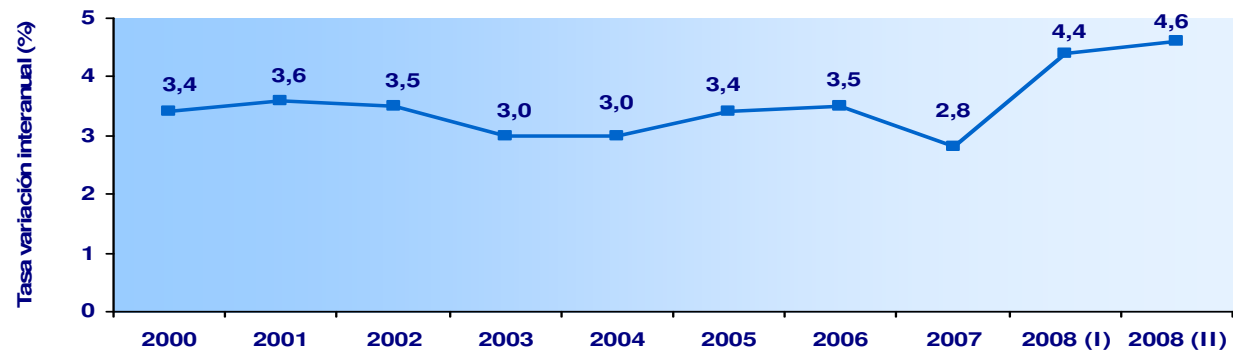
### 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Evolución del precio medio de la vivienda libre, 2002-2008



## 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

### Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC)



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto de Estadística



## 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

### Ajuste entre producción de viviendas y creación de hogares.

- ❑ El ritmo previsible de creación de hogares de vivienda principal (demanda satisfecha), se estima próximo a los 320.000 hogares al año como valor medio del periodo 2007-2013.
- ❑ La demanda total se puede estimar en una producción de vivienda anual en torno a las 450.000-500.000 viviendas (si se añaden las viviendas secundarias, que previsiblemente sufrirán un importante descenso tras el fuerte ritmo productivo del periodo anterior) y otras viviendas.
- ❑ Esta cifra queda lejos de las 700.000-750.000 de los primeros años del periodo anterior.



## 3.3 EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

### Proyección del número de hogares de España

| Año   | Escenario Constante |
|-------|---------------------|
| 1991* | 11.839.904          |
| 2001* | 14.187.165          |
| 2007  | 15.990.031          |
| 2013  | 17.902.691          |

320.000 nuevos hogares anuales aprox.

\* Datos de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE). Dato de 1991 a 1 de marzo, 2001 a 1 de noviembre, y 2007 y 2013 a 1 de enero.  
Fuente: Elaboración IKEI

### Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2013

| Edad         | 2001       |       | 2007       |       | 2013      |       |
|--------------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|              | Nº         | %     | Nº         | %     | Nº        | %     |
| <b>TOTAL</b> | 10.063.510 | 100,0 | 10.441.155 | 100,0 | 9.957.474 | 100,0 |
| <b>20-24</b> | 3.184.683  | 31,6  | 2.825.477  | 27,1  | 2.638.408 | 26,5  |
| <b>25-29</b> | 3.500.248  | 34,8  | 3.679.617  | 35,2  | 3.275.763 | 32,9  |
| <b>30-34</b> | 3.378.579  | 33,6  | 3.936.061  | 37,7  | 4.043.303 | 40,6  |

\* Escenario central.

Fuente: INE. Censo de Población (2001). Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.







