



INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

MINISTERIO DE VIVIENDA

ABRIL 2010

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

SUMARIO

<u>1.- RESUMEN EJECUTIVO</u>	4
---	---

2.- SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR

El ajuste producido en el periodo 2007-2009	7
Cambio de tendencia.....	12
Stock de viviendas sin vender y caída del empleo	14

3.- MEDIDAS ADOPTADAS

3.1. IMPULSO A LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	18
3.1.1 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.....	18
3.1.1.1 Objetivos convenidos	21
3.1.1.2 Análisis de la Ejecución del PEVR 2009-2012	23
3.1.2 Financiación directa del ICO para la promoción de vivienda en alquiler y adquisición y urbanización de suelo para Viviendas Protegidas	25
3.1.3 Línea ICO - Cobertura para la financiación de vivienda protegida.....	26
3.1.4 Actuaciones estratégicas realizadas por SEPES.....	27
3.1.5 Movilización de suelo patrimonial del Estado	29
3.2. IMPULSO AL ALQUILER	31
3.2.1 SPA: Línea stock promotores y entidades de crédito.....	32
3.2.2 Renta básica de emancipación	34
3.2.3 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos alquiler	39
3.2.4 Línea ICO-Vivienda.....	42

3.2.5	Ley Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler.	42
3.2.6	Sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).....	44
3.2.7	Rebaja fiscalidad: IVA en el alquiler con opción a compra	45
3.2.8	Equiparación fiscal compra/alquiler en el IRPF	46
3.3 IMPULSO A LA REHABILITACIÓN		48
3.3.1	Plan E: 110 millones de euros invertidos en rehabilitación	49
3.3.2	Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos rehabilitación	51
3.3.3	Ley Medidas fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de los edificios	55
3.3.4	Ley de Economía sostenible:	55
	3.4.1 Medidas sustantivas a favor de la rehabilitación y renovación urbana	55
3.3.5	Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo...	57

1. RESUMEN EJECUTIVO

CONTEXTO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

1. En el periodo 1997-2007 el sector de la vivienda vivió un periodo de fuerte expansión, generando graves desequilibrios económicos, sociales y medioambientales. El incremento de la demanda vino causada en parte por razones sociales, demográficas y financieras pero también por razones especulativas. En este contexto, jugaron un papel importante la fiscalidad y las políticas urbanísticas.
2. El ajuste del sector de la vivienda, iniciado en 2007, se precipitó de manera brusca en 2008, como consecuencia de los problemas de acceso al crédito derivados de la crisis financiera mundial. Dicho ajuste ha afectado con especial gravedad al empleo. En tan sólo dos años, 2008 y 2009, han desaparecido casi un millón de puestos de trabajo, cerca de la mitad del empleo total destruido en el periodo.
3. Al comenzar el año 2010, la información disponible muestra que el mercado de vivienda parece haber culminado una parte importante de su ajuste y entra en una fase de mayor estabilidad. La demanda de vivienda ha dejado de caer en el último trimestre del año 2009; el ajuste vía precios muestra una tendencia a la estabilidad, aunque no se puede descartar que, en algunas zonas geográficas se registren todavía ajustes adicionales si bien de intensidad decreciente.
4. La recuperación de la demanda es congruente con la mejora en las condiciones financieras de accesibilidad, pero es indudable que las nuevas actuaciones de la política de vivienda también han contribuido a estabilizar el mercado.
5. A pesar del ajuste de la oferta y de la estabilización de la demanda, el parque de viviendas sin vender todavía se sitúa entorno a las 700.000 viviendas al finalizar el año 2009, aunque distribuido de forma muy desigual a lo largo del territorio nacional. Este stock existente se debe a la inercia propia del ciclo productivo de este sector que supone que las viviendas terminadas en 2009 son en muchos casos resultado de las decisiones de ordenación y transformación de suelo y de iniciación de la construcción tomadas al menos cinco años antes.
6. La evidencia anterior sugiere que este parque de viviendas sin vender ha alcanzado un nivel máximo, y está comenzando a absorberse por el mercado. En todo caso parece conveniente que las políticas de vivienda sigan promoviendo la reactivación del sector, favoreciendo el empleo y el saneamiento de los balances bancarios.

LA POLITICA DE VIVIENDA FRENTE A LA CRISIS

7. En la legislatura 2004-2008 el Gobierno ya adoptó diversas medidas para moderar el crecimiento desequilibrado del sector, incluyendo una nueva Ley del Suelo, la creación de la Fiscalía de Medio Ambiente y Urbanismo y una unidad especializada de la Guardia Civil contra la corrupción. En este período se imprime una nueva orientación a la política de vivienda, dando un fuerte impulso a la vivienda protegida y mediante la adopción de políticas de fomento del alquiler y de la rehabilitación como alternativas a la construcción de nueva vivienda. Paralelamente, en la actual legislatura se están apoyando y difundiendo los enfoques integrados de las políticas urbanas y de regeneración de las ciudades como mejor vía para alcanzar una buena competitividad económica, eco-eficiencia, cohesión social y progreso cívico en el actual contexto de crisis global.
8. Las medidas adoptadas a partir de 2008 se han dirigido a paliar los efectos negativos del stock de viviendas sin vender y a seguir impulsando la rehabilitación y el alquiler como alternativas para el sector y la generación de empleo en el marco de una economía más sostenible. El presente informe se centra en las medidas de ámbito estatal, sin perjuicio de las adoptadas por las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla en el ejercicio de sus competencias.
9. En primer lugar cabe resaltar, la buena ejecución en 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, principal instrumento de desarrollo de la política de vivienda, teniendo en cuenta que se trata de su primer ejercicio durante el cual se ha producido la adaptación de la normativa autonómica y la implantación de nuevas herramientas de gestión. Las actuaciones financiadas han sido más de 184.000 en total, un 107% de las convenidas con las Comunidades Autónomas para el periodo.
10. En 2009 se han financiado 41.000 viviendas protegidas de nueva construcción, alcanzando un 71,5% de los objetivos convenidos. Por su parte, las actuaciones de rehabilitación han tenido una ejecución muy positiva (78.187 ayudas RENOVE de rehabilitación aislada, que suponen un 111,58% de los objetivos convenidos con las CCAA y 14.009 de rehabilitación integral y renovación urbana, de las que las primeras suponen un 153,76% de los objetivos convenidos). Un esfuerzo que se ha complementado con los beneficios fiscales introducidos por el Real Decreto-Ley 6/2.010 de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (Decreto Zurbano). Aun antes de la entrada en vigor de este último, las estadísticas de visados de proyectos ya muestran un incremento de esta actividad dentro del sector (10,5% de subida en 2009).
11. En términos de impulsar la reducción del stock de vivienda cabe destacar en primer lugar la disminución parcial de la deducción por vivienda a partir de 2011. Esta medida anunciada en junio 2009 e incluida en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible puede estar contribuyendo ya a las decisiones de compra de vivienda.
12. En segundo lugar, las medidas adoptadas para facilitar la conversión de vivienda libre en vivienda de protección oficial. Se estima que el 20% de las viviendas calificadas provisionalmente como protegidas en 2009 provienen del stock de vivienda libre convertida.

13. Las medidas de impulso del mercado de alquiler también contribuyen a la reducción del stock de vivienda. Entre estas actuaciones se incluyen un amplio abanico tanto de acciones de fomento de la oferta como de la demanda. Del lado de la oferta, las cerca de 30.000 viviendas ofrecidas sólo en unos meses por promotores a la SPA ponen de manifiesto el creciente interés por esta forma de gestión del stock. Del lado de la demanda, las 200.000 ayudas a la emancipación de los jóvenes en alquiler acreditan asimismo el éxito de la medida, así como las ayudas a los inquilinos dentro del PEVR, que han tenido un cumplimiento de un 255%, superando lo convenido con las CCAA. Es de esperar que estas nuevas medidas contribuyan aún más a que el alquiler incremente su peso frente a la compra de vivienda.
14. Finalmente, cabe destacar también las medidas de financiación del ICO tanto de apoyo a la compra de vivienda protegida, con la concesión de avales a los ciudadanos, como de financiación al desarrollo de vivienda protegida para alquiler. Recientemente además se ha habilitado al ICO para financiar el desarrollo de vivienda protegida para venta.

2. SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR

Este informe pretende hacer un diagnóstico de la situación actual del mercado de la vivienda residencial, tomando como referencia los profundos cambios que ha sufrido el sector en la última década y la evolución que razonablemente se puede anticipar, así como la reacción del Gobierno a través de un paquete de medidas que ha contribuido a amortiguar el alcance y el coste de los ajustes, teniendo siempre como objetivo facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos. Este documento se fundamenta en el mandato de la Estrategia Española de Economía Sostenible, que señala que *“el Gobierno presentará a la Conferencia Sectorial de Vivienda un informe evaluando el ritmo de ajuste del sector de la construcción residencial y la efectividad de las medidas puestas en marcha para acelerar dicho ajuste, en particular en relación con las viviendas concluidas y pendientes de venta. En función de los resultados de esta evaluación, podrán proponerse medidas adicionales.”*

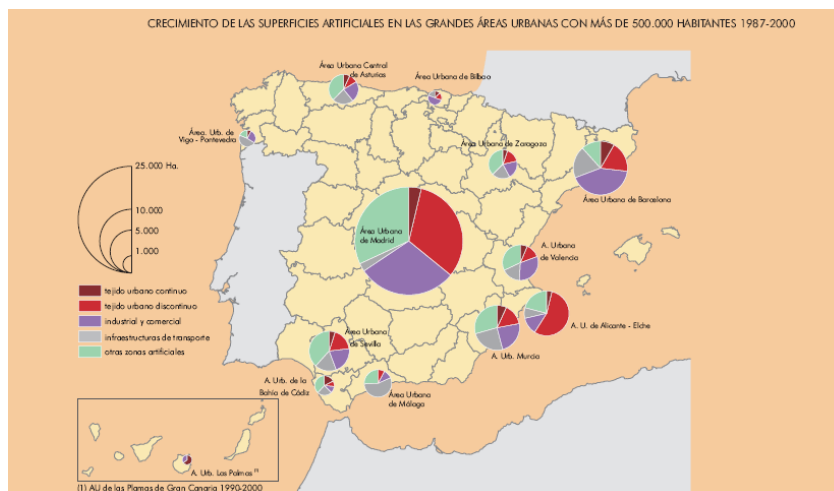
2.1 El ajuste producido en el periodo 2007-2009

El mercado de vivienda en España ha sufrido **un severo ajuste en el período 2007-2009** que se ha visto reflejado en el volumen de actividad, empleo y precios. El parque de viviendas terminadas sin vender se situaba en torno a las 700.000 al finalizar el año 2009.

La naturaleza del mercado de vivienda, con una oferta relativamente rígida a corto plazo y una demanda que puede experimentar fluctuaciones importantes en el muy corto plazo, lo hace proclive a episodios de ajuste con tensiones tanto en cantidades como en precios. Los períodos con exceso de oferta originan una acumulación de viviendas terminadas sin vender y los períodos de exceso de demanda se reflejan con frecuencia en tensiones al alza en los precios.

El ajuste observado en el mercado de la vivienda en España no es, pues, novedoso en su naturaleza; pero sí en la magnitud del mismo. Esta enorme magnitud del ajuste sufrido debe entenderse en el contexto de la combinación de una producción y unos precios extraordinariamente altos durante los años precedentes, a los que ha sobrevenido la crisis financiera internacional en otoño del año 2008, que distorsiona el normal flujo de crédito hacia el sector y precipita con ello la caída de la actividad. Es por esta circunstancia excepcional que los efectos de este ajuste en el mercado de la vivienda trascienden al propio sector y han tenido una profunda repercusión macroeconómica y financiera, afectando al nivel de renta y el empleo de la economía española.

La oferta de viviendas nuevas se multiplicó en el período 1997-2007. La construcción residencial creció de forma sostenida hasta duplicar su peso relativo en el PIB, pasando de representar un 4,7% en el año 1997 a un 9,3% en el año 2007 (Gráfico 1). Nunca antes se había urbanizado tanto suelo ni construido tantas viviendas en España.

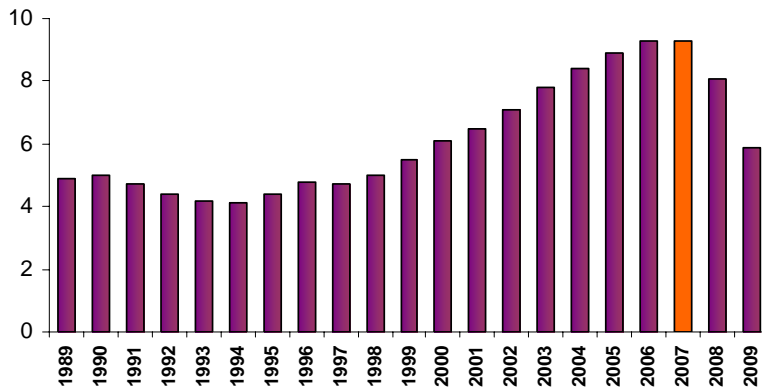


Esta respuesta de la oferta al aumento de la demanda es destacable en una industria cuyo ciclo productivo es relativamente largo por motivos administrativos y tecnológicos, ya que requiere la ordenación y la urbanización de nuevas áreas, la promoción y la edificación física, así como la financiación de todo el proceso. La tradición urbanística española ha venido manteniendo que la completa transformación de un suelo urbanizable hasta que la construcción de las viviendas pueda ser iniciada necesita al menos **cuatro años**. La transformación precisa dos operaciones: una jurídica, ligada a la formación, tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, y otra física, correspondiente a la transformación material de los suelos en solares mediante la ejecución de las obras de urbanización, y previa la aprobación del sistema de actuación urbanística y del proyecto de urbanización. A este tipo de programación se le ha conocido en nuestro país como los **dos cuatrienios** en que se divide el Programa de Actuación de los Planes Generales de Ordenación Urbana. **En consecuencia, la sobreoferta acumulada de viviendas terminadas en los tres últimos años es resultado de la ordenación y transformación de suelos realizados hace más de un lustro.**

Este crecimiento extraordinario en la construcción de nuevas viviendas respondía a un aumento de la demanda también excepcional, impulsada por el incremento de la inmigración, la mejora de la red de transporte y su abaratamiento, así como la desaparición del riesgo cambiario y la disponibilidad de crédito propiciadas por la unión monetaria.

- Gráfico 1 -

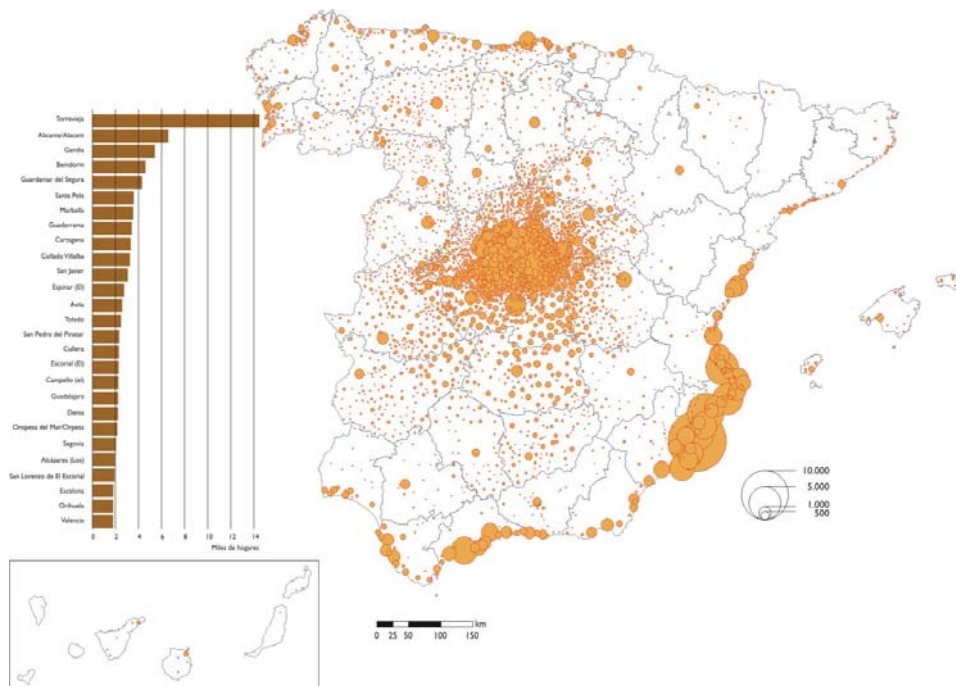
FBCB EN VIVIENDA, en porcentaje sobre el PIB.



