

La nueva estrategia de vivienda

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 refuerza la apuesta por el alquiler y centra su atención en los grupos sociales más vulnerables. Entre sus líneas de actuación, destacan las nuevas ayudas para jóvenes, personas mayores y las que se encuentran en situación de desahucio. En su elaboración se han tenido en cuenta las observaciones de las comunidades autónomas y de los principales agentes del sector.

ELVIRA ARROYO

✉ elviraarroyocorrales@gmail.es



LA NUEVA POLÍTICA de vivienda que propone el Ministerio de Fomento tiene un marcado enfoque social, que se concreta en programas específicos para la población con menos recursos.

Una de las novedades son las ayudas para los jóvenes de hasta 35 años, tanto para alquilar como para comprar. En materia de alquiler, podrán recibir hasta el 50% de la renta mensual; y en los alquileres de entre 600 y 900 euros al mes, el importe se podrá incrementar hasta un 30% en este tramo. Los que opten por comprar una vivienda tendrán derecho a recibir hasta 10.800 euros, con el límite del 20% del precio de adquisición.

Para acceder a estas ventajas, es necesario tener unos ingresos inferiores a 3 lprem (1.597,53 euros al mes); pagar un alquiler igual o inferior a 600 euros mensuales (hasta 900 euros en casos justificados), y que se trate de la residencia habitual durante el periodo de la ayuda (tres años para el alquiler y cinco para la compra). Tampoco se podrá ser propietario o usufructuario de una vivienda en España, salvo que no se pueda disponer de esta por separación, divorcio o causas ajenas a la voluntad.

Personas mayores. El Gobierno aprobará un plan de ayudas para promover edificios y complejos residenciales que tengan instalaciones y servicios comunes adecuados para este colectivo (deportes, lavandería, restauración...). Los beneficiarios serán las administraciones públicas, empresas con participación pública, fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, así como ONG y entidades privadas sin ánimo de lucro. Se concederán hasta 400 euros por metro cuadrado útil de vivienda, con un límite del 40% de la inversión. Los destinatarios de las viviendas deben tener más de 65 años, unos ingresos inferiores a 4,5 lprem (2.396,29 euros mensuales) y un patrimonio inferior a 200.000 euros. Es imprescindible además que las viviendas sean en régimen de alquiler durante un mínimo de 40 años y que el precio máximo del alquiler no supere los 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Por otro lado, durante tres años, se proporcionarán ayudas a los mayores de 65 años para el alquiler de viviendas (hasta el 50% de la renta mensual) y para los gastos de mantenimiento (hasta 200 euros al mes) de viviendas en propiedad. Los solicitantes deberán tener

Ayudas a la vivienda en 2017

EN JULIO DE 2017 el Gobierno fijó en 346,58 millones de euros el importe de las ayudas estatales a la vivienda en 2017, tras prorrogar el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 un año más. De este modo se ha garantizado la continuidad de estas ayudas hasta que entre en vigor el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Estas subvenciones se conceden a través de las comunidades autónomas, con las que el Ministerio de Fomento suscribe previamente convenios de colaboración.

Para saber más



► Información sobre programas de ayudas a la vivienda. Ministerio de Fomento.
<https://goo.gl/aPX2i8>



► Observatorio de Vivienda y Suelo. Primer trimestre 2017. Ministerio de Fomento
<https://goo.gl/QLBHbr>



► Estadísticas sobre vivienda en la Unión Europea. Eurostat.
<https://goo.gl/5nh45D>



► Centro de Información Estadística del Notariado.
<http://cort.as/8E1S>



unos ingresos inferiores a 3 lprem (1.597,53 euros al mes) y pagar un alquiler máximo de 600 euros mensuales o hasta 900 euros en casos justificados. Cuando se trate de propietarios de vivienda, la ayuda será solo para su vivienda habitual y su patrimonio no podrá superar los 100.000 euros.

A la vez, las personas en situación de desahucio y con escasos recursos económicos podrán ocupar en régimen de alquiler viviendas disponibles de la Sareb y de las entidades financieras, para lo cual recibirán hasta 400 euros al mes durante dos años. También se prevé que las comunidades autónomas puedan destinar esta cuantía, con el mismo objeto, a otras viviendas que estén en la misma situación. El precio del alquiler en estos casos será de entre 150 euros y 400 euros mensuales. Los arrendatarios tendrán unos ingresos inferiores a 3 lprem (1.597,53 euros al mes) y no dispondrán de vivienda.

Refuerzo del alquiler. El Plan de Vivienda 2018-2021 refuerza la política de apoyo al alquiler ya iniciada con el Plan 2013-2016 (prorrogado en 2017), asignando mayores cuantías a esta partida. En los próximos tres años, las personas o familias con ingresos inferiores a 3 lprem (1.597,53 euros al mes) recibirán hasta el 40% de la renta de alquiler, quedando así suprimido el límite actual de 2.400 euros al año. La vivienda arrendada será el domicilio permanente de los beneficiarios, quienes además no podrán tener otra vivienda en propiedad, salvo que esta no esté disponible por causas ajenas a su voluntad. Al igual que en las subvenciones para jóvenes y mayores, la renta mensual máxima será de 600 euros o hasta 900 euros en casos justificados. Esta es otra de las mejoras del nuevo plan, ya que en el Plan 2013-2016 el límite de 600 euros no se podía superar en ningún caso.

