



El Consejo de Ministros aprueba el PEVR 2009-2012

## El nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación llegará a un millón de hogares

- Amplía los colectivos con protección preferente en el acceso a VPO con ayudas reforzadas al tiempo que extiende los beneficios a las rentas medias
- Apuesta por el alquiler con nuevas tipologías de VPO y alojamientos protegidos para colectivos vulnerables y la comunidad científica y universitaria
- Las actuaciones en rehabilitación se multiplican por 3,5 veces incorporando el Programa Renove de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad
- Facilitará la reconversión del *stock* en VPO al servicio de los ciudadanos
- El Plan tiene un presupuesto de 10.188 millones de euros, en torno a un 49% más que el anterior, y movilizará cerca de 34.000 millones de euros en préstamos

12 de diciembre de 2008.- El Consejo de Ministros ha aprobado, a propuesta de la ministra de Vivienda, el Real Decreto que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que nace con la doble voluntad de facilitar el acceso a una vivienda de los ciudadanos con más dificultades, pero también de rentas medias, al tiempo que busca aprovechar la producción sobrante de vivienda libre para ampliar el parque público al servicio de la población. El Gobierno cumple además con el compromiso de aprobar el PEVR este año, cuando el anterior aún está en vigor evitando la paralización que se podría producir en el tránsito entre uno y otro. Con ello, el Plan se convierte en instrumento para hacer frente a la actual coyuntura económica.

El PEVR prevé 996.000 actuaciones en los próximos cuatro años, un 38%

Nota de prensa

más que el Plan anterior, para permitir el acceso de los ciudadanos a viviendas en compra y especialmente en alquiler, promover la urbanización de suelo para VPO y mejorar el parque de viviendas actual. La rehabilitación pasa a formar parte de la denominación del Plan como muestra de la importancia que adquiere en el mismo, en el que también se incorporan las ayudas Renove para la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad. El Plan parte de la premisa de que es necesario cambiar nuestro modelo de construcción extensiva de obra nueva por otro intensivo sobre el parque edificado que no consume suelo, genera actividad en las industrias auxiliares y requiere incluso más mano de obra que la nueva edificación, con lo que puede absorber buena parte del desempleo en el sector. Por eso, el Fondo para el Estímulo de la Economía y el Empleo del Gobierno destina 110 millones para rehabilitación de viviendas que se integran en el PEVR como inyección adicional para la puesta en marcha inmediata de sus primeras actuaciones.

### **Un plan para todos: desde los hogares con más dificultades a las rentas medias**

El Plan amplía los colectivos con protección preferente atendiendo nuevas realidades que requieren la ayuda del Estado. Entre los beneficiarios, que tendrán prioridad en el acceso a la vivienda protegida y ayudas reforzadas, figuran las familias con ingresos más bajos, mayores, jóvenes, mujeres víctimas de violencia de género, personas con discapacidad o familias monoparentales con hijos y las numerosas, así como otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social que determinen las CCAA. Ahora se añaden las personas dependientes, separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones, afectados por situaciones catastróficas, personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

Las ayudas se fijan por tramos y de manera inversamente proporcional a los ingresos, por lo que se beneficia más a quienes tienen menos rentas. Entre los colectivos más desfavorecidos, la Ayuda Directa a la Entrada puede llegar a los 12.000 euros para familias numerosas o monoparentales, personas con discapacidad o dependientes.

Se crea la figura de los alojamientos protegidos para colectivos vulnerables. Serán residencias con espacios y servicios comunes en régimen de alquiler, con una renta más baja. Para facilitar su promoción se articulan subvenciones de 500 euros por metro cuadrado y se podrán construir en todo tipo de suelos desde el sector público o privado.

Como novedad se diseña un nuevo programa para la erradicación del chabolismo con ayudas para el realojamiento de estas personas en viviendas de alquiler. La subvención podrá llegar hasta el 50% de la renta de la vivienda.

De forma paralela, el Plan amplía el ámbito subjetivo de las ayudas para atender a las familias de rentas medias que habían sido expulsadas del mercado libre de vivienda por los altos precios, pero también quedaban fuera del régimen de vivienda protegida. El PEVR extiende a los hogares con ingresos de hasta 31.449 euros anuales (4,5 IPREM) la Ayuda Estatal Directa a la Entrada y la subsidiación de los préstamos convenidos.

El PEVR establece un nuevo sistema para el acceso de los ciudadanos a una vivienda protegida para que puedan optar en igualdad de condiciones por la compra, el alquiler o el alquiler con opción a compra en las tres tipologías de VPO dependiendo de sus ingresos familiares: régimen especial para rentas de hasta 17.472 euros al año (2,5 IPREM), régimen general para ingresos de hasta 31.449 euros (4,5 IPREM) y régimen concertado para 45.500 euros al año (6,5 IPREM).

### **Líneas estratégicas: apuesta decidida por el alquiler**

El objetivo del Plan es que hasta el 40% de la nueva construcción de VPO se destine al alquiler incluyendo, como se establece expresamente en el texto, las viviendas que procedan de la rehabilitación. El Ministerio prevé que se promuevan 100.000 nuevas viviendas protegidas para arrendamiento y se añadan al mismo otras 70.000 procedentes de procesos de rehabilitación.

Para potenciar el alquiler se articulan o refuerzan toda una serie de medidas. Así, se crean las nuevas figuras de vivienda protegida de régimen especial para alquiler para rentas bajas y de alojamientos protegidos para la comunidad científico-universitaria, además de para los colectivos más vulnerables ya mencionados. Se permite compatibilizar la ayuda al inquilino con la residencia en una VPO.

Para fomentar el aumento del parque de viviendas protegidas en alquiler se establecen ayudas para la promoción de las mismas con subvenciones de hasta 410 euros por metro cuadrado útil, con lo que en una vivienda de 70 metros se alcanzaría los 28.700 euros. Se podrá anticipar el 50% de la subvención al inicio de la obra, llegando al 100% si el promotor se compromete a reducir la renta durante cinco años.

Esta ayuda también podrá ser percibida en el caso de las viviendas no vendidas en el mercado libre que se recalifiquen como VPO para alquiler.

Se refuerza la figura del alquiler con opción de compra, de la que podrán ser objeto las viviendas en arrendamiento a 10 años. En ese caso, y si el inquilino decidiese ejecutar la opción, el precio máximo de venta será igual a 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación

provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de los alquileres satisfechos.

### **Rehabilitación como eje estratégico**

Como ya se ha apuntado, la rehabilitación recibe un impulso extraordinario hasta alcanzar las 470.000 actuaciones, 3,5 veces más que el Plan anterior. Estas intervenciones se centrarán en la mejora de las viviendas de los ciudadanos y recuperar su entorno, -en este aspecto se incluyen por primera vez las zonas rurales- y avanzar en la eficiencia energética y uso de energías renovables.

Se regulan con más precisión las ayudas para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales. La subvención en el caso de las ARIS se eleva hasta 6.600 euros por vivienda. Las Áreas de Renovación Urbana que incluyen la demolición y sustitución de edificios, urbanización, creación de dotaciones y equipamientos y mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, si es necesario, realojo temporal de los residentes, tendrán a su disposición préstamos convenidos y subvenciones con un máximo de 30.000 euros por vivienda renovada. Asimismo, se arbitra otra subvención de hasta 4.500 euros por familia a realojar y una tercera para equipos de gestión y acompañamiento.

El PEVR se marca también como línea estratégica la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad de las viviendas. Con ello se persigue además ciudades sostenibles medioambientalmente, una reducción de los gases de efecto invernadero y de la factura energética de los hogares. El Plan integra dentro de su propia estructura el Programa Renove, que incluye la rehabilitación aislada de edificios. En él se contemplan como actuaciones protegidas entre otras: la instalación de paneles solares para agua caliente sanitaria, la mejora de la envolvente térmica del edificio y otras que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables, instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y la reutilización de aguas grises, instalación de ascensores, rampas u otros dispositivos de acceso adaptados a las personas con discapacidad.

Para la financiación de la rehabilitación de edificios se contemplan préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y subvenciones para la comunidad de propietarios que pueden llegar a 1.100 euros por vivienda y para los propietarios u ocupantes hasta 2.700 euros por vivienda.