Fuente: INE

El incremento de la inmigración a partir de la segunda mitad de los años noventa dio un vuelco a la estructura demográfica española y con ello a la demanda de viviendas. **La formación de nuevos hogares se cuadruplicó** en apenas diez años, pasando de 129.000 en el año 1996 a 529.000 en el año 2006.

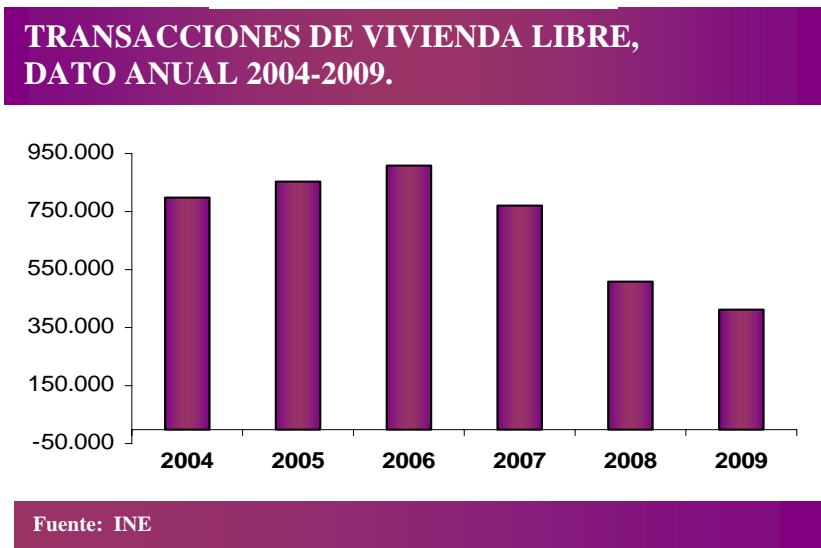
Simultáneamente, **la demanda de segundas residencias experimentó también un aumento sustancial** debido a la mejora en la accesibilidad como consecuencia de los avances en la red de transporte y de su abaratamiento, del aumento de la riqueza y de la mayor demanda de no residentes, como consecuencia de la desaparición del riesgo cambiario con la introducción del euro como moneda común.



Esta demanda creciente encontró además la financiación que necesitaba a bajo coste gracias a la capacidad de las entidades financieras, en el nuevo marco de la unión monetaria, de aumentar sus balances sin riesgo cambiario, tomando financiación exterior en euros.

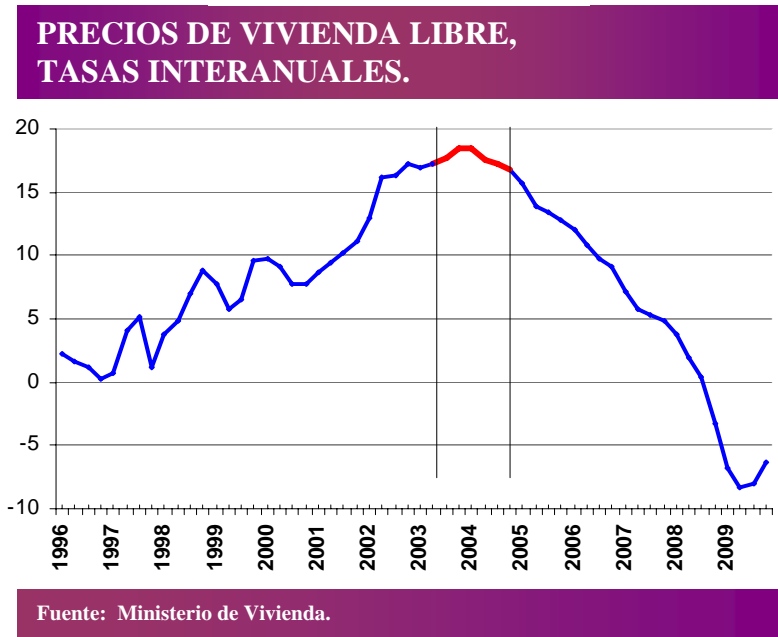
El resultado de todo ello fue un **mercado en expansión** en el que las transacciones de vivienda libre llegaron a superar las 900.000 en el año 2006 (Gráfico 2). Mientras, **el crédito hipotecario a los hogares para la compra de vivienda se multiplicó** por seis en diez años, pasando de 100.000 millones de euros en el año 1997 a casi 600.000 millones en el año 2007.

- Gráfico 2 -



Como suele ser habitual en estos períodos de exceso de demanda, el ajuste del mercado no se produce exclusivamente vía cantidades, sino también vía precios. Así, **a partir del año 1999, el precio de la vivienda aumentó de forma acelerada** hasta alcanzar tasas del orden del 20% en el año 2004 (Gráfico 3).

- Gráfico 3 -



Debe destacarse, en todo caso, el papel desempeñado por la fiscalidad y las prácticas urbanísticas en este crecimiento de la demanda y de los precios. La desgravación fiscal a la compra de vivienda exacerbó el exceso de demanda y pudo traducirse en un aumento de precios que anulaba el carácter social y las ventajas de la desgravación. El resultado fue un modelo de mercado de vivienda crecientemente desequilibrado en el que el alquiler y la rehabilitación quedaban relegados frente a la construcción de nuevas viviendas en propiedad.

Este período de expansión del mercado de vivienda, aumento de precios y mayor oferta de vivienda nueva alcanza su cénit en el año 2006. **A partir del año 2007 se produce una inflexión en la demanda de viviendas** que cambia la dinámica del mercado: en apenas tres años, las transacciones de vivienda libre caen desde las 908.000 registradas en el año 2006 hasta las 460.000 del año 2009 (Gráfico 2). Sin embargo, a pesar de este cambio de tendencia en la demanda, durante 2007 y 2008 se concluyeron cerca de 600.000 viviendas anuales, una cantidad muy superior a las transacciones realizadas. Este hecho se debe a la duración del proceso de producción en el sector residencial, que puede llevar, como se ha dicho, varios años. Una peculiaridad del sector que está teniendo una notable incidencia en la acumulación de stock ya que, a pesar de la inflexión producida en la demanda, el mercado ha contado, durante algún tiempo, con una oferta propia de una fase expansiva.

La demanda de viviendas, si bien a largo plazo encuentra en la demografía su determinante fundamental, puede experimentar fluctuaciones importantes en el muy corto plazo. Esto es así porque en su determinación intervienen también las expectativas sobre el precio, ya que la vivienda constituye a la vez un bien y un activo, y factores de naturaleza financiera, en particular, la disponibilidad de crédito y su coste. En este sentido, cabe resaltar la erosión que sobre la demanda produjo el aumento constante del esfuerzo para la adquisición de vivienda de los hogares a partir del año 1999, que pasa del 30 en ese año al 50% en el año 2007 (Gráfico 4).

- Gráfico 4-

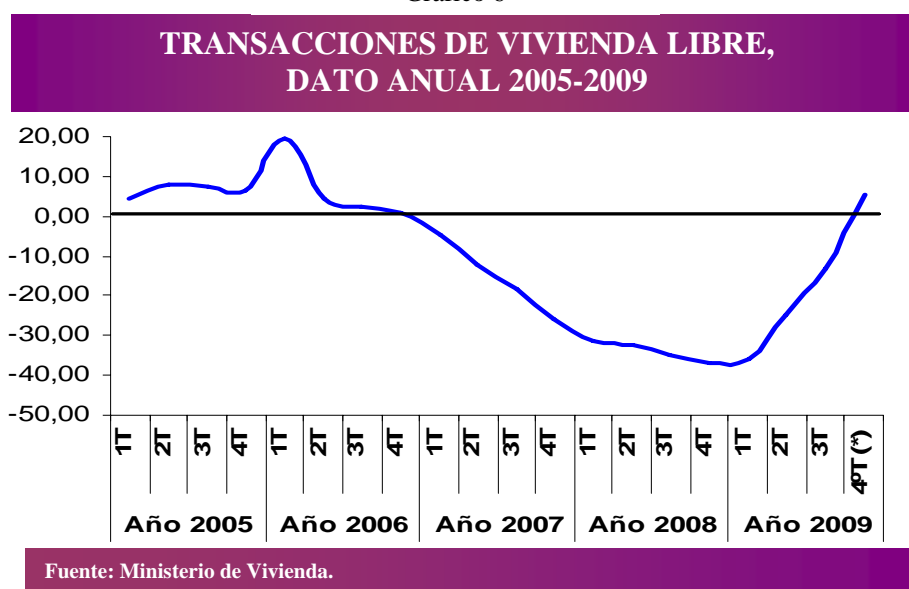


La caída experimentada por la demanda encuentra su reflejo en la oferta: **las viviendas libres iniciadas caen rápidamente**, pasando de 665.000 en el año 2006 a 269.000 en el año 2008. En el año 2009, las viviendas libres iniciadas fueron 80.230.

2.2 Cambio de tendencia

Al comenzar el año 2010, la información disponible muestra que **el mercado de vivienda parece haber culminado una parte importante de su ajuste y entra en una fase de mayor estabilidad**. La demanda de vivienda, reflejada en la estadística de transacciones, ha dejado de caer en el último trimestre del año 2009 (Gráfico 6). La estabilización de la demanda es congruente con la mejora en las condiciones de accesibilidad: el indicador de esfuerzo ha caído hasta niveles no observados desde el año 2006 como consecuencia de la caída de tipos y el descenso registrado en el precio de la vivienda.

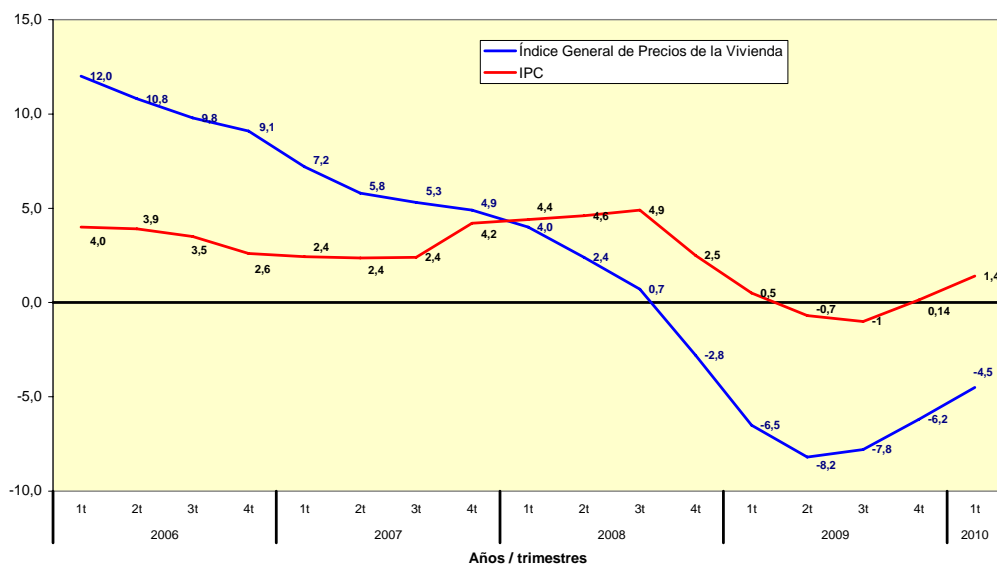
- Gráfico 6 -



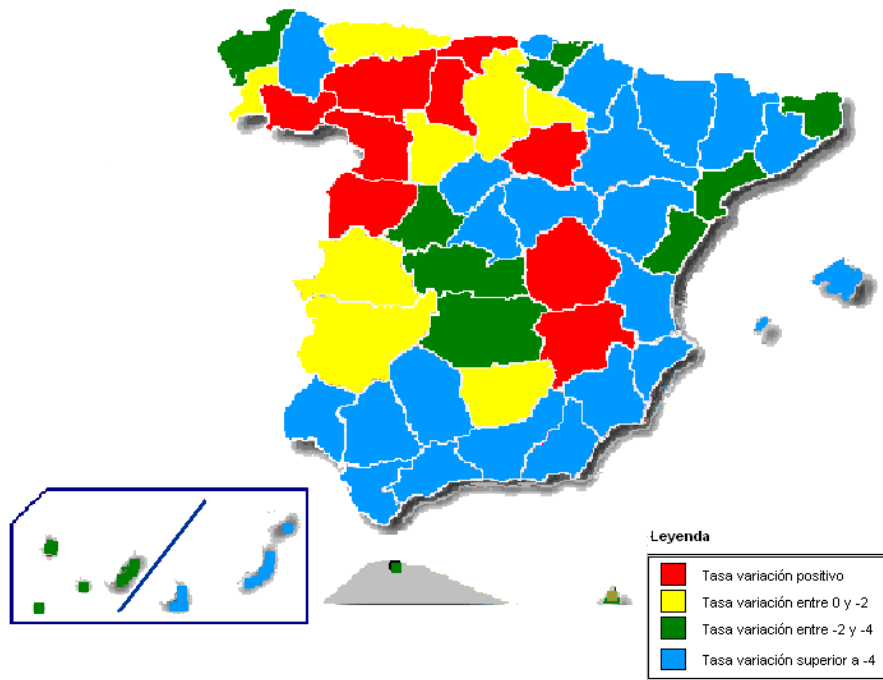
También el ajuste vía precios muestra una tendencia a la estabilidad, aunque no se puede descartar que se registren descensos durante el año 2010, si bien con intensidad decreciente. (Gráfico 7). Los indicadores de precio en el mercado de vivienda deben ser contemplados, en todo caso, como una medida sintética de una realidad muy heterogénea (Mapa 1). Cada vivienda es un bien singular y probablemente este año 2010 se observarán comportamientos dispares en la medida en que zonas con exceso de oferta de vivienda terminada sin vender continuarán ajustando sus precios, mientras otras zonas verán estabilizarse sus precios o, incluso, aumentar ligeramente.

Gráfico 7

Tasas interanuales de precios. Índice General



TASA ANUAL DE VARIACIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA POR PROVINCIAS

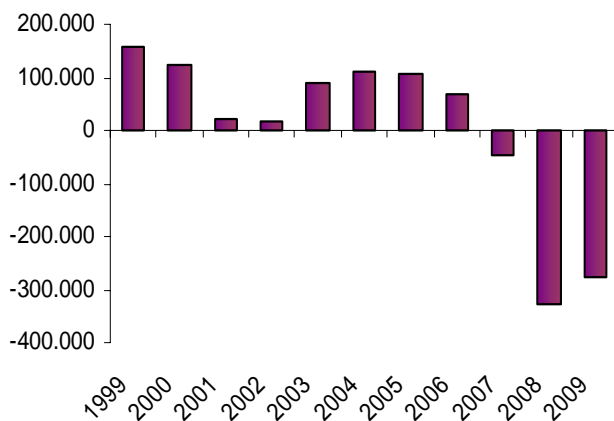


2.3 Stock de viviendas sin vender y caída del empleo

A pesar del ajuste de la oferta y de la estabilización de la demanda, **la inercia propia del ciclo productivo de este sector ha hecho que el parque de viviendas sin vender aumente** hasta situarse en torno a las 700.000 viviendas al finalizar el año 2009. Probablemente nos encontremos en su valor máximo, ya que la dinámica observada entre las viviendas iniciadas y terminadas, y las transacciones de vivienda nueva así lo indican (Gráficos 8 y 9).

