



ACUERDO POR LA VIVIENDA. PLAN ESTATAL 2025-2029.

PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN

La vivienda es, junto con el empleo, el pilar sobre el que se cimenta cualquier proyecto de vida. Es el lugar donde se forma la familia. Garantizar el acceso a una vivienda a precio asequible es básico para disfrutar de una sociedad próspera.

El acceso a una vivienda asequible se ha convertido en un **problema de Estado** de enorme magnitud, que afecta a todos los segmentos de la población, pero muy especialmente a los jóvenes que quieren emprender sus proyectos de vida y a las personas más humildes que encuentran enormes barreras para acceder a una vivienda adecuada a precio asequible.

El objetivo a alcanzar a través del Plan Estatal de Vivienda es **facilitar el acceso a una vivienda a precios asequibles** a los ciudadanos y las familias de este país. Son necesarias medidas que faciliten un crecimiento equilibrado y sostenible de la oferta: vivienda en propiedad, vivienda en alquiler, vivienda de protección, vivienda social para las familias necesitadas y rehabilitación de viviendas.

Las **garantías jurídicas** sirven para construir mercados sanos que funcionan eficazmente y ofrecen las viviendas que se demandan. Es urgente recuperar la confianza perdida entre propietarios e inquilinos ofreciendo seguridad jurídica en el alquiler. Los poderes públicos no pueden amparar conductas fraudulentas como la ocupación de un inmueble, ni banalizar la vulnerabilidad elevando artificialmente sus umbrales, porque esto perjudica precisamente a las familias con mayores necesidades.

La **defensa de la propiedad privada** es esencial en un estado de derecho. Permite a los jóvenes convertirse en propietarios de la vivienda con la que sueñan. España es, desde hace décadas, un país de propietarios y le ha ido muy bien así.

Para dar una respuesta adecuada al problema actual de acceso a la vivienda es fundamental la cooperación de todos. La vivienda comparte competencias en todos los niveles de la administración, por lo que se debe cultivar el trabajo compartido entre administraciones, del Estado con las Comunidades Autónomas y de éstas con las Entidades Locales. Debe hacerse desde el diálogo sincero, la búsqueda proactiva de acuerdos y la defensa conjunta del interés general por encima cualquier otra motivación.

Tanto el gobierno como las comunidades autónomas somos conscientes de que es necesario impulsar políticas activas de vivienda que incluyan un marco legal que ofrezca seguridad jurídica, agilización administrativa, incremento de la oferta, participación del sector privado en la consecución del interés general e instrumentos de financiación pública eficientes.

Este acuerdo se fragua desde el convencimiento de que la única senda posible para establecer políticas de vivienda eficaces que sean estables y perduren en el tiempo es la de la colaboración leal entre las administraciones en todos sus niveles, la del consenso y la cogobernanza real. Esto solo es posible alcanzarlo mediante el diálogo constructivo, evitando imposiciones, condicionamientos y la ruptura del principio de igualdad.

Para asegurar de forma efectiva esa cogobernanza, tal y como prevé el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Conferencia sectorial de vivienda (art.8) los acuerdos y decisiones del Pleno se adoptarán por asentimiento y en su defecto, por el **voto favorable de la AGE y de la mayoría de las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla.**

La administración sola no puede resolverlo todo, así que también se debe **fortalecer la colaboración con la iniciativa privada**, definiendo los objetivos compartidos, estableciendo nuevos cauces de colaboración entre los agentes públicos y los privados y desde el respeto mutuo. El establecimiento de un marco jurídico estable y predecible, que reactive los nexos entre todos los agentes que participan en la vivienda, es crucial para generar el clima de confianza necesario para avanzar con determinación, primando la cooperación.

El objetivo principal del Plan estatal de vivienda es revertir la crisis de vivienda que padecemos hoy, en particular, la **escasez de oferta** de viviendas disponibles y la **inseguridad jurídica** generada. Para ello se proponen **seis líneas estratégicas**:

1. Disponer suelo para la construcción de vivienda social y asequible

Movilizar suelo público, tanto patrimonial como demanial, con destino a fórmulas de promoción de vivienda pública, social y asequible, en alquiler o en propiedad.