# 4.

## **DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL EN UN NUEVO ESCENARIO DEL PERIODO 2009-2012**

## 4.1 DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012

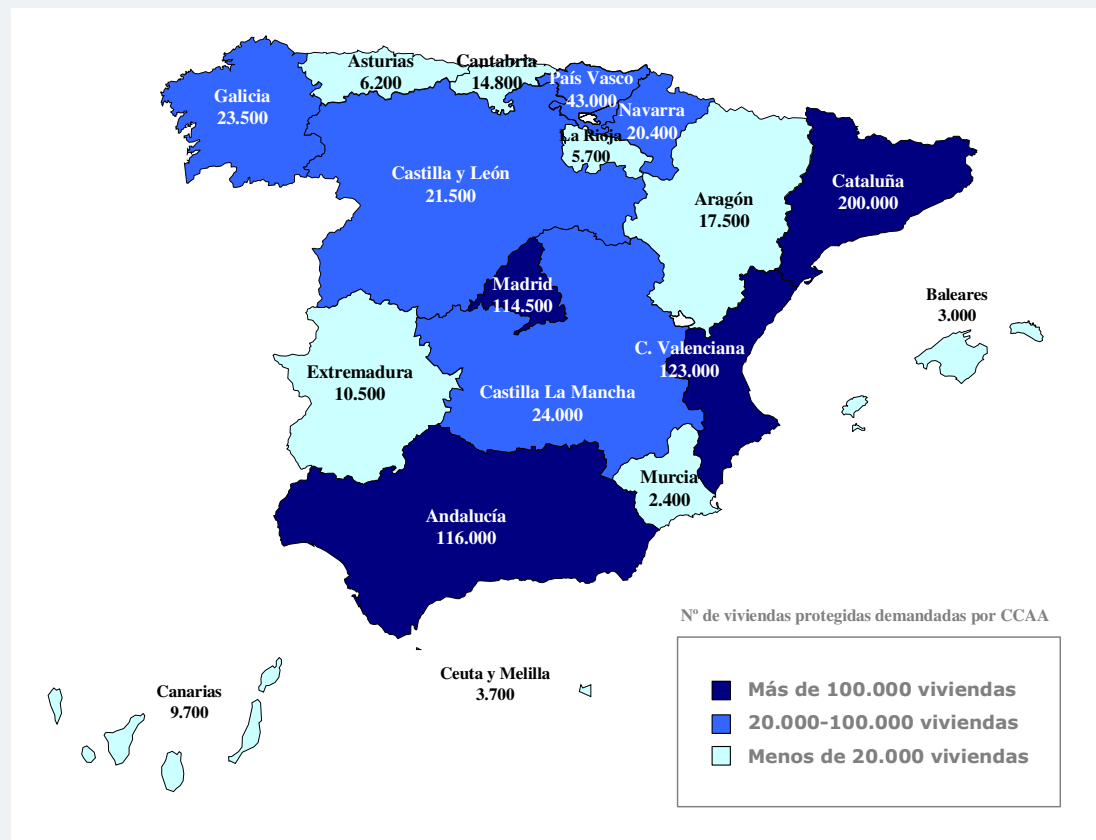
**La demanda de vivienda protegida para los próximos cuatro años se cifra en 190.000 viviendas anuales**

- ❑ Según las estimaciones derivadas de la información recogida en Ayuntamientos y Gobiernos regionales, podría alcanzarse un importante colectivo de demandantes de vivienda protegida actualmente insatisfecha, en torno a **760.000 viviendas protegidas en los próximos 4 años**
- ❑ Es decir, se **necesitan 190.000 viviendas protegidas por año**, bien sean en régimen de alquiler o de compra, bien sean nuevas o usadas.
- ❑ Ahora bien, su satisfacción a través de la construcción de vivienda nueva puede representar una cifra menor dependiendo de las políticas de reactivación del alquiler de viviendas vacías, o de los acuerdos alcanzados para incorporar viviendas libres al mercado protegido.
- ❑ En la encuesta del Ministerio de 2006 casi un 35% de los que buscan vivienda no saben si la quieren nueva o usada.



## 4.1 DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012

Mapa de demanda de vivienda social por CC.AA.