- Gráfico 8 -

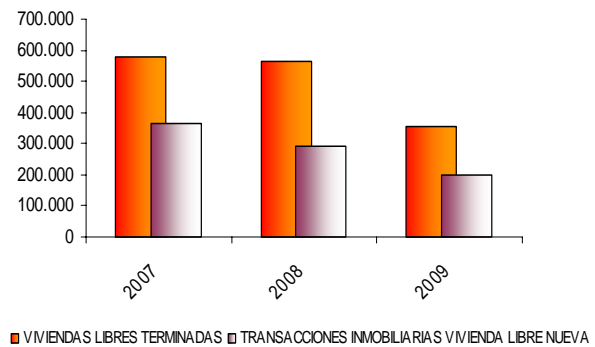
DIFERENCIA VIV. INICIADAS / VIV. TERMINADAS



Fuente: Ministerio de Vivienda

- Gráfico 9 -

DIFERENCIA VIV. TERMINADAS / TRANSACCIONES ANUALES



Fuente: Ministerio de Vivienda

Esta estabilización observada en el mercado de vivienda es positiva; pero **subsisten graves secuelas del proceso de ajuste sufrido**. En particular, el aumento del desempleo en el sector de la construcción y el deterioro de los activos bancarios de naturaleza hipotecaria. Son estos ámbitos los que requieren una mayor atención de la política económica a corto plazo.

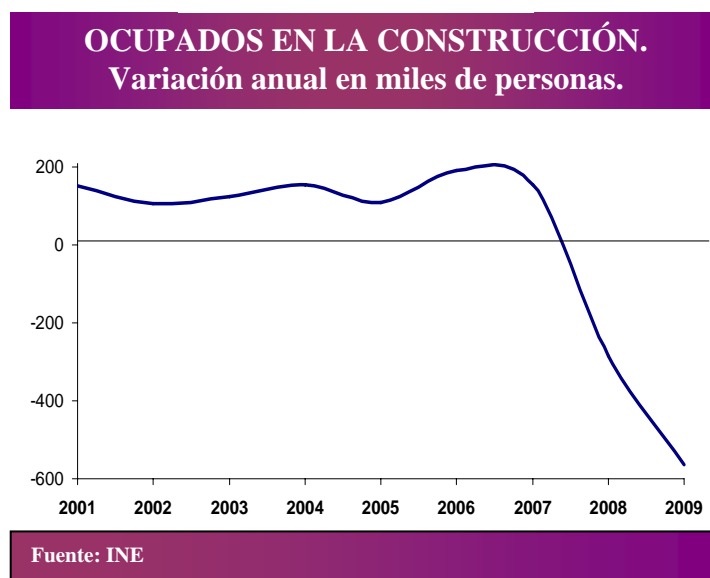
El correlato del crecimiento de la construcción residencial y de la oferta de viviendas nuevas fue el aumento del empleo en el sector, no sólo en términos absolutos, sino también en términos relativos: los ocupados en la construcción en España en porcentaje del total de ocupados pasaron de representar un 10% en el año 1997 a alcanzar un 13,5% en el año 2007 (Gráfico 10).

- Gráfico 10 -



El ajuste en el mercado de vivienda ha afectado con especial intensidad al empleo. En tan sólo dos años, 2008 y 2009, han desaparecido casi un millón de puestos de trabajo en el sector (Gráfico 11). A pesar de la estabilización del mercado de vivienda, una de las secuelas de la crisis que todavía persiste es el desempleo en el sector:

- Gráfico 11 -



El empleo en el sector de la construcción no va a volver a los niveles excepcionales registrados en el período 1999-2007. Sin embargo, parece razonable plantear en el presente contexto medidas específicas de política económica que ayuden a estabilizar el empleo sectorial durante los dos o tres próximos años, en los que el actual parque de vivienda sin vender condicionará los niveles de actividad en la nueva edificación. Las iniciativas en materia de rehabilitación adoptadas desde hace dos años y las adicionales actualmente en proyecto pueden ayudar en este sentido, aparte del interés específico que puedan tener las mismas para mejorar la calidad, eficiencia energética y accesibilidad de las viviendas, así como para avanzar en la transformación del patrón de crecimiento de este sector hacia criterios de mayor sostenibilidad.

Según estudios realizados para la elaboración del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se estima que por cada millón de euros de inversión en rehabilitación se crean más de 56 empleos. Esto es así por la capacidad de arrastre que las obras en rehabilitación tienen sobre sectores auxiliares de la construcción (azulejos, carpintería metálica, material eléctrico, pinturas, etc.) con capacidad de generar tres empleos indirectos por cada dos empleos generados de forma directa.

El problema del deterioro de los activos bancarios de naturaleza hipotecaria, agravado por la crisis financiera internacional y el propio ajuste del sector de la vivienda, es complejo y puede condicionar la evolución futura del propio mercado de vivienda. Su trasfondo puede afectar tanto a la oferta como a la demanda de vivienda nueva. La política de vivienda ha abordado esta situación mediante tres estrategias: el fomento del alquiler, las líneas ICO de financiación y cobertura en materia de vivienda, y la planificación urbana, tal y como se explica en la siguiente sección.

En un contexto en el que los mercados de crédito no se han recuperado plenamente de la crisis financiera, en el que el peso de la cartera de préstamos hipotecarios en el balance de las instituciones financieras españolas sigue siendo excepcionalmente alto y en el que las familias mantienen un elevado nivel de endeudamiento -a pesar de que el esfuerzo familiar para la adquisición de vivienda ya se ha situado por debajo del 30%-, **la demanda de vivienda debiera encontrar satisfacción crecientemente bajo la forma del alquiler.** Sin embargo, para que el desarrollo necesario del mercado de alquiler fuese posible era necesario abordar un amplio conjunto de medidas de fomento y mejora de la regulación del mismo, adoptadas durante los últimos años, que son las que se detallan en el punto segundo de la siguiente sección.

En el deterioro de la posición financiera de muchas de las empresas inmobiliarias españolas y del consiguiente aumento de la morosidad en los activos hipotecarios ha jugado un papel importante la acumulación de suelo adquirido con financiación bancaria a elevados precios. Detrás de estas decisiones empresariales hubo un modelo de regulación urbanística que era necesario corregir, para evitar en el futuro la reproducción de comportamientos con consecuencias desestabilizadoras para las empresas inmobiliarias, las entidades de crédito y para el propio mercado de vivienda.

A continuación se explican las medidas adoptadas para reforzar la dinámica de estabilización del mercado inmobiliario residencial, a través de tres ejes esenciales: impulso a la vivienda protegida, al alquiler y a la rehabilitación, que permite un uso sostenible del suelo. Estas medidas contribuyen a la absorción del stock de vivienda sin vender, al incremento de la accesibilidad a la vivienda y a la mejora del parque inmobiliario, con las externalidades que de ello se derivan, especialmente en cuanto a la reducción del consumo energético.

3.- MEDIDAS ADOPTADAS

La mayor parte de las medidas que se desarrollan a continuación forman parte de la respuesta global del Gobierno a la crisis, el conocido como Plan E y la Estrategia de Economía Sostenible, por lo que combinan una función estructural con un fuerte componente coyuntural.

3.1. IMPULSO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

3.1.1 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

3.1.1.1 Objetivos convenidos

3.1.1.2 Análisis de la ejecución del PEVR 2009-2012

3.1.2 Financiación directa del ICO para la promoción de vivienda en alquiler y adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas

3.1.3 Línea ICO Cobertura para la financiación de vivienda protegida

3.1.4 Actuaciones estratégicas realizadas por SEPES

3.1.5 Movilización de suelo patrimonial del Estado

3.1.1 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado en diciembre de 2008, persigue un triple objetivo:

1) Facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, en especial aquéllos con más dificultades, tanto en compra, como en alquiler y mediante la reutilización de viviendas existentes.

2) Favorecer la actividad económica en el sector inmobiliario, especialmente en materia de rehabilitación.

3) Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y de la conservación del parque de viviendas, apostando por un desarrollo urbano sostenible.

Este Plan nació del consenso y la participación de las Comunidades Autónomas, de las Entidades Locales y del conjunto de agentes sociales y económicos y se concibió con una doble voluntad estratégica:

Por un lado, la de establecer unas bases estables de referencia y un compromiso de financiación del Estado para los instrumentos de política de vivienda, dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a las familias con mayores dificultades.

Por otro lado, la de abordar la realidad en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero también lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El objetivo del Ministerio de Vivienda es que al menos uno de cada tres nuevos hogares que se constituyan a partir de 2009 reciba algún tipo de ayuda para acceder a la vivienda en los próximos años.

Se trata de un Plan de Vivienda ambicioso, tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo:

- Desde el punto de vista cuantitativo: **se financiarán alrededor de un millón de actuaciones durante su vigencia, que beneficiarán a un millón de hogares.** Asimismo, se prevé que se movilizarán **34.000 millones de euros en préstamos convenidos.**
- Desde el punto de vista cualitativo: el Plan diseña una estrategia que busca **redimensionar el sector fomentando un triple equilibrio: entre vivienda libre y protegida; entre propiedad y alquiler y entre nueva construcción y rehabilitación.**

El Plan se estructura en seis grandes ejes de actuación, que se desagregan en un total de 12 programas. Estos ejes son los siguientes:

- En primer lugar, la promoción de vivienda protegida, donde se incluyen las tres modalidades de alquiler, venta y alquiler con opción a compra, y una nueva línea de promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
- En segundo lugar, las ayudas a demandantes de vivienda, tanto inquilinos como adquirentes.
- En tercer lugar, el plan se refiere a la rehabilitación integral, que incluye las áreas de rehabilitación de centros y barrios degradados, de conjuntos históricos, y de núcleos del medio rural, junto con las nuevas áreas de renovación urbana y las áreas para la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.
- En cuarto lugar, se contemplan las nuevas ayudas Renove a la rehabilitación y la eficiencia energética de edificios y viviendas.

- En quinto lugar, el plan contempla ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
- Finalmente, el último capítulo contempla las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan de Vivienda.

De los distintos programas, los dirigidos a la rehabilitación de viviendas suponen el 47% del total de objetivos comprometidos, 70.000 de ellos en Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), Áreas de Renovación Urbana (ARU) y ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, y otras 400.000 actuaciones (ayudas RENOVE) destinadas a la rehabilitación de viviendas con criterios de eficiencia energética y accesibilidad. Por primera vez en un plan estatal, en los programas de ARIs y ARUs se apuesta por un modelo de rehabilitación verdaderamente integrado, con medidas que contemplan simultáneamente las tres dimensiones de la sostenibilidad: social, ambiental y económica.

Las medidas de carácter coyuntural y transitorio que introdujo el Real Decreto 2066/2008, en su disposición transitoria primera, con el fin de movilizar el stock de viviendas no vendidas, han sido prorrogadas y perfiladas por el Gobierno a través del Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE de 30 de diciembre de 2009), a la vista de la subsistencia del desequilibrio del mercado entre el excedente de viviendas y las necesidades de alojamiento de las familias españolas.

En este Real Decreto se introducen las siguientes medidas, que estarán vigentes durante el año 2010:

- Se permite que no sólo sean los promotores los que puedan solicitar la conversión de viviendas libres en protegidas sino que cualquier propietario de una vivienda sin vender, sea persona física o jurídica, pueda hacerlo.
- Se amplía a los hogares con rentas familiares de hasta 7 veces IPREM (50.656 euros al año) la ayuda para pagar la entrada (AEDE) a una vivienda protegida de régimen concertado.
- Se da la posibilidad a las personas jurídicas de subrogarse en los préstamos convenidos por los promotores.
- Y se crea la opción de poner en arrendamiento viviendas protegidas destinadas inicialmente para venta pero que no hubiesen sido vendidas.

Junto a estas novedades, el Real Decreto contempla la prórroga hasta el 31 de diciembre de las siguientes medidas:

- Durante 2010 podrán ser vendidas como usadas las viviendas libres con licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad anterior al 24 de diciembre de 2009, siempre que se sujeten a los precios, superficie máxima, ingresos de los adquirentes y plazos de protección establecidos en el Plan.

- También se permite calificar como protegidas, para venta o alquiler, aquellas viviendas libres con licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2009 que cumplan las características propias de las viviendas protegidas del PEVR.

Por su parte, en mayo de 2009, el Consejo de Ministros aprobó la modificación de la fórmula de fijación de los tipos de los préstamos a interés variable que se concedan en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El tipo de interés efectivo de estos préstamos se estableció en el Euribor a doce meses más un diferencial de entre 25 y 125 puntos básicos.

Asimismo, se permite la subrogación de otra entidad en la hipoteca convenida, así como la novación del préstamo con la misma entidad con el objeto de mejorar sus condiciones como la ampliación del plazo y del periodo de carencia o la modificación del diferencial aplicable al tipo de interés.

3.1.1.1 Objetivos convenidos

El esfuerzo que el Gobierno realiza en la política de vivienda estatal a través del nuevo Plan se materializa tanto en el número de objetivos comprometidos, 276.000 actuaciones más que en el Plan 2005-2008, como en el presupuesto asignado, que se ha incrementado en 3.300 millones de euros, un 38% adicional. Este incremento, por líneas de ayudas, se resume en el siguiente cuadro:

Comparación de Objetivos aprobados en los Planes de Vivienda 2009-2012 y 2005-2008

Programas de actuaciones protegidas	PLAN 2009 -2012 OBJETIVOS	PLAN 2005 -2008 OBJETIVOS	DIFERENCIA
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	352.000	338.300	13.700
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	252.000	226.400	25.600
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler (*)	96.000	111.575	-15.575
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	4.000	325	3.675
2. Programa de ayudas a inquilinos	70.000	41.700	28.300
3. Cesión en alquiler de viviendas libres	-	11.000	-11.000
4. Adquisición de vivienda usada	24.000	51.500	-27.500
5. Rehabilitación.	470.000	159.500	310.500
5.A. Áreas de Rehabilitación Integral (**)	70.000	81.000	-11.000
5.B. Ayudas RENOVE (rehabilitación aislada)	400.000	78.500	321.500
6. Suelo	80.000	118.000	-38.000

TOTALES	PLAN 2009 -2012 OBJETIVOS	PLAN 2005 -2008 OBJETIVOS	DIFERENCIA
1. TOTAL VIVIENDAS	916.000	602.000	314.000
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	80.000	118.000	-38.000
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	996.000	720.000	+ 276.000

3.1.1.2 Análisis de la ejecución del periodo 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

La ejecución del primer año de un Plan de vivienda es especialmente complicada porque las Comunidades Autónomas tienen que adaptar su normativa a las disposiciones del Plan Estatal y las entidades colaboradoras deben rediseñar sus procesos de gestión para la información, concesión y tramitación de ayudas. Así, aunque el PEVR 2009-2012 tiene efectos formalmente desde el 24 de diciembre de 2008, algunas Autonomías han empleado prácticamente todo el año 2009 para aprobar sus Decretos de adaptación al Plan Estatal.

A continuación, se detalla la ejecución del primer programa del Plan, Periodo 2009, que fue ampliado hasta el 28 de febrero de 2010 por los motivos expuestos.

Líneas de Ayudas	A OBJETIVOS FINANCIADOS	B OBJETIVOS CONVENIDOS	C OBJETIVOS TOTALES (Según Memoria)	GRADO DE CUMPLIMIENTO A/B*100
1. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	41.000	57.286	79.000	71,57
1.A. Promoción de viv. protegida de nueva construcción en venta	30.067	45.355	63.000	66,29
1.A.1. Vivienda protegida de régimen especial	2.862	4.069	5.000	70,34
1.A.2. Vivienda protegida de régimen general	23.160	33.420	48.000	69,30
1.A.3. Vivienda protegida de régimen concertado	3.019	7.866	10.000	38,38
1.A.4. Vivienda VPO Prom. Públ. (Subv. IVA)	1.026	0	0	-
1.B. Promoción de viv. protegida de nueva construcción en alquiler	10.845	11.298	15.000	95,99
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	1.222	1.130	500	108,14
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	3.907	1.585	2.500	246,50
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	102	154	250	66,23
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	506	1.285	1.000	39,38
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	2.978	4.585	5.500	64,95
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	364	670	1.250	54,33
1.B.7. Alojamientos	1.766	1.889	4.000	93,49
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	88	633	1.000	13,90
2. Programa de ayuda a inquilinos	32.325	12.647	15.000	255,59
3. Adquisición de vivienda usada	2.923	4.216	5.000	69,33
4. Rehabilitación.	92.196	80.569	113.000	114,43
4.1. Areas de rehabilitación Integral (ARIS)	12.905	8.393	10.000	153,76
4.2. Areas de renovación urbana (ARUS)	1.104	1.518	2.000	72,73
4.3. Erradicación del chabolismo	0	588	1.000	-
4.4. Ayudas RENOVE	78.187	70.070	100.000	111,58
5. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	15.827	16.291	15.000	97,15
5.1. Areas prioritarias.	13.318	9.950	10.000	133,85
5.2. Areas no prioritarias.	2.509	6.341	5.000	39,57
T O T A L E S				
1. TOTAL VIVIENDAS	168.444	154.718	212.000	108,87
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	15.827	16.291	15.000	97,15
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	184.271	171.009	227.000	107,76

En relación con el reparto inicial de los objetivos convenidos con las CCAA, que se observa en la columna amarilla, **la ejecución ha sido del 107,76%**.