Movilizar parcelas de titularidad pública de carácter dotacional que los planeamientos hubieran destinado a dotaciones y equipamientos y que, finalmente, no hayan cumplido

dicha función, lleven tiempo vacantes y puedan servir también a una finalidad pública como es incrementar la oferta de vivienda asequible.

Poner en el mercado parcelas de titularidad pública de carácter patrimonial, obtenidas de las cesiones obligatorias de aprovechamiento lucrativo, para fomentar la construcción de viviendas en propiedad a precios asumibles.

Inventariar e incentivar la construcción en suelos reservados para vivienda protegida de titularidad privada, ofreciendo facilidades a promotores para su desarrollo.

Generar nuevos suelos públicos para la futura construcción de vivienda social y asequible.

Crear un Portal del Suelo público como herramienta de información abierta y transparente, que permita consultar parcelas públicas disponibles, con detalle de su ubicación, características, régimen de venta o concesión, a través de derechos de superficie o arrendamiento. El portal, que será responsabilidad del Gobierno, y al que se irán adhiriendo las distintas administraciones públicas a través de diferentes convenios de colaboración, será interoperable con los portales autonómicos de las CCAA.

2. Desarrollo de vivienda social, de protección y asequible, en alquiler y en propiedad.

Atender a las necesidades de vivienda social de familias en riesgo de pobreza y exclusión, así como a las víctimas de violencia de género y terrorismo.

Ofrecer incentivos a promotores, constructores y cooperativas de vivienda para el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida, recuperando el modelo de éxito que permitió hacer una España de propietarios en los años 70, 80 y 90.

Promover desde la administración la construcción de vivienda en alquiler asequible a un precio hasta un 30% por debajo del mercado, mediante mecanismos de colaboración público-privada como la cesión de derechos de superficie o concesión administrativa sobre suelos públicos para la gestión en alquiler durante un período determinado tras el que las viviendas reviertan de nuevo en el Patrimonio público o mediante promoción directa a través de las entidades públicas de vivienda de las CC.AA.

3. Rehabilitación de viviendas y regeneración urbana (rehabilitación integral, obras de eficiencia energética y accesibilidad)

Es importante impulsar la rehabilitación de viviendas en un parque muy antiguo como el que tiene España, con el objetivo de poner en el mercado más viviendas. Con el objetivo de incrementar la oferta, se desarrollarán programas de apoyo a la industria de la rehabilitación, para modernizar y hacer más habitables, accesibles y eficientes energéticamente las viviendas.

Fomentar líneas de financiación competitivas para las comunidades de propietarios y empresas rehabilitadoras, con periodos de carencia cuando exista subvención o en relación con el comienzo de la amortización por el ahorro energético alcanzado.

Fomentar la figura del Agente Rehabilitador como agente responsable y capaz de liderar y gestionar un proyecto de rehabilitación integral en todos sus aspectos, mediante el modelo “llave en mano”.

Incentivar la rehabilitación de las viviendas vacías articulando servicios de interconexión entre empresas rehabilitadoras y propietarios de viviendas a rehabilitar, facilitando asesoramiento jurídico y la contratación de seguros para dotar de mayor seguridad la operación.

4. Proteger a familias en riesgo de pobreza y facilitar el acceso a la financiación

Ayudas al alquiler para las familias que están en riesgo de pobreza y especialmente las que tienen hijos a cargo o miembros con discapacidad. Se dará preferencia a las familias cumplidoras de sus obligaciones de pago, distinguiéndolas de las que en abuso de derecho ocupan o inquilocupan una vivienda.

Los jóvenes tienen derecho a desarrollar su proyecto de vida en viviendas de su propiedad, como hicieron las generaciones anteriores. Nuestra misión es favorecer las condiciones para facilitararlo.

Facilitar el acceso a la hipoteca a menores de 40 años para compra de la primera vivienda, **mediante avales** u otras fórmulas que faciliten el acceso al crédito hasta alcanzar el 100% de la totalidad del precio de la vivienda.

Se debe facilitar igualmente la financiación a la industria de producción de viviendas, tanto para construcción industrializada como tradicional, incluyendo todas las etapas del proceso generativo de nuevas viviendas.

5. Una administración eficaz: reducción de burocracia y seguridad jurídica

Incluir medidas de apoyo y financiación a la gestión del Plan con asignación de recursos dirigidos a mejorar la gestión de los diferentes programas, la financiación de una red de ventanilla única y la necesaria coordinación con las entidades locales, y que permita incrementar la eficiencia y mejorar su ejecución.

