

RD. 233/2013 Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria, y la Regeneración y Renovación urbanas.

Madrid, 25 de abril de 2013

INTRODUCCIÓN: DIAGNÓSTICO

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos Planes de Vivienda: 1981-1983 (RD 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (RD 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (RD 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (RD 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (RD 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (RD 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (RD 1/2002, de 11 de enero), 2005-2008 (RD 801/2005, de 1 de julio) y Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 RD 2066/2008, de 12 de diciembre).

Todos estos planes tienen elementos comunes:

- fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas,**
- se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades,**
- apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda**
- y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.**

IDEAS CLAVE

❑ **Realidad económica y Cambio de modelo.**

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia.

❑ **Nuevas líneas directrices: Alquiler y Rehabilitación.**

❑ **Estabilización presupuestaria y necesidad de rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.**

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

❑ **Necesidad de no comprometer el futuro: Horizonte temporal de 4 años.**

El horizonte temporal del Plan es de cuatro años, asumiendo la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que responden a objetivos pasados.

OBJETIVOS GENERALES

- ❑ **Dinamización de la economía y generación de empleo:** Por cada 1.000 € de ayuda directa en rehabilitación se genera una inversión productiva de 3.300 €. La puesta en marcha del nuevo plan estatal va a suponer en 4 años la creación de 32.000 puestos de trabajo por las ayudas directas y 105.000 por la inversión productiva total.
- ❑ **Apoyo a los objetivos de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas:** eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la calidad de edificación, y de la **Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.**
- ❑ **Aumento de la corresponsabilidad de las CCAA en la financiación y gestión del plan.**
- ❑ **Se establecen compromisos presupuestarios hasta el año 2016,** basados en un escenario realista que permita su cumplimiento.
- ❑ **Incentivos al sector privado** para que, con soluciones innovadoras, colabore en la reactivación del sector de la construcción.

PROGRAMAS DEL PLAN

El plan cuenta con 7 programas

- Programa 1 Subsidiación préstamos convenidos
- Programa 2 Ayudas al alquiler
- Programa 3 Fomento parque público viviendas
- Programa 4 Fomento rehabilitación edificatoria
- Programa 5 Fomento de la regeneración urbana
- Programa 6 Apoyo a la implantación IEE
- Programa 7 Fomento de ciudades sostenibles

OBJETIVOS ESPECÍFICOS: PROGRAMAS ALQUILER

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que sean más equitativas que otros programas anteriores y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado.

Dichas ayudas:

- ❑ **Se otorgan en función de la renta.** Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta.
- ❑ **Se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos.** Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.
- ❑ **Limitan la cuantía de los alquileres que se financian,** evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.
- ❑ **Financian una proporción del alquiler,** sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.



OBJETIVOS ESPECÍFICOS: PROGRAMAS REHAB, REG, RENOV.

Programa Fomento Rehabilitación Edificatoria.

- Superar la rehabilitación aislada (por vivienda). Rehabilitación por edificio.
- De la subvención individual a la subvención a la comunidad de propietarios.
- Se introducen los locales, siempre que contribuyan a costear obras.
- Conservación, mejora de la calidad y sostenibilidad, accesibilidad.
- Vinculación con el Informe de Evaluación del Edificio.

Programa Fomento Regeneración y Renovación Urbanas.

- Superar limitaciones ARIs y ARUs.
- Posibilidad carácter discontinuo.
- Relajar límite nº mínimo viviendas (de 200 a 100, con flexibilidad CCAA).
- Carácter integrado y sostenibilidad.
- Priorización de las actuaciones.

Programa de apoyo a la implantación del IEE

- Impulsar la implantación y generalización del IEE que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión

Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

- Financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia y visibilidad, basados en las líneas estratégicas temáticas

INNOVACIONES EN LA GESTIÓN DEL PLAN

- ❖ **La concesión de las ayudas al alquiler se hace de forma mas equitativa, teniendo en cuenta la renta de la “unidad de convivencia” en una vivienda,**
- ❖ **Se refuerza la cooperación entre las distintas Administraciones Públicas,**
- ❖ **Se ha redactado tras un amplio proceso participativo con CCAA, asociaciones y entidades representativas del sector,**
- ❖ **Se establecen compromisos presupuestarios hasta el año 2016, basados en un escenario realista que permita su cumplimiento.**

INNOVACIONES EN LA GESTIÓN DEL PLAN

□ **Comunidades Autónomas.**

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla. En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. Las comisiones bilaterales de seguimiento velarán por el adecuado cumplimiento de lo convenido.

□ **Colaboración público-privada.**

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

DOTACIÓN PRESUPUESTARIA

- **Máxima rentabilidad con los recursos disponibles, facilitando una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos y llegando las ayudas al mayor número posible de ciudadanos:**

2.311.320.000 € de presupuesto,

- **Asignación presupuestaria 2013-2016**

PROGRAMAS ALQUILER

- **Programa 1 Subsidiación préstamos convenidos**
- **Programa 2 Ayudas al alquiler**
- **Programa 3 Fomento parque público viviendas**

1. PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

❖ OBJETO

Mantener las ayudas de subsidiación concedidas en aplicación de Planes de vivienda anteriores, para ayudar a los deudores hipotecarios con menos recursos a hacer frente a las obligaciones de sus préstamos.

❖ BENEFICIARIOS

- Perceptores de ayudas de subsidiación de préstamos convenidos para la adquisición de viviendas,

250.000 beneficiarios perciben estas ayudas

2. PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER

❖ OBJETO

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que tengan dificultades económicas.