El detalle de las líneas es el siguiente:

- Se han financiado 41.000 objetivos en viviendas protegidas de nueva construcción con lo que el grado de cumplimiento de esta línea es del 71,5%. En este sentido, se obtienen mejores resultados que los del primer año del plan anterior durante el que se financiaron 38.539 viviendas. Esto es especialmente destacable en la coyuntura actual, en la que existe una importante sobreoferta de viviendas.

Además, del programa 2009, destaca la promoción de vivienda protegida en alquiler cuyo grado de cumplimiento es del 96%, y en particular la promoción de vivienda en alquiler de régimen general a 25 años, con un 246% de cumplimiento.

A ello hay que añadir 13.346 viviendas libres procedentes del stock que han sido transformadas en protegidas en el marco de las disposiciones transitorias del Plan. Estas viviendas representan un 20% de las calificadas provisionalmente por las Comunidades Autónomas en 2009.

- Por su parte, el programa de ayudas para inquilinos ha tenido un grado de cumplimiento excepcional, ya que ha alcanzado el 255% y ha ayudado a 32.325 familias.
- Las ayudas para la adquisición de vivienda usada han cumplido casi el 70% de sus objetivos con 2.923 actuaciones.
- Las líneas de rehabilitación de vivienda han alcanzado un grado de cumplimiento del 114%, con 92.196 objetivos financiados.
- Y, en materia de urbanización de suelo para vivienda protegida, se han financiado el 97,15% de los objetivos convenidos, es decir 15.827.

De estas cifras podemos concluir que **las líneas con mayor grado de cumplimiento coinciden con las prioridades que se fijó el ministerio y que son el fomento del alquiler, el impulso de la rehabilitación y la absorción de parte del stock mediante su transformación en vivienda protegida.**

Finalmente, si comparamos los datos totales de ejecución del primer programa del Plan anterior 2005-2008, se puede observar que los 184.271 objetivos alcanzados por el nuevo Plan superan en algo más de un 10% los resultados obtenidos en el anterior, que fueron un total de 166.340.

La vivienda protegida y el exceso de vivienda: algunas consideraciones

Se ha planteado en alguna ocasión qué efecto pudiera tener mantener un plan de vivienda protegida en un contexto de exceso de oferta de vivienda y si, en esa situación, no debería revisarse para ajustarlo a las condiciones de mercado. A este respecto, cabe observar lo siguiente:

1. El plan de vivienda no es indiferente a las condiciones del mercado. Esto es así porque, con independencia de los objetivos indicativos recogidos en el mismo, su ejecución corresponde en gran medida a la iniciativa privada. Son los promotores privados los que evalúan en la práctica las condiciones del mercado y toman la decisión de promover o no.

Si existe un exceso de oferta de vivienda asequible en un área geográfica, no se promoverá vivienda protegida. Ahora bien, el exceso de oferta de vivienda libre no tiene por qué impedir la construcción y venta de vivienda protegida en condiciones de mercado.

2. Las medidas transitorias adoptadas en los años 2009 y 2010 en el contexto del plan de vivienda no tienen como objetivo el estímulo de la construcción de vivienda protegida; sino que están orientadas a facilitar la reducción del parque de viviendas terminadas sin vender.

Para ello se ha facilitado la calificación de viviendas libres como protegidas, lo que reduce la necesidad de promover nuevas viviendas de este tipo, y además se ha estimulado la demanda -por ejemplo, mediante la extensión de la ayuda directa a la entrada para los adquirentes de vivienda concertada- con el fin de absorber el exceso de oferta.

Por ello, el Plan Estatal de Vivienda no sólo no agrava el exceso de oferta que pueda existir en otros segmentos del mercado, sino que facilita su disminución, en la medida en que parte de ese excedente sea susceptible de asimilarse e integrarse en el parque de vivienda protegida.

3.1.2 Financiación directa del ICO para la promoción de vivienda en alquiler y adquisición y urbanización de suelo para Viviendas Protegidas

El ICO colabora tradicionalmente en el desarrollo de los Planes Estatales de Vivienda a través de la financiación de la promoción de viviendas protegidas en alquiler, así como en la adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas protegidas. La financiación de la construcción de viviendas protegidas para alquiler puede llegar al 80% del valor de las viviendas, incluido garajes y anejos, y de los suelos que destinen como mínimo el 50% de su edificabilidad a la construcción de este tipo de viviendas.

Con los últimos datos disponibles, desde noviembre de 2009 hasta febrero de 2010 se han autorizado 261 operaciones por importe de 431 millones de euros, correspondientes a 84 promociones. Desde el segundo semestre de 2008, se han recibido en el ICO gran número de solicitudes de financiación de promotores privados. Actualmente están en estudio 47 promociones de viviendas protegidas en alquiler.

El pasado 9 de abril el Consejo de Ministros, ante la persistencia de restricciones en la financiación de nuevas iniciativas en el sector inmobiliario residencial, adoptó el acuerdo por el que se insta al Instituto de Crédito Oficial a ampliar el apoyo financiero a promotores de viviendas de protección oficial cuando éstas se destinen también a la venta, y no solo a alquiler.

3.1.3 Línea ICO cobertura para la financiación de vivienda protegida

Mediante esta línea para la financiación de vivienda protegida, el Ministerio de Vivienda ofrece una cobertura de hasta el 50% del capital de los nuevos préstamos suscritos para la adquisición de viviendas protegidas, provenientes tanto del nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012, como del stock de viviendas sin vender procedentes de planes anteriores, o de la conversión de viviendas libres en protegidas. El objetivo de esta medida es beneficiar a unas 100.000 familias, facilitando su acceso a la financiación.

La línea cubre hasta el 2% ó 3% de la morosidad de la cartera, en función de la condición de la Entidad de Crédito como “Entidad Colaboradora Preferente.”

El importe máximo de la línea es de 6.000 millones de euros, con lo que la cartera de préstamos susceptibles de acogerse a ella puede alcanzar una cuantía máxima total de 12.000 millones de euros.

La duración de la cobertura será temporal y distinta en función del volumen de crédito comprometido por cada entidad financiera en la concesión de nuevas hipotecas destinadas a la compra de viviendas protegidas:

- 6 años para aquellas entidades que incrementen en el ejercicio anterior su cartera de nuevos préstamos convenidos del PEVR en, al menos, un 10% con un mínimo de 5 millones de euros.
- 4 años para el resto de entidades.

Al finalizar el primer trimestre del año 2010, se habían adherido a esta línea 33 entidades de crédito colaboradoras. Asimismo, se había cubierto la financiación de 2.254 viviendas, por un importe superior a los 194 millones de euros. Dado el carácter innovador y relativamente reciente de esta línea, es pronto para evaluar su utilización. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que una línea de cobertura es un instrumento a disposición de las entidades financieras que facilita la concesión de crédito, en este caso, hipotecas para la compra de vivienda protegida por familias españolas. Este instrumento será utilizado por cada entidad de crédito en función de sus necesidades y estrategias de gestión del riesgo en sus balances.

Para facilitar su conocimiento y su aplicación, el Ministerio de Vivienda ha editado y distribuido dípticos informativos sobre las ayudas estatales disponibles para las familias y otras medidas destinadas a la transformación del stock de vivienda libre en vivienda protegida concertada, incluida la línea de cobertura. En la distribución de estos dípticos participan las entidades colaboradoras del Plan Estatal, a través de su amplia red de oficinas, lo que garantiza su difusión de forma equilibrada en todo el territorio.

3.1.4 Actuaciones estratégicas realizadas por SEPES

Las actuaciones de SEPES en el ámbito de la vivienda protegida se dirigen a:

- La recuperación de terrenos urbanos obsoletos, evitando en consecuencia la ocupación de terrenos sin urbanizar.
- La puesta en valor de patrimonio público de suelo, especialmente del Ministerio de Defensa, permitiendo el retorno de parte de la inversión al erario público.
- La firma de acuerdos con CCAA para impulsar y compartir el esfuerzo financiero en actuaciones de importancia estratégica.
- La adquisición de suelos con planeamiento avanzado y precio de vivienda protegida (Oferta Pública de Compra de Suelo).
- Actuaciones en programas especiales de vivienda pública en alquiler en Ceuta y Melilla, promovidos por el Ministerio de Vivienda; y la recuperación de suelos de los activos históricos de SEPES.

Destaca, en primer lugar, la recuperación de 2.740.000 m² de suelo urbano degradado y la promoción en el mismo de 16.320 viviendas. Entre las actuaciones más significativas se puede citar la compra de suelo para la edificación de 3.473 viviendas en los centros urbanos de Madrid (Villaverde), Valencia, Sevilla, Basauri (1.350 viviendas), Mieres en el ámbito de la actuación Vasco-Mayacina, con la edificación de 797 viviendas protegidas en colaboración con promotores privados, así como el impulso de la operación Campamento con 10.700 viviendas.

Asimismo, se han desarrollado actuaciones residenciales para la construcción de 14.484 viviendas, en 12 actuaciones, 6 de las cuales provienen de la Oferta Pública de Compra de Suelo, situadas en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Canarias, Castilla La Mancha, Castilla León, Extremadura, Madrid y Valencia.

Por otro lado, SEPES ha cerrado acuerdos con diversas Comunidades Autónomas para el desarrollo de suelo residencial que permitirá la construcción de otras 12.375 viviendas: con Andalucía, para el desarrollo de 2.400 viviendas, de las cuales 1.800 serán viviendas protegidas, en Puerto de Santa María; con Islas Baleares, para la promoción en Ibiza de 434 viviendas; con Cataluña, para el desarrollo en Tarragona de 1.890 viviendas y en Lleida de 3.687 viviendas; y con la Comunidad Valenciana, para actuaciones en Sociopolis (Valencia capital) y Benicassim, donde se construirán 1.284 viviendas, con Extremadura 400 viviendas en la actuación de Villaemérita y suelo para 1.200 viviendas en Ceuta y Melilla.

SEPES, asimismo está impulsando la promoción de actuaciones en suelo mayoritariamente de su propiedad para 16.764 viviendas, cuyo planeamiento urbano está en fase de desarrollo. Se trata de 12 actuaciones en las comunidades de Andalucía, Castilla La Mancha, Castilla León, Madrid, Murcia y Valencia

El conjunto de estas actuaciones supone una inversión directa de 1.430 millones de euros para la transformación de suelo que permitirá la edificación de 59.943 viviendas en su mayoría protegidas.

Oferta Pública de Compra de Suelo

La Oferta Pública de Compra de Suelo es una iniciativa que el Ministerio de Vivienda, a través de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), puso en marcha a finales del mes de octubre de 2008.

Esta actuación forma parte de un conjunto más amplio de medidas destinadas a incrementar las reservas estratégicas de suelo, con la finalidad de que la caída de la actividad en el sector inmobiliario tenga el menor impacto posible en el medio y largo plazo sobre la promoción de vivienda protegida y el impulso de otras actividades de interés general.

Así, teniendo en cuenta los plazos para la transformación de suelo, proceso que fue ampliamente explicado en la primera parte de este Informe, podríamos encontrarnos con la paradoja de que cuando el sector se reactive, no existan suficientes suelos urbanizados en el mercado para atender la demanda de vivienda protegida.

En la elaboración de las bases de la Oferta participaron Comunidades y Ciudades Autónomas, la Federación Española de Municipios y Provincias, los agentes económicos y sociales, organizaciones sectoriales, entidades financieras, colegios de arquitectos y así hasta 35 instituciones y asociaciones.

La convocatoria fijó unos requisitos exigentes en cuanto a la localización del suelo, a su uso y situación urbanística, a las condiciones técnicas y jurídicas para su promoción, a la sostenibilidad de la misma y al precio de los terrenos. Todo ello con el objeto final de garantizar, en todo caso, la primacía del interés general sobre los intereses particulares de los ofertantes.

Por ello, entre los requisitos establecidos, se exigía que las parcelas ofrecidas tuvieran una superficie mínima que permitiera la construcción de, al menos, 300 viviendas, con la excepción de Ceuta y Melilla, donde el mínimo era de 150 viviendas.

La oferta se realizaba tan sólo para los municipios de más de 20.000 habitantes, dando prioridad a las propuestas que consolidaran zonas urbanas y atendiendo preferentemente ofertas próximas a núcleos urbanos, en zonas degradadas o que unieran dos desarrollos. Sólo se emprenderían operaciones económicamente viables en las que SEPES tuviera la iniciativa urbanística. Se otorgaba preferencia a las ofertas de suelo con un grado de ordenación y desarrollo más avanzado, de modo que permitiera una rápida transformación del mismo.

Las bases establecían, para la determinación del precio máximo de las ofertas, que las mismas deberían tomar en consideración, para el 50% de la edificabilidad residencial de cada ámbito, el precio de vivienda protegida de Precio General, siendo mejor valoradas aquellas que destinasen al menos un 25% de este parámetro a vivienda protegida en régimen de alquiler. El cuanto al precio del resto de la edificabilidad residencial, debería estar referenciado a una propuesta combinada de tipologías de vivienda protegida contempladas por el Plan Estatal de Vivienda. A este precio se debían descontar todos los costes que fueran necesarios para la transformación de los terrenos.

Durante el periodo de presentación de solicitudes, el Ministerio de Vivienda, a través de SEPES, firmó convenios con 12 Comunidades Autónomas, en los que se establecieron las líneas de colaboración para ésta y futuras convocatorias de la Oferta Pública de Compra de

Suelo, así como para llevar a cabo otras iniciativas conjuntas sobre suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas. El 29 de diciembre de 2008 concluyó el plazo de presentación de proposiciones. En total, se recibieron 33 ofertas procedentes de 11 Comunidades y una Ciudad Autónoma. El valor final de todos los suelos ofertados fue superior a los 541 millones de euros. Tras el proceso de análisis técnico y económico de las ofertas, SEPES seleccionó finalmente 8 actuaciones, lo que supone la adquisición y gestión de casi un millón de m² de suelo, donde se construirán hasta 8.690 viviendas en siete Comunidades Autónomas, con una inversión total de 175,7 millones de euros.

Actuaciones aprobadas en la OPCS

MUNICIPIO	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	Nº VIVIENDAS	INVERSIÓN COMPRA SUELO	INVERSIÓN ESTIMADA URBANIZACIÓN SUELO	TOTAL INVERSIÓN
Telde	36.300 m ²	300	15´4 millones €	23,9 millones €	39,3 millones €
Linares	307.205 m ²	2.300	19,8 millones €	4,2 millones €	24 millones €
Villanueva de la Serena	124.295 m ²	490	10,8 millones €	7,1 millones €	17,9 millones €
Basauri	131.000 m ²	1.300	5,5 millones €	13,7 millones €	19,2 millones €
Ibi	19.400 m ²	850	14,5 millones €	11,6 millones €	26,1 millones €
León	79.000 m ²	500	2´2 millones €	1´1 millones €	3,3 millones €
Puertollano	285.000 m ²	1.200	10´3 millones €	26´8 millones €	37,1 millones €
Santa Cruz de Tenerife	260.400 m ²	1.700	2,2 millones €	6´6 millones €	8,8 millones €

Programa de construcción de 1.200 viviendas protegidas en Ceuta y Melilla

En el marco del Acuerdo con la Ciudad de Ceuta para el desarrollo de la urbanización Loma Colmenar, en la que se promoverán 1.800 viviendas protegidas, se está realizando la edificación de 600 viviendas para alquiler financiadas por el Ministerio de Vivienda.

Igualmente, se ha cerrado un acuerdo con la Ciudad de Melilla para la edificación de 600 viviendas, impulsando la adquisición al Ministerio de Defensa de terrenos del Cuartel Gabriel de Morales.

