

## De vivienda protegida al mercado libre: el impacto de la descalificación en el sistema residencial madrileño

From social housing to the free market: The impact of declassification on Madrid's residential system

DOI: 10.20868/tf.2025.23.5616

**Anabel Otero Zamora** ✦

*Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 16.07.2025*

*Tutor: Iván Rodríguez Suárez*

### Resumen

Este trabajo analiza las consecuencias de la descalificación de la vivienda de protección oficial (VPO) en el municipio de Madrid. Se realiza a partir del estudio pormenorizado de las transformaciones sucedidas en quince promociones construidas entre 1975 y 1989, actualmente parte del mercado libre. Se parte de la hipótesis de que la descalificación ha favorecido dinámicas de encarecimiento inmobiliario y consecuentemente, de sustitución poblacional. La investigación combina fuentes estadísticas, análisis cartográfico, revisión normativa y trabajo de campo. A través de un sistema de indicadores, se evalúan el dinamismo residencial y la caracterización urbana de cada caso, con el fin de identificar patrones que expliquen los distintos tipos y grados de transformación. Los resultados evidencian procesos heterogéneos, donde factores como la ubicación, la calidad del tejido edificado o la conectividad inciden de forma directa en la estabilidad o el cambio.

### Palabras clave

*Vivienda protegida, descalificación, derecho a la vivienda, políticas públicas, Plan de Vivienda*

### Abstract

*This paper analyzes the consequences of the declassification of public housing (VPO) in the municipality of Madrid. It is based on a detailed examination of the transformations in fifteen housing developments built between 1975 and 1989, which have now entered the free market. The hypothesis is that declassification has contributed to housing price increases and, consequently, to population replacement dynamics. The research combines statistical sources, cartographic analysis, regulatory review, and fieldwork. Using a system of indicators, it evaluates the residential dynamism and urban characteristics of each case in order to identify patterns that explain the different types and degrees of transformation. The results reveal heterogeneous processes, in which factors such as location, the quality of the built fabric, or connectivity directly influence either stability or change.*

---

✦ **Anabel Otero Zamora** es alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.

ana.otero@alumnos.upm.es

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-2284-9160> (Anabel Otero Zamora)

## Keywords

Social housing, declassification, right to housing, public policies, Housing Plan

### 1. Introducción

En un contexto de crisis de acceso a la vivienda y crecientes tensiones en las ciudades españolas, el progresivo debilitamiento del parque de vivienda protegida aparece como un fenómeno clave para comprender las dinámicas actuales del sistema residencial. La descalificación de la vivienda de protección oficial (VPO), que permite su entrada al mercado libre tras un periodo temporal de protección, pone en cuestión tanto la naturaleza e intencionalidad de la normativa como su capacidad estructurante sobre las dinámicas residenciales.

La descalificación de la vivienda protegida y el régimen de venta que ha predominado históricamente en la VPO, han derivado en una pérdida progresiva y masiva del parque residencial público (Trilla & Bosch, 2018). Por un lado, este decrecimiento, reduce drásticamente la capacidad de los organismos públicos para garantizar el derecho a la vivienda recogido en el art. 47 de la Constitución Española. Por otro, la función social de estos conjuntos deja de cumplirse al convertirse en nuevos bienes revalorizados de mercado, lo que puede convertir a la VPO en catalizador de procesos de sustitución poblacional y gentrificación.

Este trabajo aborda el caso del municipio de Madrid a través del análisis de quince grandes promociones construidas entre 1975 y 1989, ubicadas mayoritariamente en las zonas sur y sureste de la ciudad. Muchas de las promociones construidas respondían a emergencias habitacionales y su baja calidad constructiva, situación periférica y concentración de un gran número de hogares con escasos recursos económicos (Sánchez & Plandiura, 2003), han contribuido a procesos de estratificación y estigmatización. No obstante, su incorporación al mercado libre ha provocado, en mayor o menor medida, procesos de transformación que están reconfigurando su composición social y su relación con el mercado inmobiliario madrileño. Este trabajo analiza, por tanto, un doble conflicto: la descalificación como forma de desposesión institucional y las limitaciones del modelo de vivienda protegida heredado.

Aunque los casos analizados comparten características comunes, los procesos de transformación que han experimentado son heterogéneos. Esta diversidad invita a explorar cómo ciertos condicionantes urbanos —como la ubicación, conectividad, la integración con tejidos colindantes o la calidad de la edificación— influyen en la intensidad y naturaleza de esas transformaciones.

A partir de esta hipótesis, se definen los siguientes objetivos de la investigación:

- Analizar el impacto de la descalificación de la VPO en los entornos de los casos de estudio, con el objetivo de extraer conclusiones aplicables al conjunto del municipio de Madrid.
- Identificar patrones de transformación residencial y su relación con las características urbanas.
- Evaluar la capacidad del parque desprotegido para resistir la presión del mercado.
- Reflexionar sobre el papel de las políticas públicas en la pérdida de función estructurante de la VPO.

## 2. Metodología

La investigación se estructura en cinco fases (véase figura 1), que combinan fuentes normativas, análisis estadístico y trabajo de campo para comprender los efectos de la descalificación de la VPO sobre sus entornos.

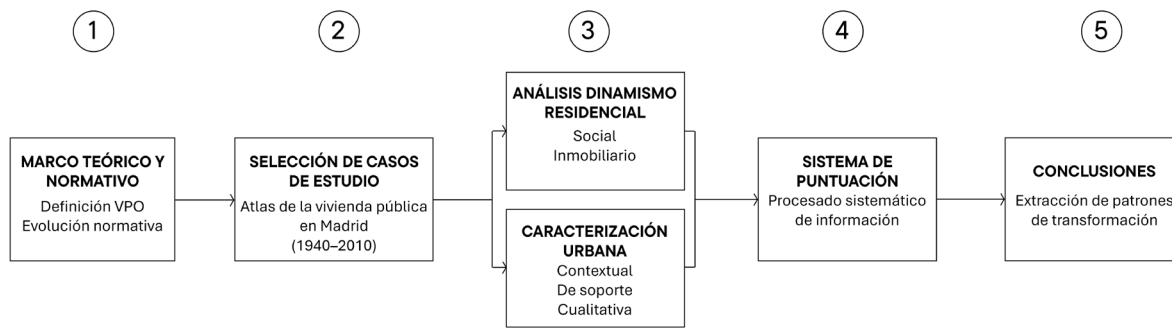


Figura 1: Esquema de metodología

Fuente: Elaboración propia

- **Marco teórico y normativo:** Se parte de una revisión de la legislación estatal y autonómica que ha regulado la VPO desde su creación, con especial atención a la relativa a la descalificación. Se completa con bibliografía sobre vivienda protegida y políticas públicas de acceso a la vivienda en España.
- **Selección de casos de estudio:** A partir del *Atlas de la vivienda pública en Madrid 1940-2010* (Moya et al., 2021), se seleccionan quince promociones construidas entre 1975 y 1989, todas ya descalificadas y con más de mil viviendas, para garantizar su relevancia en la sección censal. Los casos comparten ciertas condiciones (época, volumen, localización), lo que permite comparar sus trayectorias de transformación.
- **Análisis del dinamismo residencial y caracterización urbana:** El análisis, centrado en el periodo 2001-2021, se organiza en dos grandes bloques:
  - Dinamismo residencial, que incluye variables sociales e inmobiliarias.
  - Caracterización urbana, que incorpora variables contextuales, de soporte y cualitativas.El cruce de ambos permite identificar patrones entre las condiciones urbanas de los entornos y los procesos de transformación socioeconómica tras la descalificación.
- **Sistema de puntuación:** Cada variable se valora del 1 al 3, tomando como referencia los valores medios del municipio y del distrito. Para el análisis de dinamismo residencial se asigna 3 a los valores que expresan mayor dinamismo y 1 a los que indican mayor estabilidad. Para la caracterización urbana se da máxima puntuación a los datos que ilustran una mayor calidad, suponiendo que pueden favorecer transformaciones.