## 4.1 DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012

### **Demanda acumulada y necesidad de un despegue productivo**

- ❑ **Es necesario señalar que en 2009 y 2010 la demanda de vivienda protegida nueva se verá claramente insatisfecha debido al bajo ritmo de iniciación de viviendas protegidas desde mediados de 2007.**
- ❑ **Las iniciadas en 2009 no se adjudicarán hasta 2011. Si las iniciadas después del verano de 2007 se ofertaran en 2009, las iniciadas en 2008 en 2010, y manteniéndose ese desfase en años sucesivos, la oferta de vivienda nueva debería complementarse con otras medidas, bien activando el stock de vivienda vacía, bien a través de acuerdos con promotores con vivienda libre disponible.**



## 4.2 OBJETIVO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

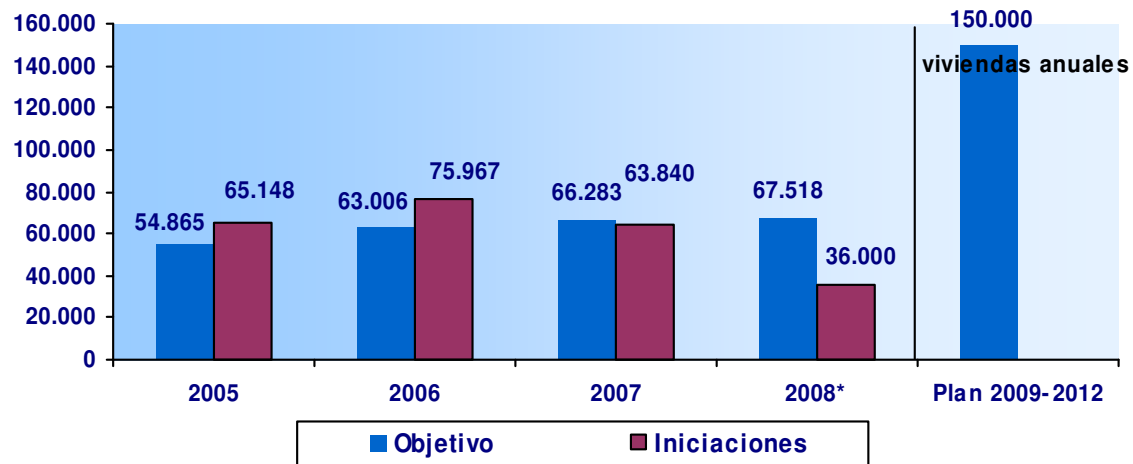
### Un objetivo ambicioso pero realizable

- ❑ La cifra de **150.000 nuevas viviendas/año** en régimen de protección pública es una referencia de demanda que se justifica teniendo en cuenta la capacidad adquisitiva de los que buscan viviendas, aunque es necesario ser conscientes de que supone casi duplicar el mejor ritmo de los últimos años de producción de vivienda pública en España (en torno a 87.000 viviendas al año en el periodo 2005-2007).
- ❑ Sin duda es una cifra alcanzable teniendo en cuenta el interés de los promotores ante un descenso del mercado libre en los próximos años. Solo las limitaciones de suelo disponible y la evolución de las condiciones económicas y financieras, pueden limitar este objetivo.



## 4.2 OBJETIVO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

### Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda de 2005-2008



\* Datos de 2008 estimados a partir de las iniciaciones del primer trimestre del año (9.000 viviendas iniciadas)  
Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración Ikei.



## 4.3 ESCENARIO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

### La demanda a satisfacer en el periodo 2009-2012

- Si se cumple el objetivo de promoción de 150.000 nuevas viviendas protegidas al año, y en el caso de que se alcanzara el ambicioso objetivo de **satisfacer un 29% de la demanda a través de medidas sobre el parque de vivienda construido** (se ha utilizado el % observado en la encuesta 2006 del Ministerio de aquellos que buscaban una vivienda principal usada.), **la demanda insatisfecha al final del periodo sería de aproximadamente 160.000 personas** (frente a las 760.000 actuales).
- A partir de esa fecha, 2013, se estima que la presión demográfica será menor y, de hacerse efectivas las medidas de agilización y de reservas de suelo, se estará en unas condiciones idóneas para iniciar el siguiente Plan.



