



Medidas de apoyo a la emancipación e impulso del alquiler

Informe de evaluación

Consejo de Ministros, 8 de febrero de 2008

El pasado 28 de septiembre, el Consejo de Ministros aprobó el Plan de apoyo a la emancipación e impulso del alquiler, con un objetivo doble:

- 1. Facilitar el acceso a la vivienda en alquiler a los jóvenes para permitir su emancipación y acortar así la distancia que les separa de los jóvenes europeos.**
- 2. Dinamizar el mercado del alquiler, que en España representa un escaso porcentaje en comparación con el resto de Europa.**

A los cuatro meses de la aprobación y presentación del Plan, se evalúa en este informe el avance de cada una de las medidas.

Medidas de apoyo a la emancipación e impulso del alquiler



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE VIVIENDA

- 210 euros durante cuatro años (10.080 euros), préstamo de 600 euros para la fianza y 120 euros para el aval

- En vigor desde el 1 de enero de 2008
- 33.199 solicitudes presentadas en el primer mes, 1.932 resueltas
- Se estima que el primer año habrá 360.000 jóvenes beneficiados

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

- Deducción fiscal del 10,05% del alquiler, semejante a la que existe para la compra

- En vigor desde el 1 de enero de 2008
- 700.000 familias beneficiarias en 2008, según las estimaciones

DEDUCCIÓN FISCAL

DEMANDA

- Flexibilización de requisitos de **ayudas vigentes para inquilinos**

- Más familias pueden acceder a las ayudas para inquilinos del Plan Estatal, tras la reforma aprobada el 11 de enero de 2008
- Se eliminan condicionantes de superficie máxima de la vivienda y del precio

REFORMA DEL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

AGILIZACIÓN DESAHUCIOS

- Creación de 10 nuevos juzgados en las zonas de mayor saturación: Madrid, Málaga, Las Palmas, Hospitalet de Llobregat y Valencia
- La Unidad de Desahucios de Murcia, aprobada en diciembre, ha reducido los plazos del desalojo hasta los tres meses

PROPUESTA REFORMA LEGISLACIÓN PROCESAL

- Desarrollo de líneas para la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil
- Entre los ejes propuestos por Vivienda y Justicia, se encuentran:
- Agilización de las comunicaciones, ejecución de las sentencias, justicia gratuita, entre otros

OFERTA

SUELO

- Acuerdo de SEPES para utilizar suelo de Defensa para la construcción de vivienda protegida en alquiler
- Acuerdo de SEPES con FEMP, firmado el 17 de enero

MEDIACIÓN

- Estatuto del Consejo General de los Agentes de Propiedad Inmobiliaria (API), aprobado el 28 de septiembre de 2007

PROMOTORES

- Beneficios fiscales para fondos y sociedades de inversión inmobiliaria que hagan VPO en alquiler, de próxima aprobación

SPA

- Extensión de la actividad a grandes operadores: entrada de 6.800 viviendas para su gestión por la SPA
- Puesta en marcha del Sello Alquiler Seguro el 29 de noviembre de 2007

REFORMA DEL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

- Flexibilización de requisitos de **ayudas vigentes para propietarios**

- Más propietarios de viviendas vacías pueden acceder a las ayudas de 6.000 euros con la reforma del Plan Estatal
- Se eliminan restricciones de superficie, de renta y condiciones de uso de la subvención

REFORMA DEL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

- **Medidas para promotores**

- Se unifican los precios máximos de venta de las viviendas protegidas
- Se aumenta el periodo de carencia de los préstamos
- Posibilidad de incluir entre las viviendas de renta concertada las viviendas libres nuevas con más de un año en venta

Renta Básica de Emancipación



210 euros al mes para el pago del alquiler

600 euros de préstamo para la fianza

120 euros para el coste de un aval

33.199 solicitudes presentadas en el primer mes de funcionamiento

1.932 solicitudes resueltas

Se empezará a pagar durante el mes de febrero

Se estiman 360.000 jóvenes beneficiarios durante 2008

Deducción fiscal para inquilinos



**Deducción del 10,05%, semejante
a la que existe actualmente para la compra**

**Para todos los inquilinos cuya base imponible
sea inferior a 24.020 euros anuales**

**Compatible con la Renta Básica de Emancipación
y con las ayudas a inquilinos del Plan Estatal de Vivienda**

En vigor desde el 1 de enero de 2008

**Se estima que durante el primer año
se podrán beneficiar 700.000 familias**

Flexibilización del Plan Estatal de Vivienda para inquilinos



Ayudas vigentes de hasta un máximo de 240 euros al mes (2.880 euros anuales) para el pago del alquiler

Durante un máximo de dos años

El 11 de enero de 2008 se aprueba la reforma del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, que incluye la flexibilización de las ayudas para inquilinos para facilitar el acceso a las mismas de un mayor número de familias

Se eliminan restricciones del precio del alquiler

Se eliminan condicionantes de superficie máxima de la vivienda

Flexibilización del Plan Estatal de Vivienda para propietarios



Subvención de 6.000 euros para propietarios de viviendas vacías que las pongan en alquiler