- **Conclusiones:** La matriz permite detectar patrones y grados de transformación y vincular las condiciones urbanas con las dinámicas sociales e inmobiliarias. Para completar el análisis, se representan en un plano de rentas los casos de estudio y otros conjuntos residenciales también extraídos del *Atlas de la vivienda pública en Madrid 1940–2010* (Moya et al., 2021), pertenecientes a épocas y escalas distintas, con el fin de establecer comparaciones y ampliar las conclusiones.

### 3. Marco teórico y normativo

#### Definición y caracterización de la VPO

García-Calderón & Abellán (2016, p.5) resumen el concepto de VPO como la vivienda sujeta a algún régimen de protección por parte de la administración pública, la cual establece un precio máximo de venta o alquiler por debajo del mercado libre para facilitar el acceso a la vivienda a grupos de ingresos bajos. Debe cumplir condiciones específicas de superficie, calidad y debe ser destinada a vivienda de uso habitual. Los precios se calculan a partir de un módulo básico fijado por el Estado y su promoción, suele estar a cargo de promotores privados, quienes -además de los compradores-, reciben ayudas o beneficios por ello.

El modelo español tiene dos particularidades estructurales que han provocado la grave y sostenida pérdida del parque. En primer lugar, la política de VPO del siglo XX se centró en el régimen de compraventa, articulando el acceso a la vivienda a través de dos mecanismos principales: ayudas a la construcción y subvenciones directas a los adquirentes. En segundo lugar, la propia normativa declara el fin del régimen jurídico y económico de protección una vez finalizado el periodo fijado en la calificación definitiva, pasando a ser en todos sus efectos, libres. A este proceso se le denomina descalificación (Trilla & Bosch, 2018, pp.16-17).

Entre 1952 y 2016 se construyeron en España más de 6,8 millones de viviendas protegidas, lo que representa el 26,6% del parque residencial de dicho periodo (Trilla & Bosch, 2018, p.18). Sin embargo, tras el pico de los años 70, su producción cayó de forma sostenida, especialmente desde los años 2000 (Moya, 2011, p.17). En la Comunidad de Madrid, la VPO llegó a superar a la vivienda libre a finales de los 80, pero desde el boom inmobiliario, su peso es residual (MIVAU, 2024-a; MIVAU, 2024-b). El municipio de Madrid sigue esta misma tendencia: tras un máximo de 7.000 VPO entre 2003 y 2005, la producción cae progresivamente (Ayto. de Madrid, 2021). Esta evolución común, refleja un proceso continuado de debilitamiento del parque protegido, aunque con una trayectoria relativamente más estable que las fuertes fluctuaciones del mercado de vivienda libre.

Esta estabilidad se aprecia con mayor intensidad en la evolución del valor tasado de la vivienda protegida. A nivel estatal y autonómico, el precio máximo por metro cuadrado apenas ha variado desde 2008, rondando en la Comunidad de Madrid 1500 euros/m<sup>2</sup> (MITMA, 2024-a; MITMA, 2024-b; Vergés, 2012). En contraste, el precio medio de la vivienda libre en el municipio de Madrid ha crecido un 19,56% para venta y un 23% para alquiler entre mayo de 2008 -ajustado al IPC- y mayo de 2025, según datos de Idealista (2025). Los altos precios y su incremento sostenido suponen un gran incentivo para su venta tras la descalificación, ya que pueden obtenerse grandes plusvalías. También pone de manifiesto la deficiencia de los mecanismos públicos de control del precio en el mercado inmobiliario.

En el contexto madrileño, la gestión de la vivienda protegida recae en administraciones autonómicas y municipales. En 2018, en la Comunidad de Madrid, la Agencia de Vivienda Social (AVS) gestionaba unas 23.000 viviendas dentro del municipio (1,76 %) (Hernández Aja et al., 2018, p. 221), disminuyendo hasta 13.000 en 2025 (Comunidad de Madrid, 2025), mientras que la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), administra unas 5.000 (0,49 %), pese a haber promovido más de 32.000 (Ayto. de Madrid, 2022). Esto se debe a que la mayoría ha sido vendida, incluidas más de 4.000 a fondos de inversión, o como se les conoce popularmente, *fondos buitres* (Trilla & Bosch, 2018, p. 40). Esta escasez ha relegado el parque público a un uso residual, centrado en emergencias sociales (Hernández Aja et al., 2018, p. 160). Además, su distribución es desigual: el 68 % se concentra en la Periferia Sur, que también ha recibido el 96 % de las nuevas promociones. Por tanto, el total del 2,25 % del parque público en alquiler en Madrid en 2018, territorialmente concentrado, apenas tiene capacidad para incidir estructuralmente en el mercado del municipio (Hernández Aja et al., 2018, p.221).

En comparación con el contexto europeo, el parque público de vivienda en alquiler social en España es residual. Según Trilla y Bosch (2018), se estima que solo el 1,5 % del parque total corresponde a alquiler social, frente a cifras como el 30 % en Países Bajos o el 24 % en Austria. Esta debilidad contrasta con el alto porcentaje de ingresos que destinan los hogares españoles al pago del alquiler, un 32,1 % de su renta disponible en 2015, uno de los porcentajes más altos de Europa, solo por detrás de Noruega.

### **Evolución de la normativa**

Tras la aprobación de la Constitución de 1978, la política de vivienda protegida en España pasó de un modelo centralizado estatal a otro en el que las comunidades autónomas asumen la gestión directa. El Estado adopta un papel principalmente orientativo a través de los planes estatales de vivienda, es decir, define el marco general y financia las líneas estratégicas, pero no ejecuta directamente políticas de vivienda. Las comunidades autónomas tienen competencia exclusiva y desarrollan su propia normativa, programas y ayudas. Los ayuntamientos pueden promover y gestionar vivienda pública dentro del marco autonómico. Esta estructura ha derivado en una notable desigualdad territorial, ya que la implementación y el alcance de las políticas dependen en gran medida de la voluntad política y la capacidad presupuestaria de cada comunidad (Trilla & Bosch, 2018, p.25; Hernández Aja et al., 2018, p. 120).

La normativa estatal en materia de vivienda protegida ha ido desplazando su foco: del apoyo a la producción de nueva vivienda con protección duradera hacia medidas de carácter más transitorio, centradas en la rehabilitación, la regeneración urbana y las ayudas al alquiler. El Real Decreto 3148/1978, establecía un periodo de calificación de 30 años, pero a partir de los años 90 se redujo el plazo a 20 años, hoy generalizado (véase figura 2). Esta calificación temporal, unida a la falta de mecanismos para impedir la descalificación automática, ha facilitado la liberalización progresiva del parque protegido. Desde el Plan Estatal 2018–2021, la VPO deja de considerarse figura estratégica, y el actual Plan 2022–2025 se mantiene continuista: elimina la promoción de nueva vivienda protegida, mantiene la descalificación como automática al finalizar el plazo legal y se limita a ofrecer ayudas al alquiler sin reforzar el parque público existente. (Avendaño Pereda & De las Heras y Fernández, s. f.; CORPME, s. f.; Sánchez & Plandiura, 2003).

