



# Medidas de apoyo a la emancipación e impulso del alquiler

- **La vivienda es hoy el segundo problema para el conjunto de los españoles y el primero para los jóvenes.**
- La gran mayoría de los jóvenes quiere emanciparse pero tiene dificultades económicas para hacerlo. **La edad de emancipación en España es cercana a los 30 años, entre las más altas de Europa.**
- El encarecimiento de la vivienda, ahora en tasas del 5%, sufrió un alza del 150% entre 1998 y 2005. **El alquiler está muy poco desarrollado** y apenas representa el 11% del mercado español de la vivienda, frente al 40% de media en Europa.
- El Gobierno ya presentó la primera parte de las medidas, relacionadas con la demanda. Ahora se presenta el conjunto completo, con una serie de iniciativas de estímulo de la oferta para conseguir que aumente el parque de viviendas en alquiler en España.
- Estas medidas han sido elaboradas conjuntamente por el Ministerio de Vivienda, el Ministerio de Economía y Hacienda, con la colaboración del Ministerio de Justicia y otros departamentos.

# Medidas de apoyo a la emancipación e impulso del alquiler



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE VIVIENDA

- Renta de 210 euros durante cuatro años (10.080 euros)<sup>1</sup>
- Fianza de 600 euros (préstamo)
- Coste de aval de seis meses
- Estimación para el primer año: 180.000 contratos (360.000 jóvenes beneficiados)

## APOYO A LA EMANCIPACIÓN

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

## DEDUCCIÓN FISCAL

## Flexibilización requisitos de ayudas vigentes para inquilinos:<sup>2</sup>

- Se eliminan condicionantes de superficie máxima de la vivienda
- Se eliminan condicionantes del precio de la vivienda

## MODIFICACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

## DEMANDA

## OFERTA

### AGILIZACIÓN DESAHUCIOS

- **Creación de 10 nuevos juzgados**, comenzando por las zonas de mayor saturación

### Propuesta de reforma de legislación procesal:

- Agilización de juicios
- Agilización de las comunicaciones procesales
- Reducción del plazo para la enervación
- Posibilidad de utilizar el juicio rápido para la reclamación de la deuda

### MEDIACIÓN

- Estatuto de los Agentes de Propiedad Inmobiliaria

### SPA

- Extensión de la actividad a fondos inmobiliarios, sociedades de arrendamientos y cooperativas
- Creación de un nuevo servicio: "Alquiler Seguro", con seguro multirriesgo, contra impago y asistencia jurídica

### PROMOTORES

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

### PARQUE DE ALQUILER SOCIAL

- IVA superreducido (4%) para vivienda social en alquiler

### SUELO

- Acuerdo de SEPES con FEMP
- Utilización de suelo de SEPES y de distintos Ministerios para construcción de viviendas en alquiler protegido

### MODIFICACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

### Más propietarios de viviendas vacías podrán acceder a las ayudas de 6.000 euros

- Se eliminan restricciones de superficie, de renta y condiciones de uso de la subvención

1 Compatible con la Deducción fiscal. Incompatible con la ayuda dentro del Plan de Vivienda.

2 Compatible con la Deducción fiscal. Incompatible con las medidas de Apoyo a la emancipación.

# Renta para la emancipación de los jóvenes (I)



**210 euros al mes para el pago del alquiler**

**600 euros de préstamo para la fianza**

**Coste financiero de un aval de seis meses**

- Para jóvenes ocupados con ingresos, entre 22 y 30 años <sup>1</sup>
- Para alquilar vivienda habitual. Se beneficiarán también quienes ya estén en alquiler
  - Con ingresos máximos de 22.000 euros brutos anuales. 8 de cada 10 jóvenes empleados están en esta situación
  - Durante un máximo de 4 años. La prestación total durante 48 meses asciende a 10.080 euros

<sup>1</sup> La prestación se interrumpe al cumplir 30 años. Válida para trabajadores por cuenta ajena, autónomos, parados con prestación de desempleo, becarios de investigación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, la obtención de la prestación estará ligada a la residencia legal permanente en España.

# Renta para la emancipación de los jóvenes (II)



## GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES

- En vigor a partir del 1 de enero de 2008
- Se concertará con las Comunidades Autónomas su participación en la gestión de esta prestación
- Las prestaciones se percibirán a través de las entidades financieras colaboradoras
- Se concederá una prestación por vivienda alquilada. Si los titulares del contrato de alquiler fueran más de uno, se prorrateará la prestación<sup>1</sup>

<sup>1</sup> No se aceptan contratos de alquiler entre familiares próximos. El receptor no puede ser propietario de una vivienda. El préstamo para la fianza se otorgará sólo en contratos de alquiler nuevos, por una única vez.



# Deducción fiscal para el inquilino

**Deducción del 10,05%, semejante a la que existe actualmente para la compra<sup>1</sup>**

- Para todos los inquilinos con ingresos máximos anuales de aproximadamente 28.000 euros brutos,<sup>2</sup> sin límite de edad
- Compatible con la renta para la emancipación y con las ayudas a inquilinos del Plan Estatal de Vivienda

**A partir del 1 de enero de 2008**

<sup>1</sup> La deducción es en la cuota estatal del IRPF, con un máximo de 9.015 euros.

<sup>2</sup> 24.000 euros netos al año.

