

EL ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Un total de 2.345 viviendas protegidas pasarán a ser libres en 2025 en Aragón

La comunidad cuenta en estos momentos con un parque de 29.492 VPO tras descalificarse 3.316 durante el pasado 2024 ● Por provincias, Zaragoza alberga la inmensa mayoría de los pisos de protección oficial

ALBERTO ARILLA
Zaragoza

La vivienda es el tema estrella del debate político de los últimos tiempos. Los problemas para acceder a una, especialmente entre la gente joven, están continuamente sobre el tablero, donde los distintos actores implicados buscan soluciones. Y una de las que más han recuperado su vigor en los últimos tiempos en Aragón es la del impulso a la construcción de viviendas de protección oficial (VPO, o VPA por sus siglas en la comunidad autónoma). Sin embargo, el balance general de los datos del parque de pisos protegidos no va al alza, sino que está disminuyendo debido a que están cumpliendo los periodos marcados en la construcción de muchas de ellas hace varias décadas, provocando que todos los cursos se descatalogue un número de VPO superior al que se construye. Así las cosas, las cifras que maneja el Gobierno de Aragón, a través de su Dirección General de Vivienda, estiman que a lo largo de este 2025 se descalificarán un total de 2.345 viviendas protegidas de la comunidad.

Se trata, sobre todo, de pisos protegidos que fueron levantados en la década de los 90, en torno a 1995, cuando se establecía que el periodo que debía pasar desde la construcción de una VPO hasta su desprotección, que supone de facto que pasan a ser viviendas libres —esto es, pueden ser vendidas a precio de mercado—, era de unos 30 años. La inmensa mayoría de ellas se ubican en la provincia de Zaragoza, sobre todo en su capital, donde hay barrios jóvenes como Valdespertera o Arcosur con la mayoría de sus suelos destinados a esta categoría. De vuelta a las próximas descatalogaciones, de las 2.345 viviendas que se prevé que dejen de estar protegidas este año, 1.640 están en territorio zaragozano, un 70% del total. Huesca, por su parte, será testigo de la descalificación de unas 325 VPO y Teruel, de unas 380.

En cuanto a los datos globales, en estos momentos la comunidad cuenta con 29.492 viviendas de protección oficial, con datos relativos al 31 de diciembre de 2024. Por



Obras en el barrio zaragozano de Arcosur, que tiene reservados más de la mitad de sus suelos para construir VPO.

lo tanto, si se cumplen los pronósticos, este año dejarán de estar protegidas el 8% del total de los hogares que tienen esa condición en Aragón en estos momentos. Esto es, prácticamente, una de cada diez.

Y eso que 2024 fue el año en el que, precisamente, la VPO recuperó el ritmo. En el mes de septiembre, la DGA ya había impulsado la construcción de 884 pisos de protección oficial, todos ellos en Zaragoza capital y relativos a 19 promociones. Datos que, eso sí, hacen referencia a las calificaciones provisionales que el área de Vivienda da a los promotores. Es decir, el ok al inicio de las obras. Y en las cifras que afectan al Ayuntamiento de Zaragoza, en 2024 se concedieron licencias para levantar 737 pisos protegidos, el mejor porcentaje del siglo exceptuando el lustro 2005-2010, en pleno boom inmobiliario.

Las VPO que se están desprotegiendo en la actualidad fueron construidas durante la década de los 90

La ley de Vivienda autonómica abordará la nueva duración de la protección oficial

Sin embargo, el buen momento que reflejan todos estos números choca con una realidad que provoca que, a efectos prácticos, el parque de VPO disminuya en la comunidad. Y es que, tan solo en el año pasado, en Aragón se descatalogaron 3.316 VPO que ya no son tal y

ahora están en el mercado, como libres. Al hacer la suma, siempre y cuando se confirmen los datos que contempla el Gobierno de Aragón, la comunidad habrá perdido más de 5.600 viviendas de protección oficial en solo dos años. Un ritmo muy superior al de la construcción de las mismas.

El debate parlamentario

Todo lo relativo a la descalificación de los pisos de protección oficial siempre ha estado muy presente en los debates políticos de las últimas décadas al abordar la problemática de la vivienda. Algo a lo que no ha sido ajeno el proyecto de ley de Vivienda que se tramitará en las próximas semanas en las Cortes de Aragón.

En el anteproyecto, perfilado el pasado verano, la intención del texto legislativo, que si se aprueba será el primero de esta temática en

la historia de la comunidad, era la de establecer en 15 los años en los que se podía descalificar las promociones de VPO.

Meses más tarde, a finales del pasado diciembre y toda vez que el anteproyecto de ley había sido sometido a información pública, el Ejecutivo autonómico de Jorge Azcón presentó el documento que llevaría a las Cortes para su debate. Un texto en el que el epígrafe dedicado a las viviendas de protección oficial cambiaba ligeramente y establecía que, en el caso de las VPO de promoción privada, la descalificación podría llegar a los diez años, mientras que en el caso de las de promoción pública la vigencia mínima estaría en 20 años.

En cualquier caso, fuentes de la DGA matizan que se trata tan solo de un proyecto de ley que todavía debe ser analizado, debatido y enmendado con el resto de grupos, ya

En cifras

30

Las VPO de los 90, por lo general, tienen un período de vigencia de 30 años.