La Comunidad de Madrid no cuenta con una ley autonómica de vivienda (Hernández Aja et al., 2018, p. 220). La regulación vigente se basa en el Decreto 74/2009, que redujo el periodo de

calificación de la VPO a 15 años —frente a los 20 establecidos en Decreto 11/2005— y prohíbe la descalificación anticipada. Sin embargo, la normativa no se ha actualizado desde entonces y resulta poco operativa ante las dinámicas residenciales actuales. La falta de continuidad legislativa por los diferentes gobiernos centrales, especialmente tras la crisis de 2008, junto con la retirada del Estado, ha contribuido a la desaparición del modelo tradicional de VPO. La nueva estrategia centrada en rehabilitación, alquiler público y regeneración urbana carece de financiación suficiente y de una planificación coordinada que permita transformar el modelo inmobiliario existente (Hernández Aja et al., 2018, p. 220).

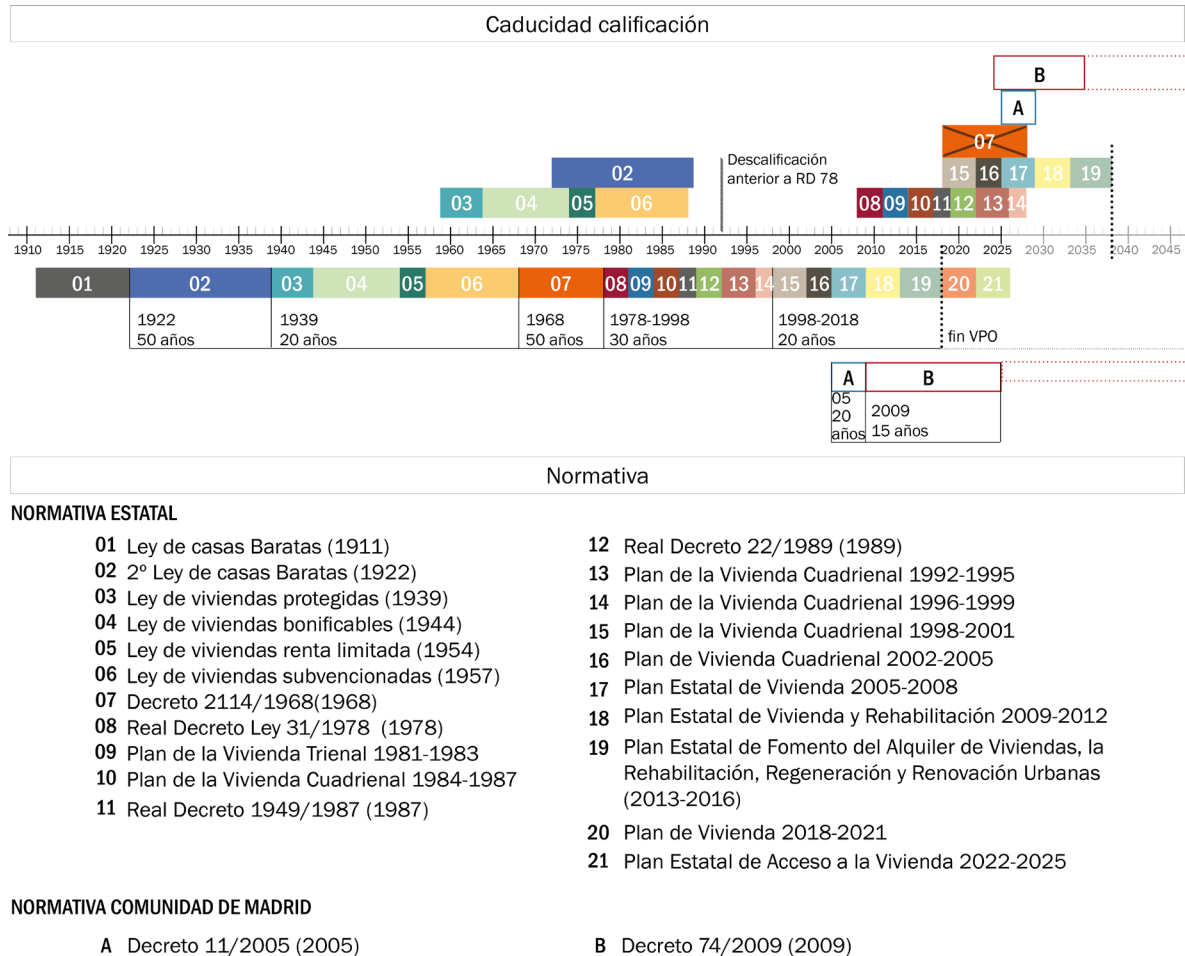


Figura 2: Cronología de la normativa de la vivienda en España y la Comunidad de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de Arends Morales (2012), Avendaño Pereda & de las Heras y Fernández (s.f.), Comunidad de Madrid (2005, 2009), CORPME (s.f.), Sánchez y Plandiura (2003) y Trilla y Bosch (2018).

## 4. Análisis

### Casos de estudio

Para analizar las consecuencias de la descalificación de la vivienda protegida, se seleccionan quince casos de estudio extraídos del *Atlas de la Vivienda Pública. Madrid 1940–2010* (Moya et al., 2021). Los casos se definen en base a dos criterios: pertenecer al periodo denominado en el Atlas P2 (1975–1989), lo que garantiza que las promociones estén ya descalificadas, y contar con

más de 1.000 viviendas, asegurando su peso dentro de las secciones censales. La mayoría se localizan en el sur y sureste del municipio: Pan Bendito (Carabanchel); Cornisa, Poblado Dirigido, Meseta y Orcasur (Usera); UVA de Villaverde (Villaverde); Pozo del Tío Raimundo, Palomeras U1, U2, U5, U6 y Fontarrón (Puente de Vallecas); UVA de Vallecas (Villa de Vallecas); y un único caso al noreste: Gran San Blas Arcentales (San Blas-Canillejas) (véase figura 3).