3.1.5 Movilización de suelo patrimonial del Estado. La Comisión Interministerial de Trabajo sobre Suelo

El objetivo del Gobierno, al crear esta comisión, es aumentar la coordinación y la agilidad en la gestión del suelo público estatal, favorecer su movilización al servicio de las políticas públicas de vivienda, y en especial de vivienda protegida, identificar suelo no destinado a usos administrativos por los distintos Departamentos y sus Entes Públicos dependientes, con objeto de detectar el que sea idóneo por su situación y características, para destinarlo preferentemente a la construcción de viviendas protegidas u otros usos de interés social.

Desde el Ministerio de Vivienda se ha venido trabajando de forma coordinada con otros Departamentos para que los suelos que se desafecten de su uso preexistente (RENFE, Ministerio de Defensa, Ministerio de Hacienda, etc.), se destinen a vivienda protegida, a equipamiento social o de interés colectivo.

Para potenciar estas tareas de coordinación y colaboración, se ha creado para este fin la Comisión interministerial de Trabajo sobre Suelo que ejerce las siguientes funciones:

1.- La identificación de suelos y edificios del Patrimonio del Estado no afectos al uso o servicio público o que vayan siendo desafectados del mismo y que puedan ser objeto de nuevos usos de interés social que demande su entorno físico. El destino preferente de estos suelos será la promoción de viviendas protegidas.

2.- Estudiar y, en su caso, trasladar a la Comisión de Coordinación Financiera de las Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales o al Consejo de Ministros los criterios sobre política de vivienda y suelo aplicables a los terrenos y a los edificios no afectos al uso o servicio público, atendiendo a sus características específicas.

3.- Promover la concertación de los órganos de la Administración General del Estado con las restantes Administraciones Públicas para dinamizar la gestión del suelo público y el desarrollo urbanístico del mismo.

4.- Hacer un seguimiento de la evolución o avances que puedan alcanzarse en el desarrollo de sus funciones

Desde su creación, en noviembre de 2008, la Comisión se ha reunido en tres ocasiones, la última, el pasado 14 de abril en la que conoció los resultados de 2009. El resultado del periodo 2008-2009 sigue la línea de moderación iniciada en el ejercicio anterior. El menor suelo público movilizado, comparado con el movilizado en ejercicios anteriores, debe entenderse desde la actual coyuntura del mercado inmobiliario y, en particular, de la vivienda. La disminución drástica en la promoción y el aumento del stock de viviendas sin vender, a las que se ha tratado de dar respuesta a través de iniciativas como la calificación de viviendas libres como protegidas o las ofertas públicas de adquisición de suelo, explican de alguna manera este fenómeno.

Actuaciones de movilización de suelos desde marzo de 2004 a octubre de 2009

Agente	Nº Viviendas libres	Nº Viviendas protegidas	Nº Total viviendas	Vivienda protegida (%)
Ministerio de Defensa (GIED)	10.399	27.965	38.364	73%
Ministerio de Fomento (RENFE, ADIF, OTROS)	25.527	19.657	45.184	44%
Ministerio del Interior	84	88	172	51%
Ministerio de Vivienda (SEPES)	3.589	28.906	32.495	89%
Total	39.599	76.616	116.215	66%

Pese a esta ralentización coyuntural, **durante el último sexenio se ha producido la mayor movilización de suelo patrimonial del Estado de nuestra democracia, con un incremento de superficie de más de tres millones y medio de m², y un aumento de 2.000 potenciales viviendas protegidas respecto del periodo anterior a 2004.**

3.2. IMPULSO AL ALQUILER

3.2.1 SPA: Líneas stock promotores y entidades de crédito

3.2.2 Renta básica de emancipación

3.2.3 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos alquiler

3.2.4 Línea ICO-Vivienda

3.2.5 Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler

3.2.6 SOCIMIS

3.2.7 Rebaja fiscalidad en IVA de alquiler con opción a compra

3.2.8 Equiparación fiscal compra/alquiler en el IRPF

Una de las características más significativas del sector de la vivienda en España ha sido la tradicional escasez de alojamientos en régimen de alquiler. En la actualidad, un 13,2% de la población española vive en una vivienda en alquiler frente al 40% de la media europea.

A esta preferencia generalizada por la compra han contribuido diversos factores, como las propias características del mercado de vivienda en alquiler, los incentivos fiscales y unas condiciones financieras favorables al endeudamiento y, por tanto, al acceso a la vivienda habitual en propiedad.

Las ventajas económicas, sociales y laborales que ofrece el alquiler son innumerables. Entre otras, facilita la elección de vivienda de los ciudadanos, adecuándola a las diferentes necesidades del ciclo vital, fomenta la movilidad geográfica de los trabajadores, permite disminuir el endeudamiento de los hogares y ofrece mayor flexibilidad ante fluctuaciones en los ingresos de la unidad familiar. Además, del lado de la oferta, el impulso al alquiler permite dar salida a una parte importante del stock de vivienda existente, contribuyendo así a la reactivación del sector de la construcción y de la economía en general.

Son numerosas las medidas adoptadas desde 2004 para desarrollar el mercado del alquiler en España, aumentando la oferta disponible y estimulando la demanda; asegurando, al mismo tiempo, la calidad de los alojamientos y la moderación de los precios.

El compromiso de los poderes públicos y el inicio de una colaboración reforzada con los agentes privados ya están dando los primeros frutos. Según la estimación del parque de viviendas realizada por el Ministerio de Vivienda, el número de familias que han optado por acceder a su vivienda habitual en alquiler aumentó en un 18% en 2008, pasando del 11 al 13,2% del total de viviendas principales.

Según se establece **en la Estrategia para la Economía Sostenible, el objetivo a alcanzar en 2020 es que el 20% de las familias en nuestro país residan en una vivienda en alquiler.**

3.2.1. SPA: Líneas stock promotores y entidades de crédito

Entre las medidas que el Gobierno ha puesto en marcha para hacer posible un mercado de alquiler eficaz, competitivo y profesionalizado figura la creación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA). Su constitución respondió a los objetivos de ampliar el mercado de alquiler, profesionalizar su gestión y socializar las ventajas de ambas actuaciones para dar acceso a la población en general a servicios a los que sólo venían accediendo grandes sociedades patrimonialistas. La Sociedad Pública de Alquiler pretende promover en el mercado un modelo de gestión profesionalizado, incentivando la oferta y la demanda y desarrollando productos y servicios de alquiler que se adapten a las necesidades de los ciudadanos. Todo ello, mejorando la seguridad jurídica de los propietarios y garantizando una vivienda de calidad a los inquilinos a un precio inferior al del mercado.

Al incluir una vivienda en el programa de la SPA, ésta se encarga de evaluarla y encontrar un inquilino. Una vez firmado el primer contrato de alquiler, la Sociedad paga directamente al propietario una cuota mensual que previamente ha acordado con él. La SPA le garantiza el ingreso de esta renta mensual, además de la restitución de la vivienda en buenas condiciones y la resolución de todo tipo de incidencias, como averías, desperfectos y reclamaciones.

El arrendador cuenta también con un seguro multirriesgo y asistencia letrada. En cuanto al inquilino, la SPA le facilita sin coste alguno una vivienda acorde a sus necesidades, en excelentes condiciones de habitabilidad y a un precio, de media, un 13% inferior al del mercado libre.

Línea SPA - Stock Promotores

Esta línea de actuación se dirige a la dinamización del stock de vivienda sin vender y a la mejora de la oferta existente con viviendas nuevas de calidad

La SPA fija el precio de alquiler competitivo mediante la utilización de criterios objetivos de mercado, produciendo el efecto de bajada del precio de inmuebles que actualmente se encuentran fuera de mercado.

Asimismo, con estas medidas se consigue la optimización de los recursos del promotor y la reducción de costes de mantenimiento, de comercialización y gestión.

La SPA utiliza como criterios para admitir o rechazar las viviendas que se ponen a su disposición, la localización, el exceso de oferta existente en la zona, así como la demanda potencial. A fecha de hoy, esta línea de actuación de la SPA presenta los siguientes datos:

Línea SPA - Promotores

Área promotores	
Promotores	222
Viviendas ofrecidas a la SPA	29.698
Viviendas evaluadas	24.595
Viviendas propuestas rentas	23.089
Viviendas rechazadas para su gestión por desacuerdo económico	1.500
Viviendas gestionadas	1.429

En el cuadro se detalla el grado de avance de esta línea específica de colaboración de la SPA. El principal motivo de la diferencia entre el número de viviendas evaluadas y el de viviendas alquiladas es la pendencia de la Cédula de Habitabilidad.

Es de destacar también el hecho de que el volumen total de ofertas recibidas por la SPA de promotores y viviendas supera con creces los números aportados, pero no se han incluido las promociones descartadas en primera instancia por estar en zonas en las que no se cuenta con una demanda operativa para dar servicio de alquiler a estas viviendas.

Línea SPA - Entidades de crédito

La SPA explora la posibilidad de ofrecer su gestión profesional de los inmuebles a las entidades de crédito, a través de convenios. Esta línea ofrece importantes ventajas a las entidades:

- Al externalizar el servicio se consigue un ahorro en costes de estructura (personal, medios y otros recursos).
- Permite rentabilizar unos inmuebles que actualmente se encuentran en stock;
- la propiedad queda liberada de numerosas gestiones, que suelen ser ajenas a su principal línea de actividad económica;
- y disminuye el coste de comercialización.

3.2.2 Renta Básica de Emancipación

La Renta Básica de Emancipación se instrumentó a través del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que estableció las siguientes ayudas: 210 euros mensuales para el pago del alquiler de la vivienda habitual, y, si adicionalmente se solicitan, 120 euros para los gastos de la tramitación del aval y 600 euros de préstamo para la fianza.

Transcurridos los dos primeros años de vigencia de la medida, la Renta Básica de Emancipación está contribuyendo notablemente a los objetivos para los que fue creada. Con datos cerrados a 31 de marzo:

- La ayuda ha llegado a 196.898 jóvenes
- El Ministerio de Vivienda ha invertido ya en esta medida más de 490 millones de euros: de ellos, 480,4 millones en la ayuda mensual de 210 euros y gastos de aval, y otros 10,59 millones en préstamos para las fianzas.
- La medida ha contribuido a incrementar la tasa de emancipación de los jóvenes. Según los datos del Observatorio Joven de Vivienda en España, dependiente del Consejo de la Juventud, la tasa de emancipación de los jóvenes de entre 18 y 34 años ya ha llegado al 46,8%.
- La ayuda tiene un impacto positivo desde la perspectiva de género: las mujeres son quienes más demandan y, en la misma proporción, quienes más perciben la Renta Básica de Emancipación, con un total de 111.032 mujeres que ya han cobrado la ayuda, un 56,4% del total, frente a 85.866 hombres, un 43,6%

Balance de la RBE a 31 de marzo de 2010

	Solicitudes y resoluciones							
	CCAA				MINISTERIO DE VIVIENDA			
	Solicitudes totales	% sobre total	Resueltas definitivas	Resueltas positivas	Resueltas y enviadas al Ministerio	Verificado pago alquiler	Con pagos ordenados	% sobre total
Andalucía	44.653	12,75	38.849	30.798	30.304	23.857	22.781	11,56
Aragón	12.331	3,52	11.347	9.269	9.146	7.670	7.479	3,79
Asturias	9.768	2,78	9.454	7.888	7.888	6.823	6.677	3,39
Baleares	8.459	2,41	8.073	7.434	7.391	6.046	5.743	2,91
Canarias	16.352	4,66	11.489	10.125	10.028	6.692	6.446	3,27
Cantabria	2.795	0,79	2.660	2.341	2.338	2.033	1.972	1,00
Castilla y León	26.343	7,52	25.089	20.217	20.217	15.737	15.289	7,76
Castilla-La Mancha	18.612	5,31	17.678	13.376	13.281	11.234	10.889	5,53
Cataluña	58.327	16,65	56.410	52.205	51.862	38.756	36.400	18,48
Extremadura	6.471	1,84	6.399	5.893	5.850	4.973	4.895	2,48
Galicia	26.980	7,70	26.976	17.966	17.966	15.707	15.479	7,86
Madrid	66.380	18,95	55.742	43.237	43.064	32.235	30.990	15,73
Murcia	4.873	1,39	4.502	3.645	3.590	2.966	2.906	1,47
Navarra	6.386	1,82	6.210	5.353	5.302	4.473	4.335	2,20
La Rioja	1.788	0,51	1.673	1.530	1.527	1.219	1.184	0,60
Com. Valenciana	25.787	7,36	23.644	18.057	17.329	14.758	14.367	7,29
País Vasco	12.723	3,63	12.455	10.069	9.981	8.585	8.417	4,27
Ceuta	356	0,10	343	298	294	225	219	0,11
Melilla	786	0,22	724	569	565	447	430	0,21
Total	350.170	100	319.717	260.270	257.923	204.436	196.898	100

Por otra parte, la ayuda reduce de forma considerable el esfuerzo económico que los jóvenes han de realizar para emanciparse. Así, el porcentaje de sus ingresos que tienen que dedicar al pago del alquiler se reduce desde un 42,2% sin la Renta Básica a poco más de la mitad, un 24,3% de media, para quienes la reciben.

Ayuda al esfuerzo a la emancipación por la RBE

CC. AA.	Esfuerzo de emancipación sin ayuda			Esfuerzo de emancipación con ayuda		
	Todos	Femenino	Masculino	Todos	Femenino	Masculino
	Andalucía	42,99%	45,73%	40,16%	22,77%	24,25%
Aragón	39,30%	41,76%	36,33%	21,55%	22,86%	19,97%
Asturias	40,31%	43,47%	36,49%	18,44%	19,80%	16,80%
Baleares	47,76%	48,93%	46,24%	29,53%	30,19%	28,67%
Canarias	47,84%	50,62%	44,44%	24,42%	25,82%	22,71%
Cantabria	45,71%	49,57%	40,82%	24,86%	26,95%	22,22%
Castilla y León	37,40%	40,03%	34,52%	17,94%	19,14%	16,63%
Castilla-La Mancha	38,38%	40,74%	35,86%	19,66%	21,11%	18,11%
Cataluña	45,22%	47,02%	42,85%	28,81%	29,98%	27,29%
Extremadura	37,86%	40,41%	35,34%	14,17%	15,18%	13,17%
Galicia	36,03%	38,65%	32,77%	15,14%	16,19%	13,83%
Madrid	43,86%	44,91%	42,36%	30,40%	31,13%	29,36%
Murcia	43,53%	45,44%	41,04%	22,92%	23,82%	21,75%
Navarra	39,58%	41,50%	37,00%	25,22%	26,49%	23,53%
La Rioja	42,20%	44,40%	39,34%	22,44%	23,57%	20,97%
Com. Valenciana	41,19%	43,54%	38,44%	22,51%	23,87%	20,90%
País Vasco	42,79%	44,61%	40,22%	28,62%	29,80%	26,94%
Ceuta	42,18%	46,39%	37,34%	25,24%	28,07%	21,98%
Melilla	39,99%	46,53%	33,77%	19,61%	22,57%	16,79%
Total	42,19%	44,35%	39,52%	24,35%	25,69%	22,68%

Nuevas medidas y mejoras en la gestión

Desde la puesta en marcha de la RBE, el Ministerio de Vivienda ha ido adoptando nuevas medidas y herramientas para reducir los plazos de tramitación de la ayuda.

- Mejoras en la información a los beneficiarios:
 - Nuevo portal de Información al Beneficiario de la Renta Básica de Emancipación, <http://rbe.vivienda.es>, que permite a los jóvenes, que ya tengan reconocido su derecho a cobrar la ayuda, consultar *on line*, y desde cualquier ordenador, el estado de su expediente, y conocer qué pasos han de dar para solucionar cualquier incidencia. Para ello, tan sólo han de introducir su DNI y una clave secreta enviada a través de un mensaje a su teléfono móvil. El Ministerio ha remitido 210.753 mensajes comunicándoles su contraseña a los jóvenes que tienen resolución positiva de su comunidad autónoma y que han facilitado su número de teléfono.
 - Este portal complementa la web www.alquilerjoven.es, que reúne toda la información básica de la ayuda y que también se ha ampliado.
 - El Ministerio de Vivienda ha empezado a enviar todos los meses un SMS a los jóvenes que hayan incurrido en alguna incidencia, para comunicarle la misma e informarle de cómo solucionarla
 - Esta comunicación se une a los mensajes de móvil que, desde el nacimiento de la RBE, reciben los jóvenes cuando empiezan a cobrar la ayuda.

