



NUEVO PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012

La política de vivienda a finales del año 2008 se ha encontrado marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las dificultades de acceso a la vivienda de una parte importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007); y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

Los ejes básicos que el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 desarrolla en programas son los siguientes:

La promoción de viviendas protegidas para compra, uso propio o destinadas a alquiler

La superficie útil máxima a los efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles de los mismos serán 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje.

Viviendas protegidas para arrendamiento

La duración mínima de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o 25 años contados desde la calificación definitiva. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5 % o 5,5 % del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según que la duración del contrato sea de 25 ó 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima ha de figura en la calificación provisional.

Así mismo, hay que distinguir los siguientes regímenes de viviendas protegidas para arrendamiento:

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,50 veces el MBE.
- b) Régimen general: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,60 veces el MBE.
- c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,80 veces el MBE.



Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años con opción de compra, el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se descontará al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

Financiación de viviendas protegidas para arrendamiento, con o sin opción de compra, a 25 años:

Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener **préstamos convenidos** que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Cuantía máxima el 80 por ciento.
- b) Plazo de amortización como mínimo 25 años.
- c) Periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva y, como máximo a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá ampliarse hasta un total de 10 años con autorización de la Comunidad Autónoma.

La **subsidiación de los préstamos convenidos** destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el periodo de carencia, sin exceder de 25 años, con una cuantía de 350 €, 250 € y 100 € al año por cada 10.000 € de préstamo dependiendo de que se trata de viviendas de régimen especial, general o concertado, respectivamente.

Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido préstamos convenidos, podrán obtener una **subvención**, con las siguientes cuantías, si bien podrán ser incrementadas en el caso que las viviendas se encuentren en un ámbito territorial de precio máximo superior (350 € y 250 € por m² útil, dependientes de que se trate de viviendas de régimen especial o general, respectivamente).

Financiación de viviendas protegidas para arrendamiento, con o sin opción de compra, a 10 años:

Similar a la financiación de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, con la diferencia del importe de la subvención de 250 € y 200 € por m² útil, dependiendo de que se trate de viviendas de régimen especial o general, respectivamente.

Anticipo de las subvenciones en ambos casos:

Posibilidad de obtener anticipo de subvenciones de hasta el 50 por ciento, previa certificación del inicio de las obras. Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

Será necesario que dichas cantidades anticipadas estén garantizadas mediante aval o cualquier otro medio admisible en derecho que asegure la devolución en caso de incumplimiento de los requisitos necesarios para su obtención.

Viviendas protegidas para venta

Se distinguen los siguientes regímenes:

- a) Especial: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,50 veces el MBE.
- b) General: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,60 veces el MBE.
- b) Concertado: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, será 1,80 veces el MBE.

Financiación de las viviendas protegidas para venta:

Los promotores de viviendas protegidas podrán obtener préstamos convenidos con las siguientes condiciones:

- Cuantía máxima del 80 por ciento de los precios.
- Plazo de amortización 25 años como mínimo.
- Periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse

hasta un total de 10 años con autorización de la Comunidad Autónoma.

- El promotor podrá convenir con la entidad bancaria colaboradora el calendario de disposición del capital del préstamo. Deberán efectuar la primera disposición en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses. El incumplimiento, salvo que medio justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

Alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Se destinaran a albergar a las personas con derecho a protección preferente, tales como mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, etc. La superficie mínima será de 15 m², con un máximo de 45 m².

Financiación de la promoción de alojamientos protegidos

Los promotores podrán acogerse al mismo régimen que la promoción de viviendas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trata de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para alojamientos destinados a otros colectivos específicos. La cuantía de las subvenciones será 500 € o 320 € por cada metro cuadrado, dependiendo que se trate de promociones para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos, respectivamente.



1) Las ayudas a los demandantes de vivienda

Programa de ayudas a los inquilinos:

Deben reunir los siguientes requisitos: Ser titulares de un contrato de arrendamiento, ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente y tener ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

Las ayudas consisten en una subvención del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite de 3.200 € por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y usadas

Deben reunir los siguientes requisitos: Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM para obtener préstamos convenidos y 4,5 veces el IPREM para ayudas financieras en el primer acceso a viviendas en propiedad.

La financiación para la adquisición de vivienda consiste en:

- Préstamos convenidos: La cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en escritura pública, plazo mínimo de amortización de 25 años, posibilidad de ampliar el plazo de amortización del préstamo hasta un máximo de tres años. La concesión del préstamo convenido está condicionada a que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva cuando se trate de vivienda protegida de nueva construcción o se haya celebrado contrato de compraventa visado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma y no hayan

transcurrido más de seis meses entre el visado y la solicitud del préstamo.

- Subsidiación de los préstamos convenidos: La subsidiación se concederá por un periodo inicial de cinco años que podrá ser renovado por otro periodo de igual duración.

- Ayuda estatal directa a la entrada: Requerirá que la cuantía del préstamo no sea inferior al 60 por ciento de precio de la vivienda y dependerá de los ingresos familiares del solicitante.

2) Áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados.

Podrán obtener financiación las siguientes actuaciones:

- Elementos privativos del edificio (viviendas), obras de mejora de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Elementos comunes del edificio, obras de mejora de seguridad, estanqueidad, accesibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables.
- Espacios públicos, obras de urbanización, reurbanización, accesibilidad universal, establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizada alimentada con energía renovable.

Los beneficiarios de este programa podrán ser promotores de la actuación o propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario o comunidades de propietarios, siempre que los ingresos familiares de las



personas físicas beneficiadas por las ayudas no excedan de 6,5 veces el IPREM.

Las ayudas consisten en préstamos convenidos sin subsidiación y subvenciones, destinadas a los promotores de las actuaciones, que se abonarán a través de las respectivas comunidades autónomas.

3) Las ayuda RENOVE a la rehabilitación.

Se consideran actuaciones protegidas del programa a efectos de la financiación establecida en este Plan Estatal de Vivienda las siguientes:

- Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables.

- Actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.

- Actuaciones para la mejora de la accesibilidad de los edificios y/o viviendas.

Respecto a la financiación se establecen préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañadas en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de la respectiva comunidad autónoma.

4) Las ayudas para la adquisición y urbanización del suelo destinado a vivienda protegida.

Son actuaciones protegidas la urbanización y adquisición de suelo para su inmediata edificación destinada mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas. A estos efectos, al menos el

50 % de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

Los promotores de estas actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos con las siguientes características:

- La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable multiplicada por el 20 % del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida.

- La suma de los periodos de amortización y, en su caso, carencia, que será como máximo de dos años, no podrá superar los cuatro años.

- No será necesario garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario.

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la unidad de actuación.

5) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo las siguientes actuaciones:

- Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

- Los registros de demandantes.

- Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan.

- Los programas de difusión del Plan.