❖ BENEFICIARIOS

- **Personas físicas mayores de edad con un límite de ingresos inferior a 3 veces el IPREM, modulable según el número de miembros y composición de la unidad de convivencia, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas.**
- **El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 €**

❖ AYUDAS

Hasta el 40% de la renta

Límite: 2.400 € anuales por vivienda

Plazo máximo de 12 meses prorrogable hasta el final del Plan.

Tendrán preferencia las personas afectadas en los procedimientos de desahucios.

3. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA DE ALQUILER

❖ OBJETO

Creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública.

❖ AYUDAS

Máximo de 250 € por m² útil de la vivienda en proporción a la superficie de la misma. Límite: 30 % del coste de la edificación con un límite máximo de 22.500 € por vivienda.

❖ DOS TIPOS :

- **VIVIENDA DE ALQUILER EN ROTACION:** para unidades de convivencia con rentas hasta 1,2 veces el IPREM . El precio del alquiler no podrá superar 4,7 € mensuales/m² útil.
- **VIVIENDA DE ALQUILER PROTEGIDO:** para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM. El precio del alquiler no podrá superar 6 € mensuales/m² útil.

❖ BENEFICIARIOS

- Administraciones públicas, organismos públicos, fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, ONG's y empresas privadas con derecho de superficie.

PROGRAMAS REHAB. EDIF, REG. Y RENOVACIÓN URBANAS.

- **Programa 4 Fomento rehabilitación edificatoria**
- **Programa 5 Fomento de la regeneración urbana**
- **Programa 6 Apoyo a la implantación IEE**
- **Programa 7 Fomento de ciudades sostenibles**

4. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACION EDIFICATORIA

❖ OBJETO

Impulso de las actuaciones de intervención en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética. Los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981 y al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

❖ BENEFICIARIOS:

Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

❖ AYUDAS

- Hasta 4.000 € por vivienda para conservación
- Desde 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética hasta 5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio.
- Hasta 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad
- Límite: la cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto; excepcionalmente en el caso de mejora de la accesibilidad el 50% y en todo caso 11.000 € como máximo por vivienda.

5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA

❖ OBJETO

Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito delimitado: mínimo 100 viviendas, salvo excepciones (Ej: cascos históricos o núcleos rurales).

❖ BENEFICIARIOS

Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación: Administraciones Públicas, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, consorcios, entes o empresas privadas.

❖ AYUDAS

Máximo del 35% del presupuesto, con un tope de:

- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.
- Se podrán añadir 4.000 € anuales por unidad de convivencia a realojar.

6.PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACION DEL INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS

❖ OBJETO

Impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios (IEE) que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión.

❖ BENEFICIARIOS

Comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que realicen el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

❖ AYUDAS

20 euros por vivienda, con un coste máximo de 500 euros por informe o el 50% del coste del informe del edificio.

7.PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS

❖ OBJETO

Financiación de la ejecución de proyectos de especial transcendencia:

- Mejora de barrios,
- Centros y Cascos históricos,
- Sustitución de infraviviendas,
- Eco-barrios y
- Zonas turísticas.

❖ BENEFICIARIOS

Administraciones públicas territoriales, propietarios de edificios de viviendas, comunidades de propietarios, consorcios, entes asociativos de gestión.

❖ AYUDAS

- Máximo del 40% del presupuesto, con un tope de:
- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.

OTRAS MEDIDAS ADICIONALES COMPLEMENTARIAS

❖ LINEA ICO REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 2013: dentro de la línea "ICO empresas y emprendedores 2013".

Objetivo: atender las necesidades de financiación de particulares y comunidades de propietarios, para acometer proyectos de Rehabilitación o reforma de viviendas y edificios.

Dotación: 1.000 M€. Tipo Fijo/variable (Euribor 6 meses) más diferencial:

- 2% para operaciones plazo inferior a 1 año, o
- 2,30% en plazo superior.

❖ LINEA IDAE- Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas

Objetivo: incentivar la realización de actuaciones integrales de ahorro y mejora de la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables (renovación de ventanas, fachadas, cubiertas, calderas, equipos de aire acondicionado, incorporación de equipos para la medición individual de consumos de calefacción y agua caliente sanitaria, sustitución de energía convencional por biomasa, o por energía geotérmica, etc...)

Dotación: 100 M€ (provenientes de la tarifa eléctrica, con cargo al presupuesto del Plan de acción de ahorro y eficiencia energética).

- **Ayudas públicas directas:** actuaciones sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios podrán obtener una ayuda de un 20% del coste de la actuación,
- **Préstamos reembolsables:** en actuaciones que incorporen biomasa o geotermia se podrá financiar entre un 60 y un 100% de la actuación.

❖ PROYECTO CLIMA- Impulsa una economía baja en carbono. Convocada 15 marzo 2013 10 M€ para la compra de reducciones de CO₂ en el sector residencial, para proyectos que afecten a energías renovables, medidas de reducción de consumo de energía fósil, etc..

CONCLUSIONES

- ✓ **Con el nuevo Plan de vivienda 2013-2016 se apoyarán los nuevos objetivos de la política de vivienda, la rehabilitación y el Alquiler.**
- ✓ **Se destinan 2.421 M€ a ayudas al alquiler, y a la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dándole la máxima rentabilidad a estos recursos, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos, y llegando al mayor número posible de ciudadanos.**
- ✓ **Se aumenta la participación de las CCAA en la financiación y gestión del Plan.**
- ✓ **Se otorgan incentivos al sector privado, para que colabore en la reactivación del sector de la construcción.**
- ✓ **Se coordinan los esfuerzos de otras entidades (ICO, IDAE) orientados a facilitar la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética.**

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Madrid, 25 de abril de 2013