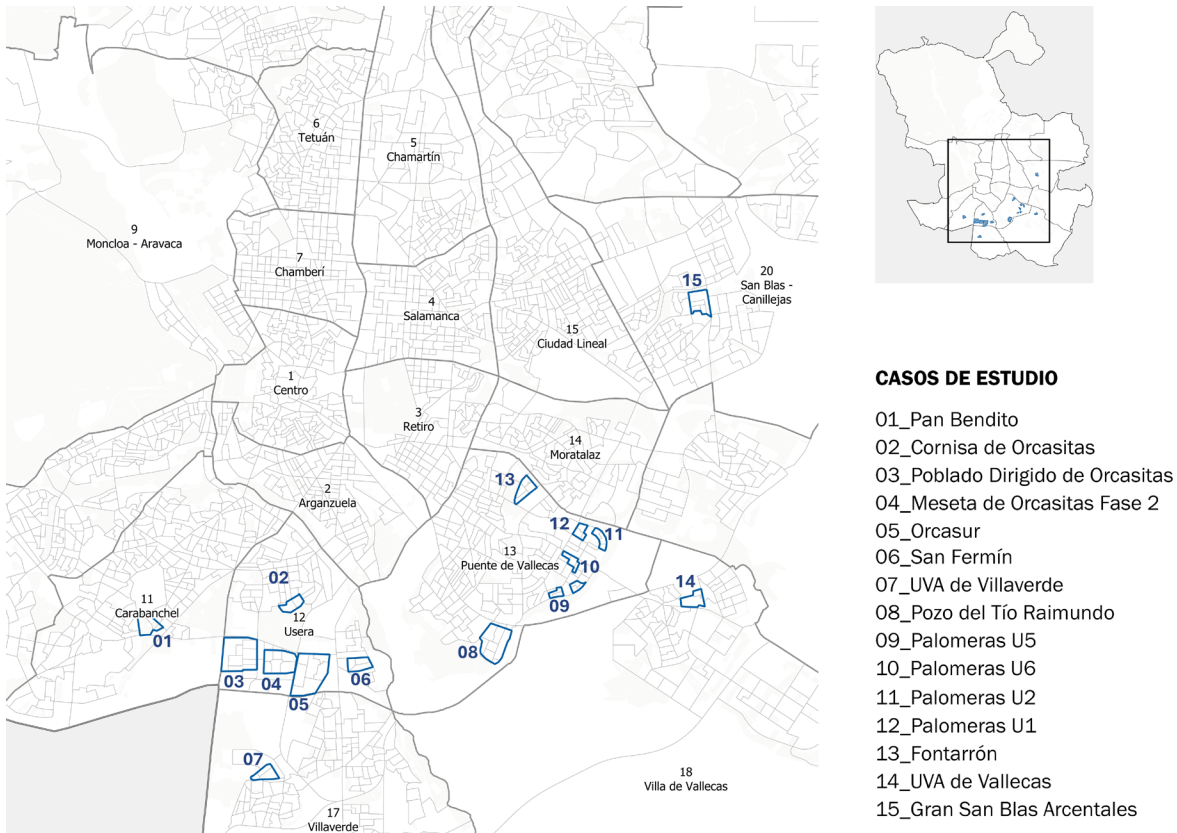


Figura 3: Localización de casos de estudio  
Fuente: Elaboración propia

## Análisis del dinamismo residencial

### Análisis del dinamismo social

El objetivo de esta categoría es identificar si, tras la descalificación, se han producido transformaciones en el perfil sociodemográfico de los residentes. Para ello se analizan cinco indicadores: rejuvenecimiento, lugar de nacimiento, nivel de estudios, renta media por unidad de consumo (2022) y su evolución desde 2015 -IPC actualizado-. En conjunto, permiten detectar dinámicas de sustitución y cambios de perfil social.

Los resultados reflejan una renovación limitada. En general, los casos mantienen estructuras envejecidas, aunque cabe destacar Pan Bendito como único caso donde se observa cierto rejuvenecimiento. A pesar de que la proporción de población nacida en el extranjero ha aumentado, con valores entre el 7 % y el 25 %, son cifras inferiores a las de sus distritos a excepción de Cornisa de Orcasitas. La tasa de población con estudios superiores, aunque presenta

leves mejoras, es notablemente más baja que los distritos y el municipio en todos los casos (INE, 2001, 2021).

Aunque las rentas han aumentado de forma significativa entre 2015 y 2022 —UVA de Vallecas crece un 17,23 %, frente al 8,95% de su distrito y el 8,2 % del municipio—, siguen muy por debajo en términos absolutos de la media municipal (27.889€ en 2022), con valores que oscilan entre los 12.200 € y los 19.400 € en los casos analizados (véase figura 4) (INE, 2022).

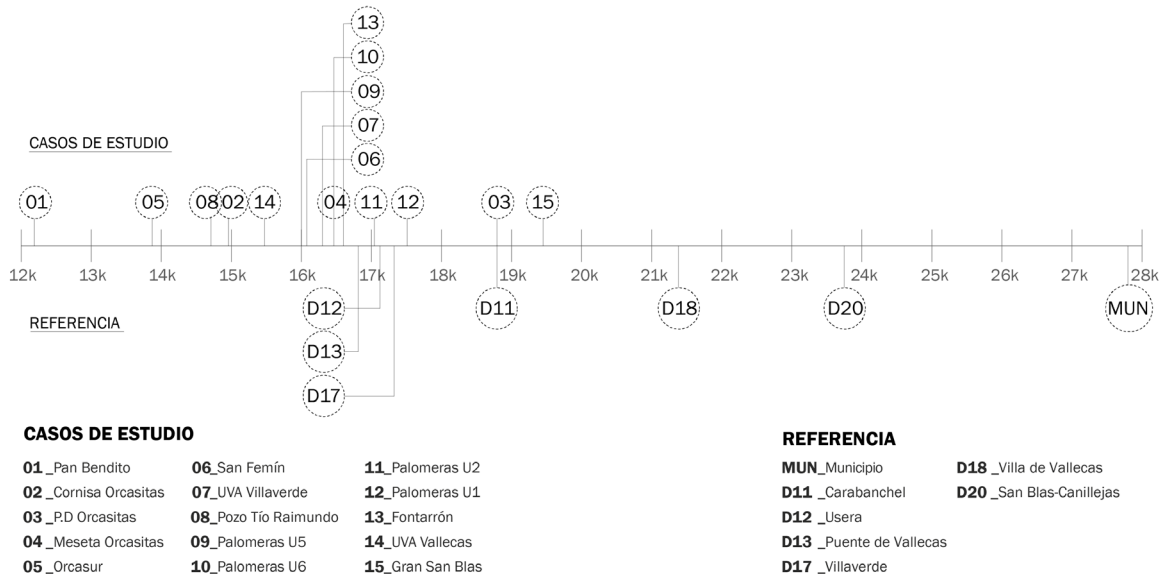


Figura 4: Renta media por unidad de consumo en 2022

Fuente: Elaboración propia a partir de INE. (2022).

Por tanto, esta evolución no implica procesos de gentrificación: las rentas siguen muy por debajo de la media municipal y el nivel educativo también. Las transformaciones apuntan a perfiles más jóvenes o migrantes con escasa capacidad adquisitiva, no a clases medias en ascenso.

### Análisis del dinamismo inmobiliario

Esta categoría analiza el grado de apertura de las promociones al mercado tras la descalificación. A través de cinco indicadores —presencia de población original, cesiones familiares, porcentaje de viviendas en alquiler, precio medio de alquiler y presión inmobiliaria en el entorno— se evalúan señales de valorización o estabilidad.

Tras la descalificación, los niveles de propiedad siguen siendo muy altos, con valores superiores a los de sus distritos. Lo que distingue a estos entornos es la baja proporción de alquiler y el peso del régimen “otra”, vinculado a la herencia o transmisión familiar, que en algunos casos supera el 15 %, como en San Blas Arcentales (17,33%) (INE, 2001, 2021).

Según los datos de Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda (SERPAVI) (MIVAU, 2023), la oferta activa de alquiler es en todos los casos, muy limitada: en las tres secciones censales de la UVA de Villaverde hay registradas un total de 29 viviendas disponibles cuando la media municipal por sección es de 119 viviendas. Las cifras más altas, las registra Palomeras U6 con un total de 252 viviendas, lo que supone una media de 68 por sección censal.

En cuanto al precio (véase figura 5), todos los casos se sitúan por debajo de la media municipal (12,95 €/m<sup>2</sup>). Pozo del Tío Raimundo (7,1 €/m<sup>2</sup>) y Orcasur (7,9 €/m<sup>2</sup>) presentan los valores más bajos, mientras que Palomeras U6 y Gran San Blas se aproximan a los 10 €/m<sup>2</sup>, lo que podría señalar cierta presión localizada vinculada a su conectividad o situación. Aun así, la mayoría se mantiene en niveles moderados y sin grandes signos de valorización especulativa (MIVAU, 2023).