## 4.3 ESCENARIO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

### Escenario del Plan 2009-2012

| Años | Demanda de vivienda protegida | Iniciación de nuevas viviendas protegidas | Oferta de nuevas viviendas protegidas (dos años después de iniciarse) | Demanda satisfecha con vivienda usada (29% de la demanda) | Demanda-Oferta | Demanda insatisfecha |
|------|-------------------------------|---|---|---|----------------|----------------------|
| 2009 | 190.000                       | 150.000                                   | 40.000  | 55.000  | 95.000         | 95.000               |
| 2010 | 190.000                       | 150.000                                   | 40.000  | 55.000  | 95.000         | 190.000              |
| 2011 | 190.000                       | 150.000                                   | 150.000   | 55.000  | -15.000        | 175.000              |
| 2012 | 190.000                       | 150.000                                   | 150.000   | 55.000  | -15.000        | 160.000              |

Fuente: Elaboración IKEI.







# 5.

## **EL SUELO DISPONIBLE PARA LA PROMOCION DE NUEVAS VIVIENDAS SOCIALES**

## 5.1 SUELO PÚBLICO DISPONIBLE

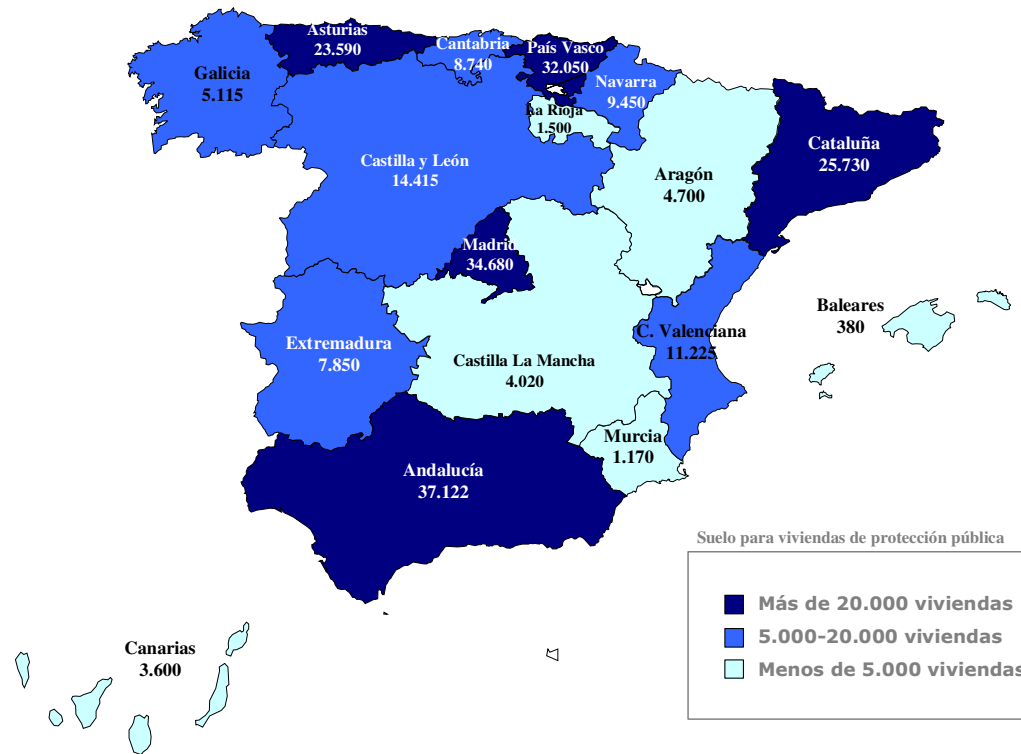
**Los Ayuntamientos y Gobiernos regionales disponen de suelo como para iniciar entre 225.000 y 400.000 viviendas.**

- ❑ **En cuanto al suelo disponible** para la edificación de vivienda de protección pública, depende de las reservas de suelo que se hayan realizado, ya que el 30% obligatorio sólo tiene efectos a partir del 1 de julio de 2008.
- ❑ En este informe se ha recogido el suelo disponible y realizable en el periodo 2009-2012 por Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, y por empresas públicas municipales y regionales.
- ❑ Aún conociendo las reservas para ofrecer esta información, se constata la disponibilidad de suelo para al menos 225.000 viviendas protegidas, donde los Ayuntamientos y agentes municipales disponen de suelo para aproximadamente 150.000 viviendas protegidas y los agentes regionales para otras 75.000 viviendas protegidas adicionales.
- ❑ Además, se constata la voluntad expresada en los planes de viviendas municipales y regionales de obtener suelo para el doble, 400.000 viviendas protegidas.