Compatible con la exención fiscal del 50% en todos los casos y del 100% para alquileres a menores de 35 años

La reforma del Plan Estatal 2005-2008 incluye la flexibilización de las ayudas para propietarios que alquilen sus viviendas vacías

Se eliminan condicionantes de superficie máxima de la vivienda a alquilar

Se eleva el importe de la renta que pueden percibir por el alquiler

Se amplía esta ayuda a los promotores que alquilen viviendas nuevas que lleven más de un año puestas a la venta

Actuaciones de estímulo al sector con medidas para promotores que construyan viviendas protegidas para alquiler

Se unifican los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo el país

Se aumenta el período de carencia de los préstamos hasta los cuatro años, ampliable hasta los diez años

Se crea la figura del alquiler protegido con opción a compra

Posibilidad de incluir entre las viviendas de renta concertada aquellas viviendas libres de nueva construcción que lleven más de un año en venta

Se prioriza la construcción de vivienda en alquiler en procesos de remodelación y renovación urbana

Beneficios fiscales para la construcción de viviendas para alquiler



**Reducción del IVA para estimular
la construcción de vivienda protegida en alquiler**

**Ampliación de beneficios para Sociedades y Fondos de Inversión
Inmobiliarias que promuevan vivienda protegida en alquiler**

**Aplicación del IVA superreducido (4%) a las viviendas de nueva
construcción destinadas al alquiler de renta básica a 25 años
aprobada por Real Decreto de reforma del Plan Estatal de Vivienda**

**Próxima modificación del Reglamento de Instituciones de
Inversión Colectiva para que las sociedades y fondos de inversión
inmobiliaria puedan acogerse a la tributación del 1% del Impuesto
de Sociedades con una capacidad de financiación ajena que pasa
del 50% al 80% del total**

Agilización de los desahucios



Creación de nuevos juzgados para mejorar los tiempos de resolución de los desahucios

Experiencia piloto en Murcia para la mejora y ampliación de medios judiciales para agilizar la ejecución de la sentencia del desahucio

El Gobierno autoriza en el Consejo de Ministros del 8 de febrero la creación de 10 juzgados para reforzar los municipios con mayor saturación

Los nuevos juzgados se situarán 6 en Madrid, 1 en Valencia, 1 en Málaga, 1 en Las Palmas de Gran Canaria y 1 en L'Hospitalet de Llobregat

La Sala de Gobierno del TSJ de Murcia aprobó por unanimidad un Protocolo de Actuación para crear la Unidad de Desahucios, que está en funcionamiento desde finales de diciembre

Esta unidad ha conseguido que se reduzcan los plazos del desalojo del inmueble hasta los tres o cuatro meses

Reforma de la ley de Enjuiciamiento Civil



Con el objetivo de agilizar y hacer más efectivo los procesos por desahucio se ha propuesto la realización de una reforma de la ley de Enjuiciamiento Civil

Los Ministerios de Justicia y de Vivienda trabajaron conjuntamente en la elaboración de una propuesta de reforma de la ley de enjuiciamiento civil, a encarar en la próxima Legislatura

Entre los ejes propuestos para la reforma están: mejora y agilización de las comunicaciones procesales, ejecución de sentencias que comprenda la totalidad de las rentas devengadas y justicia gratuita

Nuevas actuaciones de la SPA



Extensión de la intermediación de la SPA a los grandes operadores privados, como fondos inmobiliarios, sociedades de arrendamientos y cooperativas, que gestionan viviendas en alquiler

Lanzamiento de un nuevo servicio para brindar mayor seguridad al mercado de alquiler: “Alquiler Seguro”. Incluye los seguros multirriesgo de impago y de asistencia jurídica

Hasta el momento, la SPA ha recibido 6.800 viviendas de promotoras y de fondos inmobiliarios para la gestión de su alquiler

El Alquiler Seguro de la SPA se puso en marcha el 29 de noviembre de 2007

Profesionalización de la intermediación



Aprobación de los Estatutos del Consejo General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API), con el objetivo de impulsar la profesionalización del sector y la mejora de la intermediación

El Consejo de Ministros del 28 de septiembre de 2007 aprobó los Estatutos del Consejo General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Nuevas actuaciones de suelo



Acuerdo entre SEPES y la FEMP para promover la urbanización de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida en alquiler

Oferta de más suelo estatal para aumentar el parque de vivienda protegida en régimen de compra y alquiler

Utilización de parte del suelo del “Proyecto VIVA” y otros suelos residenciales de SEPES para la construcción de vivienda protegida en alquiler

El 17 de enero de 2008, se firmó el acuerdo de colaboración entre SEPES y FEMP

Protocolo de colaboración entre SEPES y el Ministerio de Defensa, por el que se desarrollará vivienda protegida en alquiler en actuaciones en Madrid, Valencia y Sevilla, con aprobación del Consejo de Ministros del 8 de febrero

SEPES ha firmado ya acuerdos para la construcción de más de 23.000 viviendas protegidas, incluyendo más de 700 viviendas del “Proyecto Viva”



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA