

## ¿QUÉ NOVEDADES TRAE EL NUEVO PLAN ESTATAL DE VIVIENDA?

El nuevo **Plan Estatal de Vivienda** incide en el fomento del alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones respecto al anterior Plan, poniendo el foco de atención en aquellos colectivos de mayor vulnerabilidad económica y social, como son los jóvenes menores de 35 años, las personas mayores de 65 años o personas en situación de desahucio o lanzamiento.

### **Ayudas al alquiler**

Se mantienen las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda anterior, si bien con algunas modificaciones, a fin de ampliar el número de posibles beneficiarios de las mismas. Podrán ser beneficiarios de ayudas las personas físicas mayores de edad, que sean titulares o estén en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, siempre que la vivienda sea la residencia habitual y permanente del arrendatario y con una renta máxima de 600 euros mensuales. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40%, pero eliminando el límite de 2.400 euros anuales por vivienda del plan anterior.

Como novedad, en el supuesto de beneficiarios que, en la fecha de la solicitud, tengan más de 65 años de edad, la ayuda podrá ser de hasta el 50 % de la renta mensual y, en el caso de que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda será de hasta el 30 % de la renta mensual.

En cuanto al límite de ingresos máximos de la unidad familiar, han de ser iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Se amplía dicho límite a cuatro veces el [IPREM](#) si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y a cinco veces cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad psíquica del 33% o física del 65%.

Otra novedad es el **Programa de ayuda a quienes se ven desprovistos de su vivienda habitual como consecuencia del lanzamiento** derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de ejecución no hipotecaria o **el desahucio** derivado de una demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no tengan medios para acceder a una nueva vivienda.

---

El Programa se articula con la constitución de fondos de viviendas para alquiler social por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles. A dichos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios y las entidades de crédito con viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles.

Estas viviendas se ofrecerán cuando se haya acordado, o sea inminente, el lanzamiento o desahucio de una vivienda que sea el domicilio habitual y permanente de una persona o unidad de convivencia que carezca de otro domicilio y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad. No se incluyen en estos supuestos los beneficiarios cuyos ingresos superen tres veces el IPREM, cuatro veces el IPREM en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad, o cinco veces el IPREM con familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad psíquica del 33% o física del 65%.

### **Fomento del parque de vivienda en alquiler**

También se articula un Programa para aumentar el parque de viviendas en alquiler, por lo que los promotores de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso de promociones de obras paralizadas a reanudar, podrán ser tanto públicos como privados. Se incluye, además, la cesión en uso de la vivienda.

Para obtener la financiación prevista en el Plan Estatal de Vivienda es requisito *sine qua non* que las viviendas se cedan en uso o se destinen al arrendamiento durante un plazo mínimo de 25 años. Las subvenciones que pueden obtener los promotores son ligeramente superiores a las previstas en el Plan anterior, estableciéndose dos modalidades:

- Una ayuda directa, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, teniendo como límite el 50% de la inversión de la actuación, con un máximo de 36.750 euros por vivienda.
- Una ayuda directa de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, teniendo como límite el 40 % de la inversión realizada, con un máximo de 31.500 euros por vivienda.

### **Los jóvenes y el nuevo Plan Estatal de Vivienda**

Una de las principales novedades del nuevo Plan Estatal de Vivienda es un Programa específico de ayudas a los menores de 35 años, con el fin de facilitar el acceso a una vivienda a este segmento de población. Se ofrecen dos tipos de ayudas:

- Ayudas para el acceso a una vivienda habitual y permanente en alquiler. Se establecen los mismos límites de ingresos máximos que en el Programa de ayudas al alquiler. Asimismo, no podrán ser beneficiarios de tales ayudas los señalados en el citado Programa de ayudas al alquiler. La vivienda ha de tener una renta igual o

---

inferior a 600 euros mensuales, siendo la ayuda de hasta el 50 % de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario. Las Comunidades Autónomas podrán incrementar, en caso de necesidad justificada, hasta 900 euros la renta máxima mensual en algunos municipios.

- Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en municipios de menos de 5.000 habitantes. Es preciso que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros. La ayuda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda, sin incluir los gastos y tributos inherentes a la adquisición.

### **Personas mayores y discapacitados**

El nuevo Plan Estatal de Vivienda también incorpora dos nuevos programas especialmente dirigidos a los mayores de 65 años que se encuentren por debajo de un determinado nivel de renta, a fin de ayudarles a afrontar el pago del alquiler de su vivienda habitual, o bien, el pago de determinados gastos de mantenimiento, comunidad o suministros que puede generar su vivienda en propiedad o en usufructo bajo determinadas condiciones. Dicho Programa también está dirigido a las personas con discapacidad. El Plan establece:

- Un programa de promoción de viviendas adecuadas a sus necesidades. Los promotores podrán obtener una financiación para llevar a cabo promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, por un plazo de al menos cuarenta años. Así, podrán recibir ayudas directas de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. La subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación.
- Un programa de ayudas para personas mayores para el pago del alquiler o de determinados gastos asociados a su vivienda en propiedad o usufructo.

[M<sup>a</sup> Teresa de Haro](#)

Abogada en DJV Abogados