## 5.1 SUELO PÚBLICO DISPONIBLE

Mapa de disponibilidad de suelo para vivienda protegida por CC.AA.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

### Uso intensivo de suelo, frente a uso sostenible

- ❑ Las políticas públicas de vivienda y suelo deben fomentar un desarrollo más sostenible de la construcción.
- ❑ El suelo es un **recurso natural limitado** y, en calidad de tal, las políticas públicas han de tratar de optimizar el aprovechamiento de este recurso.
- ❑ El **adecuado planeamiento y ordenación de los usos del suelo** representa un aspecto de importancia estratégica para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a medio y largo plazo y, en particular, para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población.
- ❑ En esta línea, parece necesario **cambiar el modelo de construcción extensiva** que hasta ahora ha prevalecido por un nuevo modelo en el que la rehabilitación y la renovación del patrimonio inmobiliario adquieran un mayor protagonismo.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

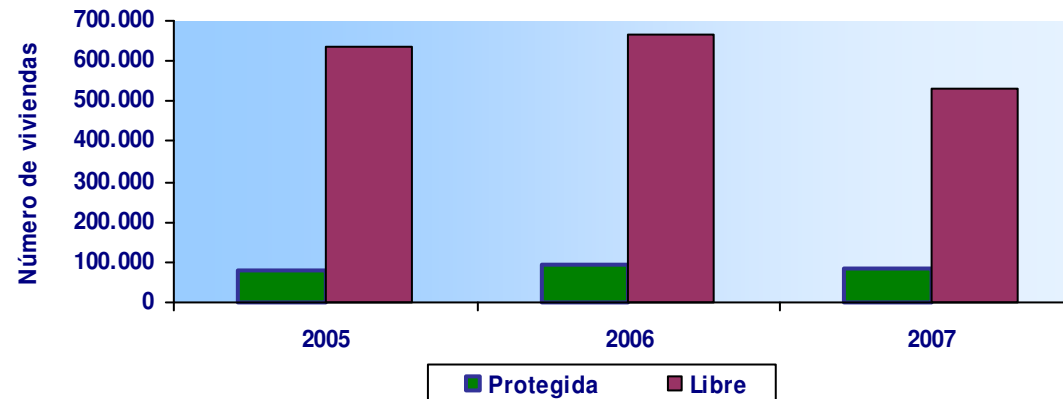
### Prioridad en el uso del suelo para la vivienda protegida

- ❑ El **ciclo fuertemente expansivo** registrado durante casi una década por el sector de la construcción se ha caracterizado por la construcción de un **elevadísimo número de viviendas** y, por consiguiente, por el **consumo de una gran superficie de suelo**.
- ❑ El hecho de que una parte significativa de estas viviendas hayan sido edificadas con el fin de atender necesidades de “segunda vivienda” o siguiendo objetivos de inversión o especulativos indica que los agentes económicos no se han guiado por criterios de sostenibilidad social y medioambiental, sino que han tratado de maximizar la rentabilidad económica.
- ❑ Es recomendable que durante los próximos años el **suelo disponible se oriente prioritariamente a la construcción de vivienda protegida**, y en esta línea la aprobación de la nueva Ley del Suelo de 2008 atiende al objetivo de frenar la especulación y hacer efectivo el derecho a la vivienda.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