5.661

Si se cumplen las previsiones, en solo dos años se habrán desprotegido 5.661 VPO en Aragón, 3.316 en 2024 y 2.345 a lo largo de este 2025.

70%

El 70% de los pisos de protección oficial que se van a descalificar este año están en Zaragoza.

que para aprobarlo se precisa de una mayoría absoluta que el PP no tiene desde la espantada de Vox del Gobierno de coalición el pasado verano. Y este punto, el del período de vigencia que tendrán las VPO en Aragón una vez se apruebe el texto definitivo, es uno de los que están dispuestos a negociar.

En resumen, no está cerrado ni decidido que los pisos de protección oficial dejen de constar como tales a los 10 o 20 años, sino que es un planteamiento inicial sobre el que negociar. Tanto es así que, durante el período de información pública del anteproyecto, algunas asociaciones como la Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza (FABZ) alegaron para que, directamente, la condición de VPO no pudiese desaparecer nunca.

Desde el sector inmobiliario, por el contrario, consideran que el precio de los módulos de las viviendas de protección oficial debería ajustarse anualmente conforme al IPC, como ya sucede en comunidades como Madrid o Cataluña. En su día, el Gobierno de Aragón ya se comprometió a estudiar la propuesta de los promotores, que solicitaban subir el precio del módulo de las VPO entre un 5% y un 15%. ■



Dos viandantes, junto a las vías del tranvía en el barrio de Valdespartera, con varios bloques de vivienda de fondo.

Una de cada tres VPO aragonesas se ubica en el barrio de Valdespartera

Un 97% de sus viviendas están protegidas, unas 9.300, en una parte de la ciudad que ha completado al 100% su previsión inicial, con más de 20.000 habitantes

A. ARILLA
Zaragoza

A finales de los 90 y principios de los 2000, Zaragoza, como tantas otras ciudades en plena expansión demográfica, sufría una importante presión poblacional que la llevó a crecer por sus extremos no consolidados. Y una de las principales apuestas, por aquel entonces, fue la de la construcción de barrios basados en la vivienda de protección oficial (VPO). Así, se crearon grandes bolsas de suelos destinados a este fin para poder amortiguar los desarrollos urbanísticos con las ya de por sí habituales dificultades de acceso a la vivienda.

En algunos casos, los proyectos fueron exitosos, pero en otros, el estallido de la burbuja inmobiliaria dejó auténticos parajes desiertos. En la capital aragonesa hubo ejemplos de las dos coyunturas, especialmente en el sur de la ciudad. Arcosur es el fiel reflejo de los últimos, con un barrio que tiene reservado en torno a un 55% de sus suelos para VPO pero que hasta hace pocos años no había con-

seguido despegar, algo que hace ahora a un ritmo que podría llenarlo en 15 años. En el otro lado de la balanza, en el exitoso, se sitúa Valdespartera, también ubicado en el Distrito Sur de la ciudad, pero completo hasta los topes.

Tanto, que el barrio está al 100% de su previsión inicial de viviendas, con 9.687 hogares que dan cobijo a más de 20.000 zaragozanos. De hecho, ya se han tenido que recalificar algunos solares para poder impulsar la construcción de nuevas viviendas públicas, ya que, literalmente, en las parcelas destinadas a vivienda no quedaba un solo hueco. Y, de todas ellas, el 97% son de protección oficial, unas 9.300. Un dato considerable, máxime teniendo en cuenta que toda la comunidad aragonesa tiene en estos momentos 29.492 VPO. Es decir, uno de cada tres pisos de protección oficial aragoneses están ubicados en Valdespartera.

En ese sentido, debido a los planes de vivienda de la época en la que fueron levantados, todavía faltan unos años para que el grueso de estas viviendas sean

descalificadas y pasen al mercado libre, aunque también es cierto que algunas de las primeras ya están comenzando con ese proceso.

Todos estos condicionantes dotaron de una idiosincrasia muy propia al barrio de Valdespartera, que ante la oferta de VPO provocó un éxodo desde los barrios históricos de la ciudad hasta quedar al borde de sus posibilidades. En tan solo dos décadas, pasó de la nada al casi todo, lo que también ha derivado en una serie de consecuencias que son palpables hoy en día.

Por un lado, todavía queda bastante tiempo para que haya nuevos inquilinos en los edificios construidos en Valdespartera hace 20 años, cuando prácticamente era un descampado. La media de edad se sitúa entre los 30 y los 50 años, convirtiéndolo en una de las zonas más jóvenes de Zaragoza.

Los primeros años fueron los más difíciles, con una gran cantidad de población que no era acorde a los servicios que requería. Pero, en 2013, la llegada del tranvía cambió la cara por completo a Valdespartera, que pasó de estar en el extrarradio a ubicarse a apenas 15 minutos del centro de la ciudad sin necesidad de coger el coche.

En estos momentos, el barrio cuenta con hasta cuatro colegios y un instituto bilingüe, aunque los vecinos ya demandan ampliaciones en algunos de estos espacios porque ya van quedándose pequeños. Mientras, una de sus demandas históricas, la de un equipamiento deportivo, va a cumplirse con la construcción del CDM Sur, aunque el modelo público-privado no ha convencido a todos por igual. ■



El tranvía, en Valdespartera.