## Beneficiarios y coste



### Estimación primer año Renta para la emancipación:

- 180.500 contratos de alquiler (361.000 jóvenes)

- 411 millones de euros (renta)

+

25,5 millones de euros (aval y préstamo por fianza)

Total: 436,5 millones de euros

### Estimación primer año Deducción fiscal para inquilinos:

- Aproximadamente 700.000 familias

- 348 millones de euros

# Flexibilización requisitos de las vigentes ayudas para inquilinos del Plan



Con el objetivo de eliminar restricciones para que un mayor número de familias puedan acceder a las ayudas para inquilinos:

- Se eliminan los condicionantes de superficie máxima de la vivienda

- Se eliminan restricciones del precio del alquiler

**Elementos que se mantienen sin cambios:**

- Las ayudas son de hasta un máximo de 240 euros al mes (2.880 euros anual) para el pago del alquiler, con el máximo del 40% de la renta anual de alquiler
  - Durante un máximo de dos años
  - Con ingresos familiares<sup>1</sup> inferiores a 2,5 veces el IPREM<sup>2</sup>
- Para viviendas que no hayan sido calificadas como vivienda protegida en alquiler

<sup>1</sup> Suma de los ingresos de todos los ocupantes de la vivienda con independencia del parentesco entre ellos.

<sup>2</sup> Siempre que procedan de rendimientos del trabajo o de actividades profesionales o artísticas. El beneficiario no puede ser propietario de una vivienda protegida, ni vivienda libre en la misma localidad, salvo que no se disponga del derecho de uso y disfrute de la misma.



# Agilización del desahucio (I)



## CREACIÓN DE NUEVOS JUZGADOS

El Gobierno creará inicialmente 10 juzgados para reforzar los municipios con mayor saturación

## PROPUESTA DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL (I)

Posibilidad de utilización del juicio rápido para la reclamación de deudas, aunque se ejerza con independencia del desahucio

Reducción a 15 días del plazo para ejercer la enervación

La incomparecencia del inquilino equivaldrá a la aceptación del desahucio y no retrasará el proceso

## Agilización del desahucio (II)



### PROPUESTA DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL (II)

Agilización de las comunicaciones procesales (notificaciones a las partes, entre otras)

Limitación del plazo para que el inquilino solicite la asistencia legal gratuita, mecanismo utilizado habitualmente para retrasar el proceso

La sentencia que condene al pago de deudas por rentas de alquiler comprenderá todas las acumuladas hasta la recuperación de la vivienda

### EXPERIENCIA PILOTO

Mejora y ampliación de medios judiciales para agilizar la ejecución de la sentencia del desahucio

# Flexibilización del Plan Estatal de Vivienda para propietarios



Medidas destinadas a propietarios de viviendas vacías para ponerlas en alquiler <sup>1</sup>

**Cuantía de la subvención: 6.000 euros**

	<b>Requisitos vigentes del Plan Estatal 2005-2008</b>	<b>Medidas de flexibilización</b>
<b>Superficie útil máxima de la vivienda libre desocupada</b>	120 metros cuadrados	Se elimina
<b>Renta máxima de alquiler <sup>2</sup></b>	571€/mes	1.245€/mes
<b>Condición sobre el uso de la subvención</b>	Obligaciones de cobertura de determinados gastos	Se eliminan

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

(2) Ejemplo en una vivienda de 80 m<sup>2</sup> útiles y garaje en grandes ciudades.

# Otras modificaciones dentro del vigente Plan Estatal de Vivienda



## Incentivos (préstamos y subvenciones) para viviendas ya construidas para alquiler protegido a 10 años

- Préstamos a bajo interés y una subvención a las cuotas hipotecarias de entre 6.000 y 11.700 euros en función de la ciudad donde se ubica
  - Viviendas construidas, y aún no vendidas, por promotores privados
    - Ampliación del período de carencia

## Fomento de la creación de vivienda en alquiler en procesos de remodelación y renovación urbana

- Ayudas a la renovación de áreas degradadas y a la remodelación de barrios siempre que un porcentaje de las viviendas resultantes se dedique al alquiler

## 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**

**Utilización de parte del suelo del “Proyecto VIVA”<sup>1</sup> y otros suelos residenciales de SEPES para la construcción de vivienda protegida en alquiler**

**Oferta de más suelo estatal<sup>2</sup> para aumentar el parque de vivienda protegida en régimen de compra y alquiler**

<sup>1</sup> Contempla la construcción de casi 6.000 viviendas protegidas en 8 actuaciones de SEPES en 7 municipios

<sup>2</sup> En las actuaciones de movilización de suelo patrimonial del Estado, se incluirá una oferta adecuada de suelo para vivienda protegida en alquiler. Además, se firmará un protocolo con el Ministerio de Defensa para la gestión de suelo para vivienda protegida.

## Nuevas actuaciones de la SPA



**Extensión de la intermediación de la SPA a los grandes operadores privados<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Fondos Inmobiliarios, Sociedades de Arrendamientos y Cooperativas.

# Profesionalización de la intermediación



Esta iniciativa tiene por objetivo impulsar la profesionalización del sector y la mejora de la intermediación

**Aprobación de los Estatutos del Consejo General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)**

# Incentivos para la construcción de viviendas para alquiler



**Propuesta de aplicación del IVA superreducido (4%) a las viviendas de nueva construcción destinadas al alquiler de renta básica a 25 años**

**Ampliación de beneficios para Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliarias que promuevan vivienda protegida en alquiler, que podrán acogerse a la tributación del 1% del Impuesto de Sociedades con una capacidad de financiación ajena que pasa del 50% al 80% del total**



## Ventajas socioeconómicas del Plan



- **Fomento de la emancipación juvenil**
  - **Aumento de la movilidad laboral**
    - **Impulso del mercado de alquiler privado y protegido**
- **Mayor libertad de elección de los ciudadanos para optar entre compra y alquiler**
  - **Incremento de la seguridad y confianza de los propietarios**
- **Apoyo a la iniciativa empresarial en el sector de la construcción**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE VIVIENDA