Edificación de vivienda protegida y de vivienda libre, 2005-2007



Fuente: Elaboración Ikei.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

### Nuevo ciclo, nueva oportunidad para las políticas públicas

- ❑ El sector de la construcción se encuentra inmerso ahora en un **nuevo ciclo**, en el que se ha **moderado la demanda de vivienda** y, sobre todo, ha **desaparecido en gran medida el atractivo de la vivienda como inversión**.
- ❑ Esta ralentización ha provocado que exista un gran **número de viviendas libres edificadas o en proceso de edificación con difícil salida al mercado**.
- ❑ Esta nueva coyuntura plantea una **oportunidad para que las políticas públicas** traten de “socializar” el destino de las viviendas libres terminadas, de forma que, a través de las medidas adecuadas (garantías a los préstamos hipotecarios, etc.), se dirijan hacia los colectivos de población con mayor necesidad de acceder a una vivienda.
- ❑ De tal forma, se conseguirá que el **suelo consumido se vea rentabilizado desde un punto de vista social**.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

### La movilización del parque de viviendas vacías

- ❑ Coherentemente con lo anterior, también es importante fomentar las medidas dirigidas a **potenciar el arrendamiento del voluminoso stock de vivienda libre vacía**.
- ❑ Desde su puesta en marcha la **Sociedad Pública de Alquiler** de Vivienda ha conseguido poner en el mercado más de 8.000 viviendas que se encontraban vacías, de forma que ahora se encuentran ocupadas por personas con necesidad de vivienda. Se trata de una iniciativa que, pese a las reticencias iniciales, está obteniendo positivos resultados.
- ❑ Sin embargo, esta línea de actuación ha de ser complementada a través de **otras medidas ya anunciadas**, sobre todo en el plano de la regulación normativa, que incentiven a los propietarios a incorporar su vivienda al mercado del alquiler.





## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

### No falta suelo, sino disponibilidad a tiempo del mismo

- ❑ Complementariamente, se han de fortalecer las medidas para potenciar la construcción de nuevas viviendas protegidas. En este estudio se ha detectado que los Ayuntamientos y agentes municipales, y los agentes públicos regionales tienen una disponibilidad de suelo para edificar al menos 220.000 viviendas protegidas en el periodo 2009-2012.
- ❑ Además, se constata que las previsiones y los planes municipales apuntan una disponibilidad de suelo que podría rondar las 400.000 viviendas protegidas. Este volumen de suelo cubre una parte relevante del suelo que sería necesario de acuerdo con el objetivo planteado por el Ministerio de Vivienda de construir 150.000 viviendas protegidas anuales.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

### Evaluación de la disponibilidad de suelo para vivienda protegida

|  | Nº Viviendas Protegidas |
|--|-------------------------|
| <b>Objetivo Edificación Plan 2009-2012</b> | 600.000                 |
| <b>Suelo Disponible</b>                    | 220.000                 |
| <b>Suelo Planeado</b>                      | 400.000                 |
| <b>Déficit aparente de suelo*</b>          | 200.000                 |

\* Según la planificación de suelo de los Ayuntamientos y los agentes municipales y regionales. No se incluye la disponibilidad de suelo público de los agentes estatales.  
Fuente: Elaboración IKEI.

Fuente: Elaboración Ikei.



## 5.2 CONSIDERACIONES SOBRE SUELO

- ❑ Además, desde el punto de vista de la disponibilidad total de suelo para edificar vivienda protegida en el Plan 2009-2012, se ha de considerar que los agentes públicos del Estado también disponen de un importante volumen de suelo (al menos para 73.000 viviendas protegidas), y que también los promotores privados tienen un importante volumen de suelo susceptible de acoger la edificación de vivienda protegida.
- ❑ De tal forma, en lo que se refiere al suelo, puede que el principal reto del Plan de Vivienda 2009-2012 no sea tanto el de captar nuevos terrenos, sino el de procurar que todos los agentes, públicos y privados, participen activamente para agilizar la edificación de los suelos ya disponibles. El nuevo escenario del sector de la construcción parece propicio para que, a través de las políticas públicas adecuadas, los promotores y constructores privados se impliquen en mayor medida en la edificación de vivienda protegida.