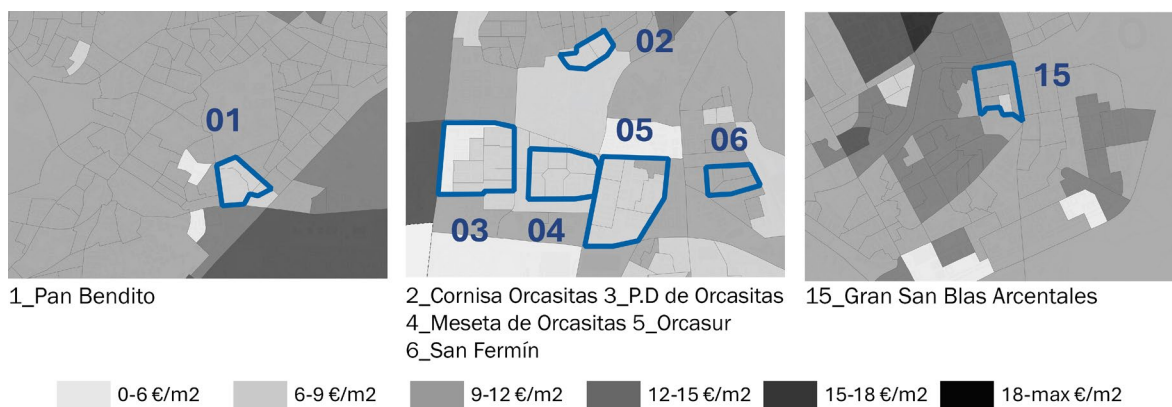


Figura 5: Precio medio de vivienda en alquiler (€/m<sup>2</sup>)

Fuente: Elaboración propia a partir de MIVAU (2023)

Aunque varios casos se localizan junto a secciones censales con rentas notablemente más altas, esta proximidad no siempre implica procesos de transformación internos, lo que refuerza la idea de una incorporación lenta o limitada al mercado inmobiliario (MIVAU, 2023).

### Puntuaciones de la categoría de análisis: dinamismo residencial

INDICADORES	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
<b>1. ANÁLISIS DE DINAMISMO RESIDENCIAL</b>															
1.1. DINAMISMO SOCIAL	2,2	1,6	1,8	1,4	2	1,8	1,8	1,8	1,6	2,2	2	1,8	1,8	1,4	2
1.2. DINAMISMO MERCADO INMOBILIARIO	1,8	2	1,6	1,4	1,6	1,8	2	1,4	1,8	2,2	1,8	1,8	1,4	1,6	1,8
<b>TOTAL DINAMISMO RESIDENCIAL</b>	<b>4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3</b>	<b>3,8</b>

Figura 6: Puntuaciones de la categoría de análisis: dinamismo residencial

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de indicadores

Las puntuaciones de dinamismo residencial muestran valores mayoritariamente medios (entre 3 y 4 sobre 6), lo que indica transformaciones limitadas o parciales. Palomeras U6 y Pan Bendito destacan por su dinamismo social, mientras que San Fermín, Gran San Blas y UVA Villaverde obtienen mejores resultados por su comportamiento inmobiliario. Por el contrario, Meseta de Orcasitas refleja un dinamismo muy bajo en ambos ámbitos. En general, la renovación demográfica avanza con lentitud, y la inserción plena en el mercado libre sigue siendo parcial.

## Caracterización urbana

### Análisis contextual

Esta categoría evalúa la relación de las promociones con el conjunto de la ciudad y su entorno inmediato a través de cuatro indicadores: distancia a centralidades municipales, accesibilidad al transporte público, presencia de centralidades internas e integración con tejidos distintos.

La mayoría de los casos se localizan en la periferia sur y sureste de Madrid, a excepción de Gran San Blas Arcentales, en el noreste. La distancia a las centralidades municipales es elevada en todos los casos, aunque presentan diferentes grados de accesibilidad a ellas. Algunos casos como San Fermín, Orcasur o Palomeras U6 presentan buenas conexiones con transporte público (metro, autobús y cercanías), mientras que otros como UVA de Vallecas o Fontarrón solo disponen de líneas de autobús.

La existencia de centralidades internas —entendida como zonas comerciales, plazas cívicas o ejes activos— es escasa. Solo algunos casos, como el Pozo del Tío Raimundo o la Meseta de Orcasitas, mantienen ciertos núcleos activos en su interior. La continuidad con el tejido urbano también es muy desigual: algunas promociones como San Fermín o Gran San Blas están relativamente bien integradas en la trama de sus distritos, otras como la UVA de Villaverde o Fontarrón permanecen aisladas por su morfología, barreras físicas o vacíos urbanos.



San Fermín. Integración adecuada  
Archivo propio



UVA de Villaverde. Integración escasa  
Archivo propio

Figura 7: Imágenes comparativas entre tejidos integrados y no integrados

Fuente: Elaboración propia a partir de archivo propio (mayo 2025)

### Análisis de soporte

Este bloque analiza las condiciones físicas y funcionales del entorno construido a través de cinco indicadores: conservación de la edificación, distribución de usos, presencia de dotaciones públicas, estudio de zócalo comercial y la variedad tipológica edificatoria.

En general, las promociones muestran niveles medios de rehabilitación, destacando el Poblado Dirigido de Orcasitas gracias a una iniciativa vecinal que impulsó mejoras energéticas con fondos europeos, convirtiéndose en un referente de regeneración urbana (FRAVM, 2023). La diversidad tipológica es baja en la mayoría de los casos, aunque algunos tejidos, como el Meseta de Orcasitas o el Pozo del Tío Raimundo, albergan una mayor variedad edificatoria.

Todos los casos analizados presentan un uso casi exclusivamente residencial, con escasa diversidad funcional. Aunque existen algunos equipamientos, la ausencia de actividad económica y la debilidad del zócalo comercial —en muchos casos vacío o transformado en vivienda— limitan la vitalidad urbana y la revalorización de estos entornos. Esta situación refleja una tendencia preocupante de desaparición del zócalo comercial en barrios periféricos, asociada tanto al declive del pequeño comercio (Hernández, 2018) como al cambio de normativa de viviendas orientadas al alquiler turístico (20minutos, 2024).

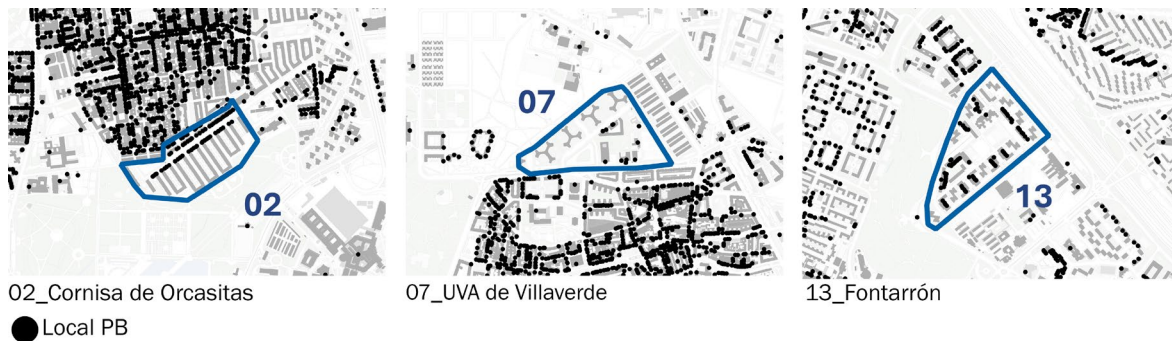


Figura 8: Mapa de distribución de locales en zócalo de planta baja

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Locales y Actividades Económicas (CLA) del Ayto de Madrid (2015)



Figura 9: Imágenes de distintos usos de locales

Fuente: Elaboración propia a partir de archivo propio (mayo 2025)

### Análisis cualitativo

Este bloque complementa los anteriores con observaciones obtenidas en las visitas de campo, basándose en la percepción y experiencia directa del entorno. Se han definido tres indicadores: percepción de seguridad, degradación del entorno construido y calidad del espacio público.