También se ampliará el programa de ayudas para la creación de un parque de viviendas de alquiler, que no

Los menores de 35 años que compren una vivienda podrán recibir hasta 10.800 euros, con el límite del 20% del precio de adquisición



Vivienda en propiedad o alquiler

Comparativa con otros países de la UE (% de población)

	Vivienda en propiedad sin hipoteca ni préstamo	Vivienda en propiedad con hipoteca o préstamo	Vivienda alquilada a precio de mercado	Vivienda alquilada a precio reducido o gratis
Rumanía	95,4	0,7	0,7	3,2
Croacia	85,4	4,2	1,8	8,6
Bulgaria	81,5	2,7	2,6	13,2
Polonia	72,7	10,8	4,3	12,3
Hungría	70,8	18,4	3,4	7,5
Grecia	60,7	13,3	20,0	6,0
República Checa	60,7	18,2	16,6	4,5
Italia	55,9	17,3	14,2	12,6
Chipre	53,6	19,3	11,5	15,6
España	46,7	32,1	12,1	9,0
Portugal	39,4	35,5	12,4	12,7
Francia	33,7	31,4	19,3	15,7
Austria	31,9	25,3	27,2	15,7
Finlandia	30,1	43,0	10,9	16,0
Luxemburgo	29,9	42,5	22,0	5,5
Bélgica	29,1	42,9	19,3	8,7
Reino Unido	27,1	37,7	17,1	18,1
Alemania	25,8	26,6	39,6	8,0
Dinamarca	13,8	49,5	36,6	0,1
Suecia	7,9	61,3	30,4	0,4
Holanda	7,7	59,2	32,6	0,4

Fuente: Eurostat.



Los mayores de 65 años podrán recibir hasta el 50% del alquiler mensual y hasta 200 euros mensuales para gastos de mantenimiento de su vivienda en propiedad



solo favorecerá a las viviendas de titularidad pública –como hasta ahora– sino también al sector privado. Los beneficiarios serán administraciones y entidades de derecho público y privado; empresas públicas y privadas; sociedades participadas por las administraciones públicas; y fundaciones, ONG y asociaciones de utilidad pública.

Por un lado, se darán hasta 300 euros por metro cuadrado útil, con un límite del 40% de la inversión y de 31.500 euros por vivienda, cuando se trate de inquilinos

con ingresos de hasta 4,5 lprem (2.396,29 euros mensuales por unidad de convivencia). El precio máximo del alquiler será en estos casos de 7 euros al mes por metro cuadrado útil.

Por otro lado, se asignarán hasta 350 euros por metro cuadrado útil, con un límite del 50% de la inversión y de 36.750 euros por vivienda, cuando los ocupantes sean inquilinos con ingresos de hasta 3 lprem (1.597,53 euros mensuales por unidad de convivencia). Aquí el importe máximo del alquiler será de 5,5 euros al mes por metro cuadrado útil.

Todas ellas serán viviendas de alquiler durante 25 años, con lo que se reduce a la mitad el actual plazo de 50 años. Otra diferencia con respecto al Plan Estatal 2013-2016 es que en este solo se admitían inquilinos con ingresos de hasta 3 lprem y la renta máxima era de 6 euros al mes por metro cuadrado útil.

Rehabilitación y accesibilidad. Las obras de conservación y mejora de la accesibilidad de viviendas contarán con nuevas asignaciones económicas y nuevos beneficiarios, ya que a partir de 2018 podrán solicitarlas también los propietarios de viviendas unifamiliares o ubicadas dentro de un edificio. Hasta ahora solo podían acogerse a estas subvenciones las comunidades de propietarios, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las administraciones y empresas participadas por estas.

Se concederán hasta 2.000 euros por vivienda cuando se hagan solo obras de conservación y hasta 6.000 euros (ahora son 4.000 euros máximo) cuando las obras sean de accesibilidad o de conservación y accesibilidad. Estas cantidades no superarán el 40% de la inversión (ahora el límite es del 35%)

aunque podrán alcanzar el 75% de la inversión cuando el solicitante gane menos de 3 lprem (1.597,53 euros mensuales), tenga movilidad reducida o sea mayor de 65 años. Habrá un cambio considerable en la antigüedad exigida de las viviendas, que pasa del año 1981 en el anterior plan a 1996 en el nuevo. Esto supone pasar de 13,63 millones a 18,17 millones de viviendas como posibles receptoras de las ayudas de rehabilitación.