- Además se han dirigido más de 17.000 oficios para indicar a los beneficiarios afectados por una incidencia o algún problema en su expediente.
 - Y se han reforzado los servicios de atención al ciudadano, tanto vía telefónica, (a través del número gratuito 900 900 707) como presencial (en la sede del Ministerio).
- Mejoras en la gestión:
 - Modificación del Real Decreto que regula la Renta Básica, para permitir el pago del alquiler mediante la modalidad del cargo en cuenta, que ya está en marcha desde el pasado mes de enero. En un primer momento, la normativa sólo contemplaba que el beneficiario pagara su alquiler por transferencia bancaria, a pesar de lo cual se admitió la modalidad de cargo en cuenta, aunque en este caso, las comprobaciones habían de realizarse manualmente. El Ministerio, ya ha implementado una solución automatizada para realizar estas verificaciones y se han modificado los convenios con las entidades de crédito para agilizar la transmisión de la información. Esta aplicación, simplifica significativamente los trámites y reduce los tiempos de gestión.
 - También se ha firmado un nuevo convenio con 114 entidades financieras colaboradoras, que incluye estas modificaciones sobre la modalidad de cargo en cuenta.
 - Además, para agilizar la tramitación de los expedientes, el Ministerio desarrolló otras dos aplicaciones informáticas:
 - Por un lado, la aplicación SIRABE, que facilita a las CCAA la gestión de las solicitudes y el reconocimiento del derecho a las ayudas.
 - Y por otro, la aplicación llamada SIEMPRE, que se utiliza por el Ministerio para verificar el cumplimiento de los requisitos para el cobro de las ayudas (pago de la renta del alquiler; estar al corriente de obligaciones tributarias y de Seguridad Social; límites de renta), y para gestionar los pagos masivos y contabilizar el gasto realizado.

Datos de gestión de la RBE. Comunidades Autónomas y Ministerio

	Solicitudes y resoluciones																				
	CCAA						MINISTERIO DE VIVIENDA														
	Solicitudes totales	Resueltas definitivas (incluye negativas)	Resueltas positivas	Resueltas y enviadas al Ministerio	%	Activas	Resoluciones con impedimentos legales para el cobro en el momento actual										Acumulado de resoluciones que han recibido la ayuda				
							Verificado pago del alquiler	%	Anuladas por las CCAA (sin derecho a cobro)	%	No acredita pago alquiler	%	Incumple con Hacienda o Seguridad Social	%	Error en justificación de recibos	%	Total	Total Pagos	%	Femenino	Masculino
Andalucía	44.653	38.849	30.798	30.304	68%	20.325	23.857	79%	1.551	7%	3.691	15%	2.165	9%	112	0,5%	7.519	22.781	95%	11.936	10.845
Aragón	12.331	11.347	9.269	9.146	74%	6.080	7.670	84%	353	5%	679	9%	489	6%	205	2,7%	1.726	7.479	82%	4.207	3.272
Asturias	9.768	9.454	7.888	7.888	81%	5.499	6.823	86%	320	5%	639	9%	443	6%	61	0,9%	1.463	6.677	85%	3.714	2.963
Baleares	8.459	8.073	7.434	7.391	87%	4.773	6.046	82%	209	3%	686	11%	611	10%	34	0,6%	1.540	5.743	78%	3.352	2.391
Canarias	16.352	11.489	10.125	10.028	61%	6.689	6.692	67%	349	5%	1.029	15%	566	8%	37	0,6%	1.981	6.446	64%	3.707	2.739
Cantabria	2.795	2.660	2.341	2.338	84%	1.694	2.033	87%	15	1%	165	8%	105	5%	2	0,1%	287	1.972	84%	1.118	854
Castilla y León	26.343	25.089	20.217	20.217	77%	13.583	15.737	78%	333	2%	1.604	10%	1.054	7%	97	0,6%	3.088	15.289	76%	8.161	7.128
Castilla-La Mancha	18.612	17.678	13.376	13.281	71%	8.633	11.234	85%	274	2%	1.593	14%	1.005	9%	58	0,5%	2.930	10.889	82%	5.760	5.129
Cataluña	58.327	56.410	52.205	51.862	89%	37.132	38.756	75%	2.568	7%	4.604	12%	4.200	11%	5.270	13,6%	16.642	36.400	70%	21.355	15.045
Extremadura	6.471	6.399	5.893	5.850	90%	3.613	4.973	85%	295	6%	360	7%	251	5%	10	0,2%	916	4.895	84%	2.506	2.389
Galicia	26.980	26.976	17.966	17.966	67%	12.124	15.707	87%	158	1%	925	6%	1.025	7%	44	0,3%	2.152	15.479	86%	8.704	6.775
Madrid	66.380	55.742	43.237	43.064	65%	26.784	32.235	75%	1.723	5%	3.937	12%	1.883	6%	672	2,1%	8.215	30.990	72%	18.451	12.539
Murcia	4.873	4.502	3.645	3.590	74%	2.613	2.966	83%	67	2%	380	13%	167	6%	18	0,6%	632	2.906	81%	1.601	1.305
Navarra	6.386	6.210	5.353	5.302	83%	3.221	4.473	84%	193	4%	443	10%	162	4%	31	0,7%	829	4.335	82%	2.504	1.831
La Rioja	1.788	1.673	1.530	1.527	85%	1.088	1.219	80%	47	4%	148	12%	75	6%	30	2,5%	300	1.184	78%	678	506
Com. Valenciana	25.787	23.644	18.057	17.329	67%	12.647	14.758	85%	270	2%	1.870	13%	916	6%	317	2,1%	3.373	14.367	83%	7.892	6.475
País Vasco	12.723	12.455	10.069	9.981	78%	6.577	8.585	86%	363	4%	1.478	17%	235	3%	19	0,2%	2.095	8.417	84%	5.033	3.384
Ceuta	356	343	298	294	83%	205	225	77%	0	0%	32	14%	10	4%	6	2,7%	48	219	74%	125	94
Melilla	786	724	569	565	72%	364	447	79%	27	6%	54	12%	50	11%	17	3,8%	148	430	76%	228	202
Total	350.170	319.717	260.270	257.923	74%	173.644	204.436	79%	9.115	4%	24.317	12%	15.412	8%	7.040	3,4%	55.884	196.898	76%	111.032	85.866

Ratios del cuadro de gestión de la RBE

Desde su entrada en vigor, 350.170 jóvenes han solicitado ya la Renta Básica de Emancipación.

Hasta el momento, las CCAA han reconocido el derecho a la ayuda a 257.923 de estos jóvenes solicitantes, y así lo han comunicado al Ministerio, y se la han denegado a 59.447. Las propias CCAA, dentro del ámbito de su gestión, han retirado la ayuda a 9.115 jóvenes, al constatarse algún error en el reconocimiento del derecho.

El Ministerio de Vivienda ha verificado que 204.436 beneficiarios están al corriente del pago del alquiler, y ya ha abonado la ayuda al 96% de los mismos. Finalmente, se encuentran otros 39.729 jóvenes que tienen aprobada su resolución, pero a los que el Ministerio no puede abonarles la ayuda hasta que resuelvan las incidencias que se les ha detectado (básicamente, jóvenes que no están al corriente de todas sus obligaciones administrativas o fiscales, o que no han justificado estar al día en el pago de su alquiler).

3.2.3 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos alquiler

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 establece un nuevo sistema de acceso a una vivienda protegida, en el que los ciudadanos puedan optar en igualdad de condiciones por la compra, el alquiler o el alquiler con opción a compra, independientemente de su nivel de ingresos, y en cualquiera de los regímenes de protección, tanto especial como general y concertado.

Uno de los objetivos del Plan es que hasta el 40% de la nueva construcción de VPO se destine al alquiler, incluyendo las viviendas que procedan de la rehabilitación.

Además, se incrementan las ayudas destinadas al arrendamiento respecto al anterior Plan 2005-2008, según se explica en el siguiente cuadro.

Objetivos del PEVR 2009 – 2012 en relación con el Plan anterior 2005 - 2008

Programas de actuaciones protegidas	Plan 2009 – 2012 Objetivos alquiler	Plan 2005 – 2008 Objetivos alquiler	Diferencia
Promoción de v. protegida de nueva construcción en alquiler	96.000	111.575	-15.575
Cofinanciación de viviendas de promoción pública	4.000	325	3.675
Programa de ayudas a inquilinos	70.000	41.700	28.300
Cesión en alquiler de viviendas libres	-	11.000	-11.000
Total	170.000	164.600	+ 5.400

Ayudas a los inquilinos

Pueden acogerse a estas ayudas los inquilinos con ingresos familiares inferiores a 18.091,5 euros al año (2,5 veces el IPREM). A estos efectos, en el cálculo se computan los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento. Las ayudas consisten en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

La duración máxima de esta subvención es de 2 años y es totalmente compatible con el alquiler de una vivienda protegida. El PEVR 2009-2012 introdujo como novedad esta compatibilidad porque, en la práctica, se estaba produciendo un doble efecto no deseado: por un lado se estaba potenciando el alquiler libre, en detrimento del arrendamiento protegido y, por otra parte, se estaba produciendo un agravio comparativo entre los que decidían alquilar una vivienda libre y podían recibir la ayuda, y los que tenían que optar por un alquiler protegido porque sus ingresos no le permitían otra modalidad de acceso a la vivienda siendo, además, perjudicados por ello, al no tener la posibilidad de optar a esta ayuda mensual.

Tienen preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos específicos establecidos por el PERV o la Comunidad Autónoma. Entre otros, jóvenes menores de 35 años, personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad, etc.

Alojamientos específicos

Es una figura que cobra especial relevancia en el Plan como alternativa complementaria a las viviendas protegidas. Se trata de alojamientos que podrán ser promovidos por iniciativa pública o privada para colectivos específicos o especialmente vulnerables.

Entre los grupos específicos con protección preferente figuran, además de personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos, separados y divorciados, familias monoparentales, mayores de 65 años y jóvenes menores de 35 años; víctimas de la violencia de género; víctimas del terrorismo; dependientes y familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM (10.854€ anuales). La cesión de estos alojamientos podrá ser en arrendamiento protegido, o según dispongan las Comunidades Autónomas.

Las rentas máximas serán las correspondientes a las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento a 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos.

La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las Comunidades Autónomas establezcan para los ocupantes de los alojamientos podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial.

Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán de 500 euros por m² para colectivos vulnerables y 320 euros por m² para colectivos específicos. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Ejecución de ayudas al alquiler

A continuación se detallan los datos de ejecución del primer programa del Plan, Periodo 2009, referido a los Programas de impulso al alquiler.

PLAN DE VIVIENDA 2009-2012: PERIODO 2009
OBJETIVOS FINANCIADOS (en número de viviendas)

Líneas de Ayudas	A	B	C	GRADO DE CUMPLIMIENTO A/B*100
	OBJETIVOS FINANCIADOS	OBJETIVOS CONVENIDOS	OBJETIVOS TOTALES (Según Memoria)	
1.B. Promoción de viv. protegida de nueva construcción en alquiler	10.845	11.298	15.000	95,99
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	1.222	1.130	500	108,14
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	3.907	1.585	2.500	246,50
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	102	154	250	66,23
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	506	1.285	1.000	39,38
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	2.978	4.585	5.500	64,95
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	364	670	1.250	54,33
1.B.7. Alojamientos	1.766	1.889	4.000	93,49
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	88	633	1.000	13,90
2. Ayudas a inquilinos	32.325	12.647	15.000	255,59

El impulso del alquiler ha sido una prioridad desde la puesta en marcha del nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Las Ayudas a inquilinos, que además se han visto reforzadas con la Renta Básica de Emancipación, es el Programa que ha obtenido mejores resultados de ejecución durante el periodo 2009, con un 255,59% de ejecución sobre los objetivos inicialmente convenidos con las CCAA. Además, la línea de ayudas de Promoción de nueva vivienda protegida para alquiler a 25 años es un objetivo estratégico para la ampliación del parque de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, con una ejecución del 246,5% sobre los objetivos inicialmente convenidos.

Estas ayudas han sido ampliamente demandadas de forma que han superado con creces los objetivos acordados inicialmente con las Comunidades Autónomas. Las ayudas adicionales concedidas no contempladas originalmente provienen de los objetivos no territorializados incluidos en la reserva de eficacia.

La línea con menor grado de cumplimiento, el alquiler a 10 años en régimen especial queda compensada con la de 25 años, que asegura un alquiler protegido por un periodo de más larga duración, que en régimen especial ha tenido una ejecución del 108,14%.

3.2.4 Línea ICO- Vivienda

Se trata de una medida impulsada por el Ministerio de Economía y Hacienda, cuyo objetivo es otorgar financiación para favorecer que las nuevas viviendas construidas se destinen al alquiler.

Pueden acogerse a esta línea empresas y sociedades con domicilio social y fiscal en España que sean titulares de inversiones inmobiliarias.

Son proyectos financiables las viviendas en España terminadas y destinadas a régimen de alquiler como vivienda habitual, pudiendo incluir el contrato de alquiler una opción de compra. Se considera vivienda terminada la que tenga cédula de habitabilidad.

El importe de la financiación concedida irá destinada a la cancelación parcial o total del préstamo promotor que tenga formalizado con la entidad de crédito. La línea cubre hasta 3.000 millones de euros.

Como máximo, se financiará con cargo a esta línea hasta el 80% del préstamo promotor, con el límite del 80% del valor inicial de la promoción destinada a alquiler. La entidad de crédito refinanciará el importe restante en los mismos términos y condiciones que la financiación del ICO.

La ejecución actual de esta línea presenta los siguientes datos:

- Importe global de la Línea: 3.000 millones de euros.
- Volumen de préstamo dispuesto: 1.203 millones de euros, que representa un 40,1%.
- Dotación disponible: 1.797 millones de euros disponibles.
- Se han acogido a la línea 616 operaciones,
- Préstamo medio 1.953.297,05 euros.

Por otra parte, el Consejo de Ministros del día 9 de abril adoptó el acuerdo de facilitar a través del ICO financiación para promover viviendas protegidas destinadas a la venta, ampliando de esta forma la línea de financiación que ya existía para la promoción de viviendas protegidas en alquiler.

3.2.5 Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler

Con la aprobación de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, se incorporan a nuestro ordenamiento jurídico nuevos mecanismos dirigidos a dinamizar el funcionamiento del mercado de alquiler y a incrementar la oferta de viviendas en arrendamiento. Con este objeto, se modifican la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Modificación del régimen de prórroga forzosa

Con la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos se amplían los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. Al supuesto en el que el propietario necesite ocupar la vivienda para uso propio se añade ahora la posibilidad de que la necesite para sus hijos, sus padres y su pareja en el caso de sentencia judicial firme de divorcio o nulidad matrimonial. Paralelamente, en garantía de la seguridad jurídica, se prevé que todas estas circunstancias deberán hacerse constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Reforma del proceso de desahucio: ventajas para las partes

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil incrementa la seguridad jurídica de los arrendadores, de manera que ante incumplimientos graves en el pago del alquiler puedan recuperar sus viviendas de modo rápido y sencillo.

La reforma beneficia también a los inquilinos de buena fe, dado que la supresión de trámites y la reducción de plazos en los procedimientos impiden que se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto, sin que con ello se vean alteradas sus garantías procesales. Adicionalmente, contar con mecanismos más eficaces para la agilización de los procesos incrementará la confianza de las partes, lo que contribuirá a la reducción de precios, y a evitar la exigencia de fianzas y avales de importe excesivo.

Simplificación del procedimiento

Se reduce de dos meses a un mes el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda. Con esta reducción se concilian dos intereses. Por un lado, se mantiene un plazo suficiente para que el arrendatario de buena fe abone lo debido; por otro, se reduce a la mitad el periodo de tiempo que debe transcurrir, desde el requerimiento, para que el arrendador pueda presentar la demanda.