La percepción de seguridad es moderadamente positiva, aunque se ve afectada por la constante de ciertos elementos urbanos como pasajes o callejones con mala visibilidad, que, sumados a la escasa actividad en el espacio público, pueden generar sensación de inseguridad. Además, la abundancia de rejas en ventanas y locales fomenta una imagen defensiva del entorno. Este tipo de configuración es especialmente visible en Orcasur, UVA de Villaverde, Palomeras U6 y Pan Bendito.



Figura 10: Imágenes de rejas en Orcasur y Palomeras U6  
Fuente: Elaboración propia a partir de archivo propio (mayo 2025)

La degradación visible de los edificios y del espacio público es común en muchos casos. En zonas como Orcasur o Palomeras U5, el deterioro afecta tanto a fachadas como a pavimentos y vegetación, mientras que en Meseta de Orcasitas o el Poblado Dirigido de Orcasitas se aprecian mejoras derivadas de intervenciones de rehabilitación o apropiación vecinal.

En cuanto a la calidad del espacio público, la mayoría de los entornos carece de mobiliario, mantenimiento o diseño cuidado. Algunos casos, como Palomeras U1, U5 y U6, muestran cierta intención de articulación de espacios interbloque, pero solo Meseta de Orcasitas destaca por una configuración clara, simbólicamente apropiada y mantenida. Además, la mala accesibilidad es una constante en todos los entornos.

**Puntuaciones de la categoría de análisis: caracterización urbana**

	Pan Bendito	Corriosa de Orcasitas	Pob. Dir. Orcasitas	Meseta de Orcasitas	Orcasur	San Fermín	UVA Villaverde	Pozo Tío Raimundo	Palomeras:U5	Palomeras:U6	Palomeras:U2	Palomeras:U1	Fontarrón	UVA Vallecas	Gran San Blas Arcenales
INDICADORES	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
<b>2. CARACTERIZACIÓN URBANA</b>															
2.1. CONTEXTUAL	1,3	1,5	1	1,8	1,3	2	1	1,5	1,3	2,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,8
2.2. SOPORTE	1,8	1,7	2,5	2	2,1	1,9	1,5	2,6	1,9	2,2	2	2	1,7	2	1,8
2.3. ANÁLISIS CUALITATIVO	1	2	3	3	1	2,3	1	2,6	1,3	2,3	2	2	2,3	2,3	2,6
<b>TOTAL CARACTERIZACIÓN URBANA</b>	<b>4</b>	<b>5,2</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>	<b>4,3</b>	<b>6,2</b>	<b>3,5</b>	<b>6,8</b>	<b>4,5</b>	<b>6,7</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>

Figura 11: Puntuaciones de la categoría de análisis: caracterización urbana  
Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de indicadores

Las puntuaciones de caracterización urbana evidencian las grandes diferencias existentes entre casos. San Fermín y Palomeras U6 destacan por su buena accesibilidad y conexión, frente a casos más aislados como Pan Bendito o Fontarrón. En soporte, sobresalen Poblado Dirigido de Orcasitas, Pozo del Tío Raimundo y Orcasur por su diversidad de usos y tipologías, mientras que otras como UVA de Villaverde o UVA de Vallecas muestran limitaciones funcionales. UVA de Villaverde, junto con Pan Bendito, también destaca por su bajo nivel cualitativo frente a casos como Meseta de Orcasitas.

## Análisis cruzado y extracción de patrones

El cruce entre el análisis de dinamismo social y la caracterización urbana permite agrupar los casos según tendencias similares en ambas categorías y relacionar las evoluciones socioeconómicas o del mercado inmobiliario con características urbanas, facilitando una lectura interpretativa sobre los procesos de transformación.

A continuación, se elabora un sistema de clasificación a partir de las puntuaciones obtenidas por cada caso de estudio en las categorías de dinamismo residencial y caracterización urbana. En él se registran paralelamente las puntuaciones de ambas categorías en un gráfico de coordenadas, generando cuatro grupos: A, B, C y D. Esta representación permite identificar fácilmente qué casos destacan por su dinamismo, por su calidad urbana, o por la combinación (positiva o negativa) de ambos aspectos.

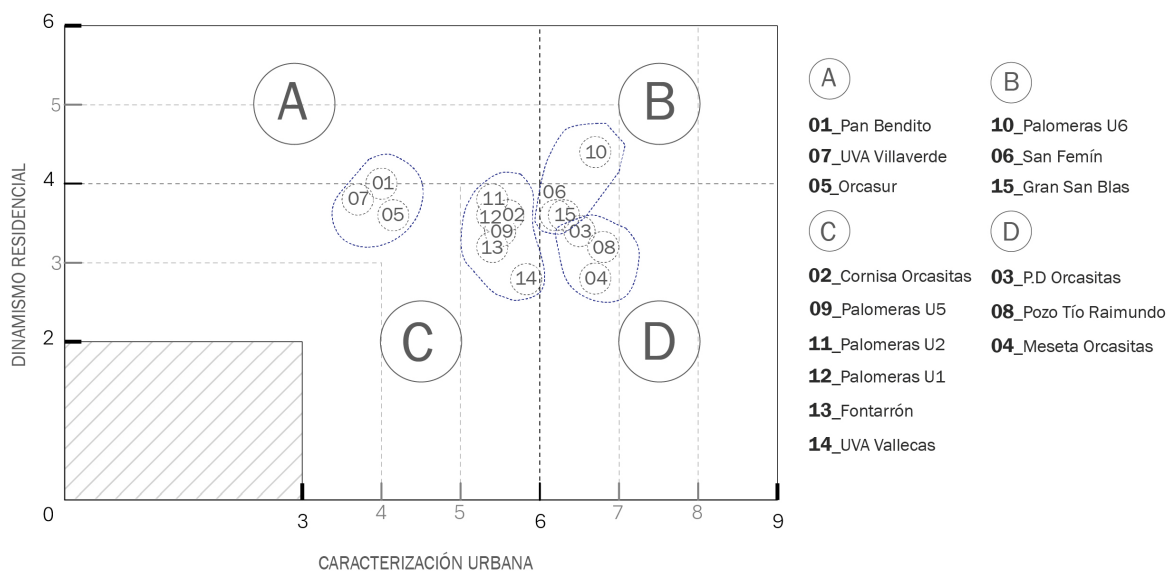


Figura 12: Clasificación de los casos de estudio según puntuaciones obtenidas en ambas categorías: dinamismo residencial y caracterización urbana

Fuente: Elaboración propia

**Patrón A: Transformación en contextos degradados** (Pan Bendito, Orcasur, UVA de Villaverde): Son casos con notable transformación residencial, aunque en entornos deteriorados y mal conectados. Las rentas, son muy bajas en términos absolutos, aunque han evolucionado favorablemente. Todos ellos obtienen malas puntuaciones en calidad urbana y percepción de seguridad. Presentan escasa actividad económica, con un zócalo inexistente o abandonado y aislamiento físico, ya sea por barreras físicas o funcionamiento autónomo, lo que podría considerarse signos de vulnerabilidad residencial.