Otra novedad es que las ayudas para la rehabilitación o renovación de edificios y viviendas, y de urbanización en un ámbito delimitado incluirán expresamente los supuestos de chabolismo e infravivienda. Además, las ayudas para obras de mejora de eficiencia energética se extenderán por primera vez a las viviendas unifamiliares, que podrán recibir hasta 12.000 euros por vivienda. En los edificios, se darán como máximo 8.000 euros por vivienda, frente a los 5.000 euros que sufragaba como máximo el plan 2013-2016. ●



JULIO GÓMEZ POMAR,
secretario de Estado
de Infraestructuras, Transporte
y Vivienda

Nueva estrategia en materia de vivienda

EL MINISTERIO DE FOMENTO ha impulsado desde el año 2012 un cambio de modelo en materia de vivienda con el triple objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menos recursos mediante el apoyo al alquiler; fomentar la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas, para que nuestras ciudades recuperen sus barrios más deteriorados y sigan siendo un lugar donde los vecinos puedan vivir, y, finalmente, mejorar la eficiencia energética de los edificios y de las ciudades para alcanzar las metas fijadas por la Estrategia Europea 2020 y el Acuerdo de París.

Uno de los instrumentos que adoptamos para conseguir estos objetivos fue el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016*, que tendrá su continuación, tras su prórroga durante 2017, en el *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021* del que voy a exponer a continuación sus aspectos más relevantes.

Quiero resaltar que este plan, actualmente en tramitación, está hecho desde el consenso. En este sentido, en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 hemos incluido muchas de las peticiones que a lo largo de estos últimos años nos han trasladado las Comunidades Autónomas y los representantes del sector. En particular, en cuanto a las ayudas para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler para los sectores de población más desfavorecidos y a las subvenciones para la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbana.

En efecto, este nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se orienta a los colectivos más vulnerables y con menos recursos: a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual, a los mayores, a los jóvenes y a las personas con discapacidad creando nuevas ayudas o ampliando las subvenciones del plan anterior.

Creo poder afirmar que hemos partido de una buena base, ya que las actuaciones realizadas en el periodo 2013-2016 han supuesto más de 2.500 millones de euros en ayudas estatales a la vivienda, correspondientes a más de 570.000 subvenciones. A esto hay que añadir las 173.000 viviendas para las que se han concedido ayudas a la rehabilitación o para la realización del Informe de Eficiencia Energética.

Para avanzar en esta política de vivienda y, al mismo tiempo, hacer frente a los retos actuales, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 introduce algunas novedades.

Así, se crea un programa específico para personas en situación de desahucio de su vivienda habitual por el que se presta una ayuda de hasta el 100% del precio del alquiler de una vivienda perteneciente a un fondo de viviendas para alquiler social. Este programa se une a otras medidas que hemos puesto en marcha desde 2012 y que, junto con el crecimiento de la economía y del empleo, han dado como resultado que en los últimos años esta grave situación haya mejorado sustancialmente. Así lo ponen de manifiesto los datos del primer trimestre de este año del Instituto Nacional de Estadística publicados en junio, que indican que el número de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ha disminuido un 30,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior, hasta 4.274 inscripciones, y en más de un 50% con respecto al mismo periodo de 2015.

Pero el nuevo Plan de Vivienda se ocupa también de otros colectivos a los que debemos apoyar. Por ejemplo, en el caso de nuestros mayores con menores ingresos se prevé una ayuda para el pago del arrendamiento de hasta el 50% de la renta mensual, mientras que si son propietarios de una vivienda pueden optar por recibir ayudas para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros de su hogar. Además, se incluye un nuevo programa de subvenciones a las promociones, tanto por el sector público como por el privado, de edificios y complejos residenciales para mayores en régimen de alquiler con instalaciones y servicios comunes como restauración, lavandería, atención sanitaria, etc.

En el caso de los jóvenes con unos ingresos limitados, se prevé una ayuda que cubrirá hasta el 50% del alquiler mensual, con posibilidad de incrementar este porcentaje para la cantidad comprendida entre los 600 y 900 euros al mes. Alternativamente, podrán capitalizar la ayuda a percibir durante tres años en forma de una única subvención de hasta 10.800 euros para la adquisición de una vivienda con el límite del 20% del precio total de la misma.

Junto a los programas que acabo de mencionar, el nuevo Plan abre al sector privado las ayudas para realizar promociones de viviendas en alquiler con el objetivo de incrementar el porcentaje de población que utiliza esta forma de acceso a la vivienda desde el 22,2% actual. Y se sigue impulsando la rehabilitación, la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética ampliando las ayudas del plan anterior a viviendas individuales dentro de los edificios, así como a viviendas unifamiliares tanto urbanas como rurales y se adelanta hasta 1996 el año de construcción permitiendo que cinco millones más de viviendas puedan acogerse al plan.

En resumen, con este Plan Estatal queremos llevar a cabo una política social dirigida a cumplir el mandato constitucional de acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos, potenciando el alquiler, en especial para aquellas personas en situación de vulnerabilidad o con menores ingresos, y una política urbanística dirigida a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos mejorando los entornos urbanos en los que habitamos.

«Este nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se orienta a los colectivos más vulnerables y con menos recursos»