La Ley va a permitir que todas las acciones, tanto de desahucio como de reclamación de rentas, se tramiten en juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo que el ordinario. De este modo, podrá salvarse, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al procedimiento del juicio verbal.

Por otro lado, la sentencia de condena al pago de rentas podrá incluir no sólo las devengadas al momento de interposición de la demanda, sino también las que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva de la vivienda, cuando así se solicite en el escrito de demanda. El objetivo es evitar que deba iniciarse un nuevo procedimiento para reclamar las cantidades devengadas durante el proceso.

Además, se adopta todo un conjunto de medidas de agilización de trámites en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones. Así, con la nueva Ley, si no se logra la notificación al demandado tras un primer intento, la citación se insertará en el tablón de anuncios del Juzgado. Además, si el demandado no comparece en juicio, la notificación de la sentencia se hace a través de edicto, colgando copia de la sentencia en el Juzgado.

Evitar dilaciones indebidas

La no designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, siempre y cuando la solicitud de justicia gratuita por el demandado no se hubiera efectuado dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la demanda. Esta suspensión no se producirá cuando pueda generarse indefensión.

La Ley aclara también que el domicilio del arrendatario a efectos de notificaciones será el fijado en el contrato y, en su defecto, la vivienda alquilada, pudiendo el arrendatario comunicar con posterioridad a la fecha de celebración del contrato un nuevo domicilio al arrendador. Si tras un primer intento de notificación, según las reglas anteriores, no se pudiera realizar ésta, la citación se insertará en el tablón de anuncios del Juzgado.

Sentencias de desahucio y su ejecución

Hasta ahora, la sentencia condenatoria en el procedimiento de desahucio no tenía efectos ejecutivos, con lo que era necesario iniciar un nuevo proceso para ejecutar la sentencia.

Con la nueva Ley, la sentencia condenatoria de desahucio será título suficiente de ejecución directa, sin que el demandante tenga que iniciar un nuevo proceso para solicitar dicha ejecución. Ahora bien, para que esto suceda el demandante debe solicitarlo así expresamente en la demanda. En ese caso, el Juzgado señalará día y hora para proceder al lanzamiento.

Pacto entre las partes y desalojo voluntario

Las partes podrán llegar a un pacto durante el proceso, de modo que el propietario asuma el compromiso de condonar al inquilino total o parcialmente la deuda, a cambio del desalojo voluntario del inmueble. Con objeto de favorecer estos acuerdos, la nueva Ley reduce a 15 días el plazo mínimo para que pueda alcanzarse dicha transacción y no establece ningún plazo máximo. Asimismo, para evitar la utilización abusiva y de mala fe de esta figura, el incumplimiento del desalojo voluntario en el plazo acordado tendrá como consecuencia la ejecución directa del desahucio en un plazo no superior a 15 días desde la finalización del periodo voluntario.

3.2.6 Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, regula las nuevas sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), cuyo objeto social básico es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, teniendo en cuenta que también la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA.

La nueva Ley también admite la inversión indirecta mediante participación en otras SOCIMI o bien en entidades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de beneficios exigidos para aquellas, residentes o no en territorio español, coticen o no en mercados regulados.

Los objetivos principales perseguidos con el nuevo régimen de estas sociedades mercantiles son los de impulsar el mercado del alquiler, elevando su profesionalización, facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, e incrementar la competitividad en los mercados de valores españoles y dinamizar el mercado inmobiliario.

A tal efecto, se establecen para las SOCIMI una serie de requisitos en relación con la inversión patrimonial, las rentas que ésta genere y la obligatoriedad de distribución de resultados.

Las SOCIMIS pueden optar a la aplicación de un régimen fiscal en el Impuesto de Sociedades especialmente favorable. Este régimen fiscal especial comporta que:

- a) Estarán exentas en un 20% las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50% del activo de la sociedad esté formado por viviendas.
- b) El tipo de gravamen de estas sociedades será del 19% para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2010. No obstante, tributarán al tipo general de gravamen las rentas procedentes de determinadas operaciones.
- c) La Ley de las SOCIMI también incorpora un régimen fiscal especial para los socios de las mismas en el Impuesto sobre Sociedades, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

3.2.7 Rebaja fiscalidad en IVA del alquiler con opción a compra

La ley de SOCIMI ha modificado la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, para aplicar un tipo reducido (del 7%, que se incrementará hasta el 8% a partir de julio) a los arrendamientos con opción de compra de edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente. El tipo pasa del 7% al 4% en caso de viviendas calificadas administrativamente como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta medida permite reforzar el alquiler con opción a compra, una figura especialmente oportuna en la coyuntura actual del sector inmobiliario residencial por su idoneidad para dar salida a parte del stock de viviendas sin vender. Así, por un lado, se permite que el promotor pueda afrontar sus cargas financieras con mayor holgura, y por otro, se evita que el demandante tenga que desembolsar la cantidad correspondiente a la entrada, favoreciendo el ahorro.

Además, esta modificación legal se ha acompañado, por medio de la contestación a la consulta vinculante de 13 de noviembre de 2009, número V2509-09, entre muchas otras, de la revisión y mejora de la doctrina de la Dirección General de Tributos, en relación con el tratamiento que debe dispensarse en el IVA a los arrendamientos de vivienda con opción de compra cuando se realizan por su promotor, el cual, debido a las actuales condiciones del mercado inmobiliario, no ha podido vender las mismas.

Dicha nueva doctrina concluye que en estos casos no hay restricción alguna a las deducciones practicadas por el promotor en la construcción de las viviendas, estando los arrendamientos posteriores sujetos al Impuesto a los tipos reducidos ya señalados del 4 y 7% en función de la calificación de las viviendas.

Asimismo, reitera doctrina anterior que permite ajustar y devolver el Impuesto repercutido en exceso a los arrendatarios cuando estos soportaron las cuotas arrendaticias con devengo del IVA al 16% y, al ejercitar la opción de compra, una parte de tales cuotas arrendaticias se convierte en pago a cuenta de la edificación.

3.2.8 Equiparación fiscal compra/alquiler en el IRPF

Tradicionalmente, el sistema fiscal español ha incentivado el acceso a la vivienda en propiedad. Aquellas familias que optaban por vivir en régimen de alquiler lo hacían a expensas de renunciar a las ventajas fiscales de las que gozaban aquellas otras familias que vivían en régimen de propiedad. Este mecanismo de incentivos ha tenido importantes implicaciones para la economía española: las familias se han endeudado en exceso y su ahorro se ha dirigido en gran medida a la propiedad inmobiliaria.

Por otro lado, existe un consenso bastante extendido sobre los efectos que tienen las deducciones fiscales a la adquisición sobre la demanda y el precio de vivienda. La deducción fortalece la demanda en un mercado, como el inmobiliario, en el que la oferta es muy rígida. En consecuencia, se produce una elevación artificial de los precios y, por ello, un desvío de este beneficio desde el ciudadano hacia los promotores y, en menor medida, hacia las entidades de crédito.

Como ya se ha apuntado en la primera parte de este informe, organismos internacionales como el FMI o la OCDE han señalado en distintas ocasiones que uno de los elementos que más ha influido en la formación de la burbuja inmobiliaria en España ha sido la existencia de incentivos fiscales que favorecen la propiedad. La OCDE ha estimado que las deducciones fiscales han provocado un aumento de los precios de la vivienda en nuestro país de entre un 15% y un 20%. Corregir estos desequilibrios y recuperar el principio de neutralidad fiscal ha sido el objetivo orientador de la reforma del tratamiento fiscal de la vivienda en el IRPF.

De este modo, el Presidente del Gobierno anunció en el Debate sobre el Estado de la Nación celebrado en mayo de 2009, la eliminación de la deducción por compra de vivienda habitual para las rentas medias y altas a partir de 2011. **Esta medida, posteriormente recogida en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, tiene como objetivo, por un lado, impulsar la demanda de vivienda en el corto plazo, y por otro, incentivar el alquiler.** Aquellos contribuyentes que adquieran su vivienda antes del 1 de enero de 2011, mantendrán la deducción por adquisición de vivienda en los términos vigentes (15% hasta un máximo de 9.040 €/anuales). Pero a partir de 2011, la adquisición de vivienda habitual verá limitado el importe de la deducción en los siguientes términos:

Deducción en IRPF por adquisición de vivienda habitual (LES)

Base Imponible	Base máxima de deducción por vivienda	Tipo deducción estatal por vivienda
Hasta 17.707,20	9.040 €	7,5 %
Entre 17.707,20 y 24.107,20 €	$9.40 - 1,4125 \times (BI - 17.707,20)$	
Más de 24.107,20 €	0 €	

Estas mismas deducciones serán aplicadas a los arrendatarios de vivienda habitual, lo que permite equiparar el tratamiento fiscal entre compra y alquiler.

La reforma incluye también la mejora del tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por los arrendadores, cuya reducción puede llegar al 100% si el arrendatario es menor de 30 años. Si el arrendatario es mayor de 30 años, el porcentaje se eleva del 50% al 60%. Se mantiene, no obstante, el límite de 35 años para aplicar la reducción del 100% en los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2011.

3.3 IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

3.3.1 Plan E: 110 millones invertidos en rehabilitación

3.3.2 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos de rehabilitación

3.3.3 Ley Medidas fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de los edificios

3.3.4 Ley de Economía sostenible:

- **Medidas a favor de la renovación urbana**

3.3.5 Medidas para la recuperación de la economía y el empleo

La rehabilitación supone una transformación sustancial del modelo de crecimiento urbano, que ya se venía gestando desde hace tiempo, pero cuyo reactivo en España ha sido la crisis económica y financiera mundial. Se trata de un cambio de paradigma que está experimentando la cultura urbana europea en todas sus manifestaciones. Es, además, un cambio que ha sido asumido en nuestro país por todas las fuerzas políticas parlamentarias y en el ámbito comunitario por todos los Estados miembros e instituciones.

Esta actividad contribuye a integrar las políticas urbanas en un marco de sostenibilidad energética, medioambiental, económica y social, favoreciendo la recuperación económica, la generación de empleo de calidad y la innovación.

La rehabilitación es muy intensiva en mano de obra más cualificada y genera actividad para empresas de materiales y otras industrias y servicios auxiliares que suponen el 73% del empleo del sector. Además incorpora a la construcción la innovación, la tecnología y una mayor eficiencia energética.

Al mismo tiempo, mejora la calidad de vida en nuestros pueblos y ciudades y nos permite optimizar los recursos disponibles a través del fomento de las energías renovables y la habitabilidad y accesibilidad de nuestros edificios y viviendas.

La rehabilitación tiene en España un enorme potencial de crecimiento si la seguimos incentivando adecuadamente, teniendo en cuenta que la mitad de nuestro parque edificado, es decir 12 millones de viviendas, tiene más de 30 años de antigüedad y cerca de 6 millones supera los 50 años.

En la UE-15, el peso medio de la rehabilitación y mantenimiento de edificios sobre el total de la construcción era en 2009 del 36%, porcentaje que en los últimos años se ha intensificado. Sin embargo, en España, la rehabilitación y el mantenimiento de edificios existentes representan tan sólo el 25% de la producción total. Esta diferencia se pone de manifiesto en el gráfico adjunto, en el que se relaciona la inversión en obra nueva con la aplicada a la rehabilitación, en los principales países de la Unión Europea.

Según se establece en la Estrategia para la Economía Sostenible, **el objetivo es que el peso de la rehabilitación en España alcance el 35% del total de inversión del sector inmobiliario residencial en 2020.**

EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN EN LOS CINCO GRANDES PAÍSES DE LA UE					
PAÍS	Producción 2009 (estimación, millones €)			Por cada € en nueva planta se invierten en rehabilitación	Crecimiento anual promedio previsto para 2010-2011
	Rehabilitación residencial	Rehabilitación no residencial	Total		
Alemania	100.300	37.000	137.300	1,81 €	0,9%
Italia	55.000	30.000	85.000	1,56 €	0,2%
Reino Unido	40.600	26.100	66.700	0,91 €	-2,4%
Francia	51.100	32.300	83.400	1,15 €	1,3%
España	23.200	15.200	38.400	0,77 €	-2,6%
Total UE-5	270.200	140.600	410.800	1,26 €	0,0%

Fuente: ITeC – Euroconstruct, diciembre 2009

3.3.1 Plan E: 110 millones de euros invertidos en rehabilitación

El Real Decreto-Ley 9/2008, de 28 de noviembre, creó el Fondo Especial del Estado para la Dinamización de la Economía y el Empleo, dotado con 3.000 millones de euros y que incluía una partida de 110 millones de euros para financiar actuaciones de rehabilitación de viviendas y espacios urbanos, siempre que las obras se iniciaran en el año 2009.

Con cargo a este fondo podían financiarse actuaciones destinadas a:

- Mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.
- Obras que tengan por objeto garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios
- Actuaciones para la mejora de la accesibilidad al edificio y a sus viviendas.
- Áreas de rehabilitación y renovación urbana integrada de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales.

Los criterios para el reparto de los fondos fueron acordados por el Ministerio de Vivienda y las Comunidades y Ciudades Autónomas en Conferencia Sectorial: número de viviendas en edificios con un estado de conservación deficiente, número de desempleados procedentes del sector de la construcción residencial y población de cada territorio.

En una primera fase, el Ministerio de Vivienda transfirió en los meses de junio y julio a cada Comunidad el 50% de la asignación inicial, una vez que éstas remitieron una relación de las actuaciones de rehabilitación autorizadas, información sobre los beneficiarios y una estimación del número de trabajadores que participarían en la rehabilitación, así como del plazo de ejecución de las obras.

En una segunda fase, el 50% de la financiación restante se hizo efectiva una vez que se acreditó el inicio de la obra, la colocación de elementos de información al ciudadano y la consignación presupuestaria correspondiente por parte de cada Comunidad o Ciudad Autónoma.

De este modo, el fondo de 110 millones de euros ha permitido la rehabilitación de 43.724 viviendas, generando, según datos de las Comunidades Autónomas, hasta 26.949 empleos.

Ejecución del Fondo de los 110 Millones a 31 /12/2009

Comunidad Autónoma	Asignación inicial	Reserva eficacia	Total
ANDALUCIA	21.779.566,90 €	1.766.105,86 €	23.545.672,76 €
ARAGÓN	2.446.954,80 €	53.211,25 €	2.500.166,05 €
ASTURIAS	2.674.837,91 €	160,63 €	2.674.998,54 €
BALEARES	2.508.704,92 €	13.696,55 €	2.522.401,47 €
CANARIAS	6.103.692,81 €	494.927,83 €	6.598.620,64 €
CANTABRIA	1.409.715,18 €	113.540,63 €	1.523.255,81 €
CASTILLA Y LEÓN	5.994.724,56 €	486.193,05 €	6.480.917,61 €
CASTILLA - LA MANCHA	4.683.540,82 €	-	2.298.456,42 €
CATALUÑA	17.776.615,25 €	1.441.221,76 €	19.217.837,01 €
EXTREMADURA	2.737.489,17 €	122,83 €	2.737.612,00 €
GALICIA	6.977.297,15 €	-	6.977.297,15 €
LA RIOJA	716.137,91 €	58.083,23 €	774.221,14 €
MADRID	12.283.739,11 €	964.626,78 €	13.248.365,89 €
NAVARRA	915.796,73 €	78.883,84 €	994.680,57 €
PAIS VASCO	4.411.580,17 €	-	-
MURCIA	3.415.945,24 €	277.387,23 €	3.693.332,47 €
VALENCIA	12.724.761,75 €	1.027.007,00 €	13.751.768,75 €
CEUTA	221.722,50 €	18.841,22 €	240.563,72 €
MELILLA	217.177,13 €	2.654,87 €	219.832,00 €
TOTAL	110.000.000 €	6.796.664,56 €	110.000.000 €

3.3.2 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Objetivos de Rehabilitación

La rehabilitación es un eje central del Plan Estatal, que por primera vez pasa a denominarse también “de rehabilitación”. De este modo, el Plan persigue entre sus objetivos el reforzamiento de la actividad de intervención y mejora en el parque construido, singularmente en todas aquellas áreas o zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios con edificios afectados por problemas estructurales o los núcleos rurales.