**Patrón B: Centralidades absorbidas** (San Fermín, Palomeras U6, Gran San Blas): Son promociones que presentan precios de alquiler relativamente elevados, cercanos a los de sus distritos. Además, albergan una alta proporción de herederos y tienen condiciones urbanas generalmente favorables, lo que podría confirmar su calidad residencial. Les hace destacar su buena accesibilidad en transporte público (metro, cercanías, EMT) a las centralidades y la integración con tejidos colindantes, factores que facilitan su absorción por dinámicas urbanas más amplias.

**Patrón C: Estabilidad estructural** (Cornisa de Orcasitas, Palomeras U1, U2 y U5, Fontarrón, UVA de Vallecas): Son tejidos con gran presencia de población original y herederos. Además, tienen una muy baja oferta en alquiler y precios moderados. La escasa rotación de población y mala conectividad los convierten en entornos aislados y estancados y, por tanto, poco atractivos para nuevos residentes.

**Patrón D: Soportes cualificados, cambio pausado** (P.D de Orcasitas, Meseta de Orcasitas, Pozo del Tío Raimundo): Son entornos con buena estructura urbana y calidad de barrio, pero con escasa transformación social y dinamismo de mercado. Destacan por la continuidad intrafamiliar, ya que existe una alta presencia de herederos. Su estabilidad podría estar vinculada a un fuerte arraigo vecinal por sus orígenes como realojos de asentamientos informales con fuerte peso comunitario.

## 5. Conclusiones

### VPO en Madrid, una evolución regresiva.

El análisis histórico de la VPO muestra una profunda transformación que parte de un Estado activo a través de políticas públicas, hacia la liberalización y abandono del sistema de vivienda protegida. Estrategias estructurales como el régimen de compraventa en lugar de alquiler social y cambios posteriores de normativa, que incluyen la reducción del periodo de calificación, han debilitado su función social y la capacidad de incidir en el sistema residencial (Trilla & Bosch, 2018). La descalificación automática sin mecanismos de control permite su absorción por el mercado libre y puede favorecer procesos de expulsión poblacional y gentrificación. La Comunidad de Madrid, no cuenta con ley de vivienda y carece de una planificación pública sólida. Además, la coexistencia de distintos regímenes de protección y la opacidad acerca del patrimonio actual e histórico, dificultan el seguimiento del parque descalificado. Las entidades públicas gerentes, EMVS y AVS, sólo gestionan situaciones de emergencia, con un parque público residual que no sirve como alternativa real al mercado privado (Hernández Aja et al., 2018).

### Sustitución sí, gentrificación no: una tendencia contenida

Las conclusiones del análisis son contraintuitivas. Aunque tras la descalificación se observa una renovación de la población residente, no se identifican procesos de gentrificación. Las rentas han crecido por encima de la media, pero siguen siendo de las más bajas del municipio, al igual que el nivel de estudios (INE, 2001; INE, 2021). Esto indica que los nuevos residentes no pertenecen a sectores de renta alta, sino que son herederos o nuevos habitantes con escasa capacidad adquisitiva.

Además, la apertura al mercado ha sido limitada: destaca la transmisión hereditaria, el alquiler es escaso y sus precios bajos (INE, 2021; MIVAU, 2023). Las promociones se han mantenido dentro del entorno social original, sin atraer a hogares con mayor poder adquisitivo ni generar dinámicas especulativas intensas. En conjunto, los datos apuntan más hacia un proceso de consolidación de estratificación que de gentrificación.

### Un modelo residencial desalineado con los estándares europeos

La comparación con la trayectoria europea pone de manifiesto la baja fuerza del sistema residencial público español. España ha consolidado un sistema totalmente centrado en la propiedad, con escasa oferta de alquiler asequible y un gasto público en vivienda muy bajo. Este modelo es muy distinto al de la mayoría de los países del centro y norte de Europa, que cuentan

con una sólida tradición de alquiler social e intervención pública. La baja inversión en nuevas construcciones -centrándose en ayudas directas- y la pérdida de parque fruto de la despatrimonización por venta o caducidad de la calificación, refuerza la dependencia del mercado como único mecanismo de acceso. (Trilla & Bosch, 2018)

### **Escala y morfología: un freno a la transformación**

Las grandes promociones de VPO construidas entre los años 60 y 80 se construyeron en la periferia sur de Madrid (Hernández Aja et al., 2018), en áreas tradicionalmente asociadas a rentas bajas. La concentración de un gran volumen de vivienda ha generado piezas urbanas de gran tamaño -que, en algunos casos, funcionan barrios autónomos-, refuerzan dinámicas de estratificación.

De forma contraintuitiva, su gran escala no ha favorecido la transformación tras la descalificación -a pesar de la entrada simultánea de un gran número de viviendas en el mercado libre-, sino que ha actuado como freno. La escasa integración funcional y física con el entorno, la monofuncionalidad residencial y la débil actividad económica reducen su atractivo para nuevos perfiles. A estos se les suman otros factores que dificultan su absorción por el mercado, como el deterioro del parque construido, la falta de centralidades internas y la desvinculación con la estructura urbana.

De hecho, los casos que presentan una mayor integración con el tejido urbano —como San Fermín, Palomeras U6 o Gran San Blas— son también los que muestran mayor dinamismo social y apertura al mercado, lo que refuerza la relevancia del contexto urbano como uno de los factores más condicionantes en los procesos de transformación.

### **La localización sobre el plano de rentas: más determinante que la promoción**

Los casos estudiados comparten características comunes —época de construcción, tamaño y ubicación—. Sin embargo, al compararlos con otras promociones del *Atlas de Vivienda Pública de Madrid (1940-2010)*, construidas en distintos periodos y zonas, se observa que no todas las VPO siguen estos patrones de transformación contenida. Estas diferencias están fuertemente condicionadas por su posición en el plano de rentas y su accesibilidad a centralidades (véase figura 13).

Promociones como Cruz del Rayo, Prosperidad o Primo de Rivera, aunque construidas en antiguos bordes urbanos (Fernández, 2003), han sido completamente absorbidas por la expansión del mercado inmobiliario de alto valor, pasando a formar parte de zonas con rentas muy elevadas. Esto sugiere que el entorno socioeconómico es un factor determinante para entender qué le ocurrirá a la VPO tras su descalificación.

Si las dinámicas de valorización continúan extendiéndose hacia el sur y sureste del municipio, los casos de estudio podrían seguir trayectorias similares en el futuro, abriéndose a procesos más intensos de sustitución o gentrificación. Por tanto, la localización sigue siendo un factor clave, y la política pública debe tenerlo en cuenta para evitar que la vivienda protegida promueva o consolide procesos de estratificación.