Centralizar la gestión de los informes sectoriales preceptivos de competencia estatal y autonómica en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Las CCAA y el Estado designarán el órgano correspondiente, pudiendo definirse en el seno de una consejería o a nivel provincial, en atención al ámbito territorial del instrumento en tramitación. El objetivo es reducir los tiempos de la emisión de los informes a la tercera parte de lo que viene invirtiéndose.

Aprobar marcos legales de simplificación, que reduzcan trámites innecesarios y agilicen el proceso de producción de viviendas, con plenas garantías jurídicas.

Restablecer la **seguridad jurídica a los propietarios** de vivienda frente a las conductas fraudulentas de ocupación e inquilinización, modificando el marco legal que sea necesario, en particular la Ley de Vivienda y dotándonos de una Ley para el desarrollo urbano y la vivienda.

Restablecer el necesario **equilibrio en la relación entre inquilinos y propietarios** para evitar abusos por ambas partes, restableciendo los umbrales de vulnerabilidad a los niveles que realmente representan a las familias con problemas.

Eliminar las intervenciones de precios que distorsionan el mercado y hacen todavía más inaccesible el acceso a una vivienda, especialmente a los jóvenes y a los más desfavorecidos.

Se necesita un **urbanismo ágil, eficaz y con seguridad jurídica**. Para ello hay que aprobar una ley que impida que se anule el planeamiento urbanístico completo por defectos de forma, anulándose el inciso que parcialmente resulte antijurídico, pero sin que afecte al resto del planeamiento. De esta forma que el resto del planeamiento pueda seguir funcionando de forma autónoma mientras se subsana el defecto de forma.

6. Una fiscalidad adecuada que favorezca el acceso a la vivienda y contribuya a la disminución de precios.

Reducir las cargas impositivas que recaen sobre las viviendas de protección pública, desde los procesos de creación, como en las transmisiones y que acaban incrementando el precio final de la vivienda.

Impulsar las cuentas de ahorro destinadas a vivienda protegida que ofrezcan beneficios fiscales, como deducciones en el IRPF por las cantidades ahorradas, especialmente para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual.

Se aplicarán incentivos fiscales para dinamizar el mercado, centrados sobre todo en colectivos diana: jóvenes, personas con discapacidad, familias numerosas o monoparentales, víctimas de violencia de género, nuevos modelos de familias unifamiliares (personas solas, de mediana edad o mayores que deben emprender nueva vida solas -divorciados, viudos, separados-) municipios con riesgo de despoblación, cascos históricos, núcleos rurales, etc.

Reducir el IVA de la obra de rehabilitación al 4%. Se potenciará la rehabilitación de edificios y viviendas con los objetivos de mejorar la calidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética de nuestro parque de viviendas. Dicho inmueble, en el plazo máximo de dos años, debe destinarse a alquiler o constituir vivienda habitual.

Posibilitar las deducciones fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para las ayudas o subvenciones a la rehabilitación de viviendas.

Incluir deducciones fiscales en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) cuando se realicen obras de rehabilitación sujetas a la conservación, eficiencia energética o accesibilidad del inmueble.

Beneficios fiscales por arrendamiento de inmuebles que se rehabiliten. Con la finalidad de facilitar esa rehabilitación, recuperar inmuebles en desuso, adaptarlos a viviendas eficientes y potenciar una actuación de recuperación, en muchos casos, de los centros de las ciudades, se propone una reducción (para compensar los costes asumidos por la rehabilitación) a partir del primer año que se genere rendimiento positivo de un 100% el primer año, un 90% el segundo año y un 80% el tercer año.

Acordados los programas que permiten revertir la situación de la crisis de vivienda, se establecerán las **líneas de financiación** acordes a cada uno de ellos y a las medidas recogidas en los mismos.

Las cuantías destinadas a la dotación presupuestaria en el Plan Estatal de Vivienda serán determinadas tras un diálogo constructivo entre la AGE y las CCAA. Conforme al Reglamento los acuerdos y decisiones del Pleno se adoptarán por asentimiento y en su defecto, por el **voto favorable de la AGE y de la mayoría de las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla.**