La rehabilitación de viviendas contará con subvenciones de hasta 3.400 euros que podrán llegar a 6.500 euros cuando se destine al alquiler durante 5 años.

Además para las nuevas construcciones se prevén ayudas de hasta 3.500 euros cuando superen la calificación energética mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación.

### **Un Plan realista para hacer frente a la actual coyuntura económica**

Como novedad, se han establecido una serie de disposiciones transitorias que hacen frente a la actual coyuntura económica. Su objetivo es triple: reactivar el sector inmobiliario, aprovechar el stock de vivienda libre sin vender para incrementar el parque de VPO, y evitar que la transición del Plan 2005-2008 al nuevo frene la actividad de los promotores y la actuación de las administraciones públicas.

El Plan recoge la posibilidad para las familias con una renta anual máxima de 7 veces IPREM (48.900 euros) de adquirir una vivienda concertada durante el próximo año; periodo en el que además las cuantías de las subvenciones a la promoción de VPO en alquiler y a áreas de urbanización prioritaria con préstamo convenido se incrementarán en un 20%.

También hasta el 31 de diciembre de 2009, podrán considerarse como usadas, a efectos de su adquisición protegida, las viviendas libres ya terminadas sin que sea necesario esperar un año. Estas viviendas podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad en plazo máximo de cinco años, tiempo durante el que el vendedor podrá cobrar una renta del 5,5% del precio máximo de VPO. El precio máximo de venta será de 1,18 veces el citado precio máximo.

Otra de las disposiciones permitirá que durante 2009 se califiquen como VPO para compra o alquiler aquellas viviendas libres con licencia anterior a 1 de septiembre de 2008, siempre que se sujeten a los precios correspondientes establecidos en el Plan.

De igual modo, el Ministerio de Vivienda aceptará y financiará actuaciones de promoción de viviendas protegidas, urbanización de suelo, adquisición de viviendas, y subvenciones a inquilinos y para rehabilitación aislada de edificios y viviendas, mientras no superen el 30% de los objetivos convenidos en los programas 2007 y 2008 del Plan vigente.

### **Elaboración y gestión del Plan: más transparencia y participación**

El nuevo PEVR es un Plan de todos y para todos porque nace fruto del consenso institucional y la participación ciudadana. Para su elaboración se han celebrado tres Conferencias Sectoriales y cinco reuniones Multilaterales con las Comunidades y Ciudades Autónomas y se han atendido las aportaciones de los agentes económicos y sociales, colegios de profesionales, etc.

Los Ayuntamientos han participado en el diseño del Plan que alienta su colaboración en el desarrollo del mismo con la oferta de suelos municipales para alojamientos colectivos y la construcción de vivienda protegida, el fomento de las Áreas de rehabilitación o la renovación integral de barrios.

El Plan pretende ampliar el parque público de viviendas a disposición de los ciudadanos que las necesiten ahora o en el futuro. Para ello, la calificación como protegidas de las viviendas promovidas en suelo destinado por el planeamiento a VPO o en suelo dotacional público será permanente mientras persista el régimen del suelo o, en todo caso, durante 30 años.

El plan garantiza asimismo el acceso de los ciudadanos a las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, impulsando la creación de los registros de demandantes, herramienta, además, eficaz para asegurar la transparencia y controlar el fraude. Las CCAA deberán establecerlos en el plazo de un año.

### **Un Plan con financiación suficiente**

El presupuesto del Plan asciende a 10.188 millones de euros, en torno a un 49% más que el anterior, que se distribuirán mientras perduren las ayudas concedidas en el marco del Plan. Movilizará unos préstamos totales por un importe cercano a los 34.000 millones de euros.

Como novedad los préstamos convenidos podrán ser a tipo de interés variable o fijo. En el primero de los casos, el tipo de interés será igual al último Euribor a 12 meses correspondiente al mes anterior a la fecha de formalización o revisión más un diferencial de 65 puntos básicos.

Por último, con respecto al precio de referencia de las viviendas protegidas, el Plan nace con el precio actualmente en vigor.