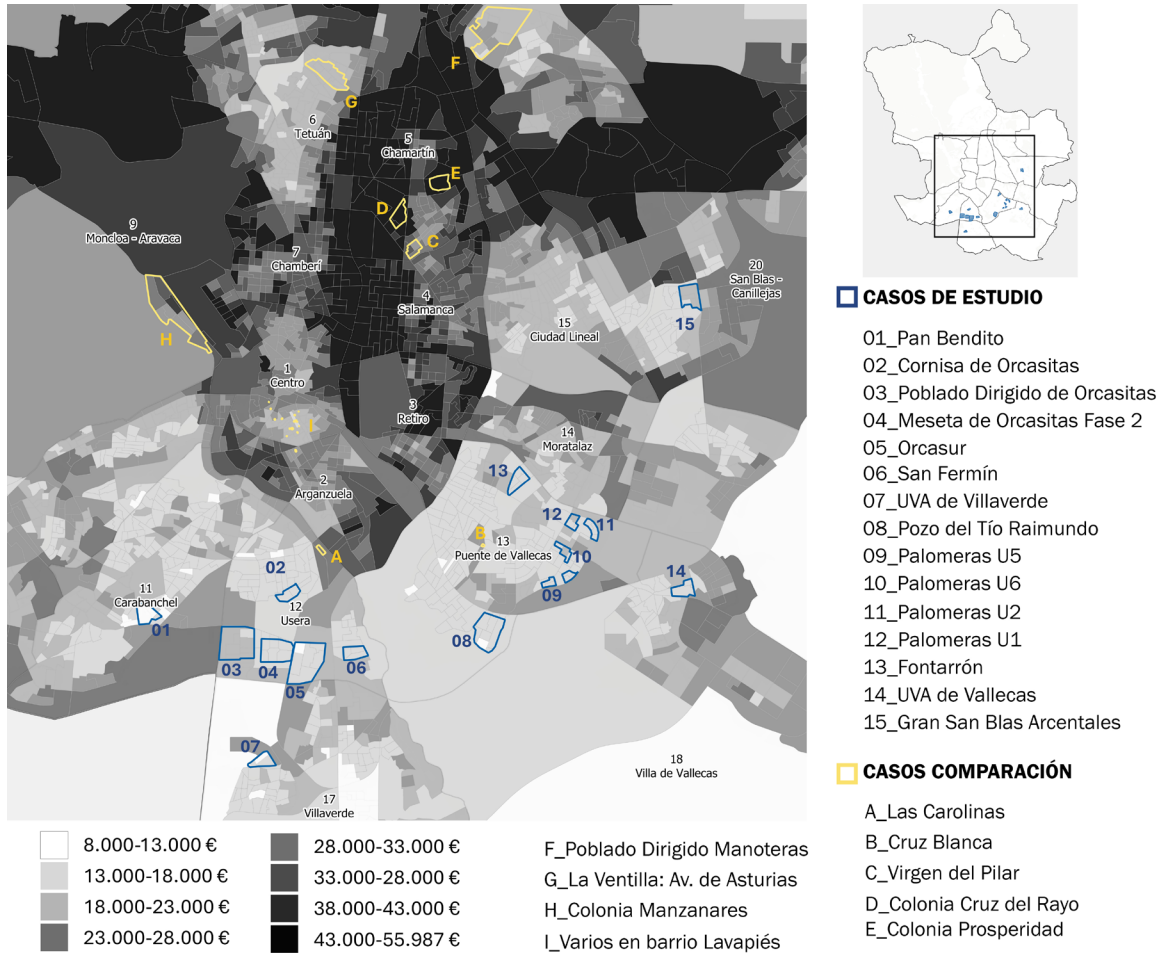


Figura 13: Mapa de rentas con casos de estudio y nuevos casos ilustrativos de distinta naturaleza. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. (2022).

## 6. Referencias

Ayuntamiento de Madrid. (2021). *E. Edificación y Vivienda. Mercado de la vivienda. Construcción de la Vivienda. Características de viviendas de nueva construcción. 4.1.1.4. Viviendas y superficie (m<sup>2</sup>) construibles en las licencias de obras de nueva edificación por distrito según régimen de protección.* Portal de Datos Estadísticos de Madrid.

Ayuntamiento de Madrid. (2022). *Promociones y rehabilitaciones de viviendas de la EMVS.* Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid. <https://datos.madrid.es/portal/site/egob/menuitem.c05c1f754a33a9fbe4b2e4b284f1a5a0/?vgnnextchannel=>

Avendaño Pereda, F. J., & de las Heras y Fernández, M. (s.f.). *Evolución histórica de la vivienda de protección pública en Madrid* [Ponencia]. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Universidad Politécnica de Madrid. [https://oa.upm.es/4196/1/INVE\\_MEM\\_2008\\_58987.pdf](https://oa.upm.es/4196/1/INVE_MEM_2008_58987.pdf)

Comunidad de Madrid. (2025). *Patrimonio: viviendas, locales y garajes. Datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social.* Portal de Estadísticas. <https://www.comunidad.madrid/gobierno/estadisticas/patrimonio-datos-estadisticos-agencia-vivienda-social>

Fernández, S. T. (2003). Vivienda y clase: La Prosperidad, el suburbio histórico en el Madrid actual. *Scripta Nova*, 7(146).

García-Calderón, I., & Abellán, J. (2016). El problema de la vivienda en el Madrid neoliberal. Políticas públicas y luchas por la vivienda en el contexto de la crisis urbana. *Working Paper Series Contested Cities*. [http://contested-cities.net/workingpapers/wp-content/uploads/sites/8/2017/05/WPCC\\_160002\\_Madrid\\_final.pdf](http://contested-cities.net/workingpapers/wp-content/uploads/sites/8/2017/05/WPCC_160002_Madrid_final.pdf)

Hernández, M. (2018, septiembre 7). La 'turistificación' empieza a vaciar el comercio de los barrios más visitados. *El País*. [https://elpais.com/ccaa/2018/09/07/madrid/1536320139\\_382301.html](https://elpais.com/ccaa/2018/09/07/madrid/1536320139_382301.html)

Hernández Aja, A., Fernández Ramírez, C., Ortega Fernández, A., Rodríguez Suárez, I., & Morcillo Sánchez, M. J. (2018). *Estudio sobre la gestión de la vivienda en el Ayuntamiento de Madrid*. Observatorio Metropolitano de Madrid – Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/54737/>

Idealista. (2025). *Informe de precios de vivienda en venta en Madrid (mayo 2025)*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2001). *Censo de Población y Viviendas 2001*. <https://www.ine.es/censos2001/>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2021). *Censo de Población y Viviendas 2021*. <https://www.ine.es/censos2021/>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2022). *Media de la renta anual por unidad de consumo, por municipios, distritos y secciones censales [Tabla 31097]*. INEbase. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=31097&L=0>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2024-a). *Valor tasado de la vivienda libre (Código 34000000)*. Boletín de Indicadores del Observatorio de Vivienda y Suelo. <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&orden=34000000>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2024-b). *Valor tasado de la vivienda protegida (Código 35000000)*. Boletín de Indicadores del Observatorio de Vivienda y Suelo. <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&orden=35000000>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024-a). 1.6. *Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos*. Boletín de Indicadores Urbanos y Estadísticas de Vivienda. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024-b). 3.2. *Número de viviendas libres terminadas*. Boletín de Indicadores Urbanos y Estadísticas de Vivienda. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=32000000>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2023). *BD Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda [Archivo Excel]*.

Moya, L. (2004). La vivienda de promoción pública en España: evolución y perspectivas. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (CyTET)*, 53(210), 587–602. <https://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/258>

Moya, L., Fernández, J., & Escamilla, A. (2021). Atlas de la vivienda pública. Madrid 1940–2010. Ediciones Asimétricas.

Trilla, C., & Bosch, J. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (CyTET)*, 50(198), 293–314. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7862007>

20minutos. (2024, mayo 9). Los pisos turísticos fuera del centro de Madrid solo podrán estar en sótanos, plantas bajas y primeras con acceso independiente. <https://www.20minutos.es/noticia/5709728/0/los-pisos-turisticos-fuera-del-centro-de-madrid-solo-podran-estar-en-sotanos-plantas-bajas-y-primeras-con-acceso-independiente/>