A tal efecto, 4 de los 12 Programas del Plan tienen por objeto la rehabilitación.

Por un lado, en el Programa RENOVE se contemplan ayudas destinadas a financiar actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, la protección ambiental, la seguridad, la estanqueidad y la accesibilidad de los edificios y sus viviendas.

Estas ayudas son:

- Hasta un máximo de 2.700 euros para la rehabilitación de edificios a los mayores de 65 años y a los discapacitados que hagan obras de mejora de la accesibilidad.
- Hasta un máximo de 3.400 euros para la rehabilitación de viviendas a los mayores de 65 años y a los discapacitados que hagan obras de mejora de la accesibilidad.
- Hasta 6.500 euros para los que rehabiliten su vivienda y la pongan, al menos, 5 años en arrendamiento.

Mientras las medidas mencionadas anteriormente e incluidas bajo la rúbrica “ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética” se dirigen a financiar actuaciones de rehabilitación aislada sobre edificios y viviendas, existen también en el nuevo Plan Estatal programas de actuación dirigidos a la renovación y la rehabilitación integral de áreas urbanas y rurales.

En este eje se incluyen actuaciones de rehabilitación integral y renovación de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, de manera que, a través de intervenciones de diversa intensidad, puedan recuperarse funcionalmente o, en su caso, renovarse totalmente, barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales. En este sentido, y según los casos, son múltiples las actuaciones que pueden ser objeto de financiación a través de préstamos convenidos y subvenciones: mejora de la habitabilidad de viviendas, incremento de la seguridad del edificio, obras de urbanización y reurbanización, demolición y sustitución de edificios, obras de mejora de accesibilidad, etc.

El Plan prevé para cada uno de estos ámbitos, -Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS), Áreas de Renovación Urbana (ARUS) y en las actuaciones para la erradicación del chabolismo-, la existencia de préstamos convenidos y subvenciones que, según los casos, llegan hasta el 20% del presupuesto de la obra o los 30.000 euros por vivienda.

El Plan apuesta por un modelo de rehabilitación verdaderamente integrado que contempla simultáneamente las 3 dimensiones de la sostenibilidad: social, ambiental y económica.

En los Acuerdos de ARIS se presenta un Programa de Acciones Integradas, coherente con los objetivos enumerados en un diagnóstico previo del área, y en el que se especifican las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

Este Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

En el Plan se optimizan también los recursos públicos, priorizando las actuaciones de financiación hacia los barrios más vulnerables y donde objetivamente sea más necesario intervenir, exigiendo una memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación.

Otra importante novedad de las ARUS es que se considera también muy importante mantener a la población original del área. Con este propósito, cada ARI debe contemplar un Plan de realojo temporal y de retorno que incluya una de programación temporal y económica de todos los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

El Plan destina casi 1.767 millones de euros a políticas de rehabilitación y renovación urbana y contempla un total de 470.000 objetivos para rehabilitación, de los cuales 354.478 objetivos se han convenido con las distintas CCAA y el resto forman parte de la reserva de eficacia, es decir, se incluyen entre los objetivos no territorializados inicialmente y disponibles para aquellas CCAA que agoten los objetivos comprometidos en esta línea.

A continuación se recoge el desglose de objetivos por Programas de actuación:

Objetivos de rehabilitación en el PEVR 2009-2012 por Programas de actuación

Programa de actuación	TOTAL ACTUACIONES	2009	2010	2011	2012
Actuaciones en ARIS	43.413	8.393	10.043	12.480	12.497
Actuaciones en ARUS	7.912	1.518	1.698	2.228	2.468
Erradicación del chabolismo	2.543	588	669	638	648
Ayudas RENOVE	300.610	70.070	73.770	77.055	79.715
TOTAL	354.478	80.569	86.180	92.401	95.328

Esta decidida apuesta por la rehabilitación incrementa muy significativamente los objetivos destinados a estas actuaciones en el Plan de Vivienda anterior 2005-2008. Así se desprende del siguiente gráfico:

Comparación de Objetivos de Rehabilitación del PEVR 2009-2012 con el Plan anterior

Programas de actuaciones protegidas	PLAN 2009 - 2012 OBJETIVOS	PLAN 2005 - 2008 OBJETIVOS	DIFERENCIA
Áreas de Rehabilitación Integral	70.000	81.000	-11.000
Ayudas RENOVE (rehabilitación aislada)	400.000	78.500	321.500
Total Objetivos de Rehabilitación.	470.000	159.500	+ 310.500

Impacto económico de las medidas de rehabilitación del PEVR 2009-2012

Según el estudio realizado por el Centro de Estudios Económicos Tomillo para el Ministerio de Vivienda, los datos ligados al impacto económico de la ejecución de las políticas de rehabilitación incluidas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 serán los siguientes:

1) Datos de partida del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Inversión estatal destinada a la rehabilitación: 1.760 M€
 Subvención máxima concedida: el 25% del presupuesto de obra.
 Inversión total (subvenciones y aportación de los hogares): 3.560 M€
 Inversión total: 4.459 M€

2) Resultados esperados

a) Producción efectiva.

La producción efectiva ascenderá a 11.573 M€, lo que supone un multiplicador de 2,6. El peso en el conjunto de la economía de la producción efectiva generada es del 0,59%.

b) VAB.

Debido a la implementación de las políticas de rehabilitación, el VAB de la economía española registra un incremento de 3.356 M€, lo implica un multiplicador de 2,7. El peso del VAB aportado a la economía española se sitúa en el 0,36%

c) Empleo.

Empleo directo: 100.168 personas
Empleo indirecto: 103.690 personas
Empleo inducido: 48.068 personas.
Total empleos generados: 251.927 personas.

En conclusión, por cada millón de euros de inversión inicial del Plan en rehabilitación, se crearán 56,5 empleos, directos, indirectos e inducidos, lo que pone de manifiesto la notable intensidad en términos de empleo que posee la rehabilitación, que además tiene un gran efecto arrastre en las empresas auxiliares y subcontratistas.

Nuevas ayudas a la eficiencia energética

Estas ayudas se destinan a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción que presentan proyectos con una calificación energética A, B o C. Se trata de ayudas de hasta 3.500 € en función de su certificación energética.

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012: Ejecución de ayudas a la Rehabilitación

A continuación se detallan los datos de ejecución del primer programa del Plan, Periodo 2009, referido a los Programas de impulso a la Rehabilitación.

PLAN DE VIVIENDA 2009-2012. PERIODO 2009
OBJETIVOS FINANCIADOS (en número de viviendas)

Líneas de Ayudas	A	B	C	GRADO DE CUMPLIMIENTO
	OBJETIVOS FINANCIADOS	OBJETIVOS CONVENIDOS	OBJETIVOS TOTALES (Según Memoria)	A/B*100
Rehabilitación	92.196	80.569	110.000	114,43
Áreas de renovación urbana (ARUs)	1.104	1.515	2.000	72,73%
Áreas de rehabilitación integral (ARIS)	12.905	8.393	10.000	153,76
Ayudas RENOVE	78.187	70.070	100.000	111,13
Erradicación del chabolismo	0	589	1.000	-

Analizando los datos de cumplimiento del Periodo 2009, se pone de manifiesto que el grado de ejecución en acuerdos de Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) arroja un resultado del 153,76%, habiendo sido necesaria la aplicación del fondo de reserva de eficacia para financiar la totalidad de las propuestas acordadas en las Comisiones bilaterales con las CCAA. Las ayudas del Plan Renove han alcanzado una ejecución del 111,13% sobre los objetivos inicialmente convenidos.

3.3.3 Ley de medidas fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de los edificios

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, reforma la Ley de Propiedad Horizontal para modular las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles.

De este modo, el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

Si los equipos o sistemas son susceptibles de aprovechamiento individualizable, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los propietarios, en cuyo caso sólo se repercutirá el coste para aquellos que hayan votado a favor del acuerdo y se beneficien de la mejora, como ya ocurría con la instalación de paneles solares, por ejemplo.

Asimismo, se incluye una disposición adicional con el mandato de adoptar medidas para garantizar la eficiencia hídrica de los edificios, específicamente en los nuevos, incluyendo mecanismos de regulación del caudal.

Por otra parte, y con el objeto de potenciar y favorecer el transporte sostenible, se establece que si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

3.3.4 Ley de Economía sostenible

3.3.4.1 Medidas sustantivas a favor de la rehabilitación y renovación urbana

El Proyecto de Ley de Economía sostenible, aprobado por el Consejo de Ministros del pasado 19 de marzo, incorpora medidas para crear un marco más favorable para el fomento de la sostenibilidad urbana en general, y de la rehabilitación urbana en particular. Estas medidas son:

La LES establecerá que las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tengan la consideración de actuaciones de transformación urbanística, para que los programas de renovación y rehabilitación de áreas urbanas consolidadas tengan un respaldo similar al de otro tipo de actuaciones urbanísticas. Sin ello, quedarían expuestos a la voluntariedad de los afectados -únicamente incentivados por las medidas de fomento existentes- y a que las mayorías establecidas en la vigente Ley de Propiedad Horizontal de los propietarios de cada edificio así lo acordasen, imposibilitando en la práctica cualquier programa de rehabilitación urbana, como se viene constatando en la experiencia reciente de muchos ayuntamientos.

La aprobación de los programas, planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras, comportan la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Para la ejecución efectiva de estos programas se facilita la gestión de los mismos a entes públicos, privados o mixtos a los que se puedan adherir de forma efectiva y con suficiente respaldo jurídico los propietarios privados agrupados en Comunidades de Propietarios o Mancomunidades de éstas creadas al efecto.

La Administración competente podrá ordenar, en la forma que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal, en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas, y se refieran a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengán impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

Estas obras tendrán el carácter de necesarias, y deben ser costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, salvo que el coste de las mismas, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, suponga un desembolso superior al 33% de los ingresos para alguno de los propietarios con ingresos menores de 2,5 IPREM (18.091 € anuales).

Los propietarios y arrendatarios de viviendas o locales en edificios en que se realicen obras de rehabilitación en elementos o servicios comunes que les impidan el uso de los bienes, tendrán derecho a la suspensión del contrato de arrendamiento por el tiempo de duración de las obras y, con cargo a la comunidad de propietarios, al realojo en otra vivienda o al uso de otro local que esté disponible en el propio edificio o edificio cercano, cuando no exista la anterior posibilidad, a la correspondiente indemnización.

La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario por obras e instalaciones de rehabilitación que sirvan para garantizar los derechos reconocidos legalmente, especialmente cuando se padezca alguna discapacidad, o vengán impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía no requerirá el consentimiento ni de los propietarios integrantes de la comunidad correspondiente.

Si es imprescindible, la ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios o las superficies de espacios libres o de dominio público que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios.

La ocupación de suelo en espacios libres o de dominio público por las instalaciones del ascensor, no será computable a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública.

3.3.5 Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo

El RD-L 6/ 2010 establece un paquete de medidas de choque para la recuperación económica y el empleo. Se incluyen reformas destinadas a recuperar la actividad en el sector de la construcción apostando por el impulso fiscal a la actividad de la rehabilitación de viviendas, y con el objetivo adicional de contribuir a la eficiencia y ahorro energético. Las modificaciones afectan a distintos impuestos, siendo de especial relevancia las modificaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Valor Añadido y su equivalente el Impuesto General Indirecto Canario. Estas medidas tributarias supondrán un impulso decidido a la rehabilitación de viviendas, fomentando las obras dirigidas especialmente a la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios, así como la extensión del concepto de rehabilitación estructural a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que permitirá reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación.

1) Deducción extraordinaria en el IRPF por obras de mejora en la vivienda habitual.

Se trata de una deducción del 10% de las cantidades satisfechas hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

La base máxima de la deducción será de 4.000 euros anuales cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros anuales, reduciéndose progresivamente hasta anularse cuando la base imponible sea superior a 53.007,20 euros. La base acumulada de la deducción correspondiente a los periodos impositivos en que esta sea de aplicación no podrá superar los 12.000 euros por vivienda habitual.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

2. Extender el concepto de rehabilitación estructural a efectos de aplicación del tipo de IVA reducido y en el Impuesto General Indirecto Canario:

En materia de IVA el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE de 13 de abril) modifica dos ámbitos bien diferentes de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre): la rehabilitación estructural y la renovación de viviendas.

A. Rehabilitación estructural.

En materia de rehabilitación estructural, el Real Decreto-ley concreta y amplía sustancialmente dicho concepto con doble objetivo: en primer lugar, se pretende aclarar que la reconstrucción del inmueble debe implicar necesariamente que más del 50 por ciento del coste total de las obras se refieran:

- al tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas, o,
- a la realización de obras análogas o de obras conexas a aquéllas.

En este punto, la Ley incorpora la doctrina de la Dirección General de Tributos dictada al respecto, la cual ya recogía la mención al porcentaje del 50%, entre muchas otras, en la contestación de 30 de octubre de 2009, número V2426-09.

En segundo lugar, una vez incorporada a la Ley esa doctrina, se va más allá al permitir que computen a tales efectos no solo las obras de tipo estructural o las de carácter análogo a estas, sino también las conexas, concepto que se introduce *ex-novo*.

De esta forma, dentro de un proyecto de rehabilitación puede haber comprendidas obras de reconstrucción o de tipo estructural en sentido estricto, obras análogas a las mismas y, en tercer nivel, obras conexas.

De acuerdo con el nuevo artículo 20.uno.22º.B), son obras **análogas**:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Por su parte, son obras **conexas a las de rehabilitación**:

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c) Las obras de rehabilitación energética, definidas a su vez como las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

La diferencia esencial entre el primer y segundo nivel de obras (obras de tipo estructural y obras análogas, respectivamente) y el tercer nivel, es decir, el formado por las obras conexas, es que estas últimas deben reunir un triple requisito:

- tener un coste total inferior al derivado de las de primer y segundo nivel,
- estar vinculadas a ellas de forma indisoluble y,
- no consistir en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada.

En definitiva, puede concluirse que con la reforma indicada un grupo mucho más numeroso de obras se beneficiará de la sujeción a IVA, fundamentalmente a través de la introducción del concepto de obras conexas, el cual rebaja de modo sustancial la necesidad de que el proyecto implique esencialmente la realización de actuaciones de tipo estructural, a la par que reduce el tipo impositivo aplicable a estas últimas cuando se trate de viviendas.

Asimismo, debe destacarse el alineamiento que la Ley del IVA realiza al respecto con la filosofía y la mayor parte del lenguaje que utiliza el artículo 2.4 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE de 28 marzo).

B. Renovación y reparación de viviendas particulares.

Como complemento a la reforma del concepto de rehabilitación estructural, si bien en otro orden de cosas, el citado Real Decreto-ley establece la aplicación del tipo reducido a todas las obras de reparación o renovación de viviendas sin precisar cuáles puedan tener dicha naturaleza, en la medida en que el objetivo al respecto es, precisamente, que no se limite dicho tipo reducido a alguna de ellas.

Las novedades en este punto se refieren, pues, a la generalización de la aplicación del tipo reducido del 7% (8% a partir de julio de 2010) a este tipo de pequeñas reformas, que, hasta la fecha, solamente era procedente para las de albañilería. Todo ello se efectúa por medio de la ampliación del artículo 91.uno.2.15º de la Ley del IVA.

En relación con dicho precepto, se mantienen los restantes requisitos para su aplicación, salvo uno de ellos; así, se exige que la operación concernida se califique como de prestación de servicios, como ocurría hasta ahora, si bien se amplía la aportación de materiales que puede contenerse en la renovación sin que se pierda el carácter de prestación de servicios. Esto se consigue por medio de la modificación del artículo 8.dos.1º de la Ley del IVA. En concreto, el 20% anterior que, como máximo, podía representar el coste de materiales respecto del precio total, el Real Decreto-ley lo aumenta hasta el 33%.

Los demás requisitos, inalterados como acaba de señalarse, son los siguientes:

- El destinatario debe ser un particular o una comunidad de propietarios.
- La construcción de la vivienda o su rehabilitación estructural debe haber concluido al menos dos años antes del inicio de la renovación de que se trate.
- El destinatario debe declarar por escrito al empresario que realice las obras las dos circunstancias anteriores (artículo 26 del Reglamento del IVA).