



Ministerio de Fomento.
S. E. de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda

PITVI
2012 – 2024

Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda PITVI (2012-2024)

DOCUMENTO PARA PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Ministerio de Fomento

Noviembre de 2013



PITVI 2012-2024

Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

Documento inicial para presentación institucional y participación pública

Noviembre de 2013

Contenido

I. LA NECESIDAD DE UNA NUEVA PLANIFICACIÓN	I.1
II. PLAN DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE	I.1
1 EVOLUCIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE	II.1
1.1 La planificación de transportes en el marco actual	II.1
1.2 La demanda de servicios de transporte y previsiones de evolución	II.2
1.3 La oferta de infraestructuras y servicios de transporte	II.29
1.4 Efectos e impactos	II.49
1.5 Diagnóstico	II.57
2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA PLANIFICACIÓN	II.64
2.1 Mejorar la eficiencia y competitividad del sistema global del transporte optimizando la utilización de las capacidades existentes	II.65
2.2 Promover el desarrollo económico equilibrado como herramienta al servicio de la superación de la crisis	II.65
2.3 Promover una movilidad sostenible compatibilizando sus efectos económicos y sociales con el respeto al medio ambiente	II.66
2.4 Reforzar la cohesión territorial y la accesibilidad de todos los territorios del Estado a través del sistema de transportes	II.67
2.5 Promover la integración funcional del sistema de transportes en su conjunto mediante un enfoque intermodal	II.67
3 ALTERNATIVAS Y PRINCIPIOS PROGRAMÁTICOS.....	II.68
3.1 Alternativas y valoración	II.68
3.2 Principios programáticos de la Alternativa PITVI	II.73
3.3 Orientaciones sectoriales	II.76
4 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	II.82
4.1 Programa de regulación, control y supervisión	II.84



4.2	Programa de gestión y prestación de servicios	II.128
4.3	Programa de actuación inversora	II.174
5	MARCO ECONÓMICO-FINANCIERO	II.212
5.1	Escenarios de entorno económico y envolvente de inversión.....	II.213
5.2	Fuentes de financiación. El cambio necesario.....	II.217
5.3	Valoración económica de las actuaciones previstas.....	II.221
6	ACTUACIONES Y MAPAS.....	II.225
6.1	Actuaciones	II.225
6.2	Mapas de la Red	II.245
III. PLAN DE VIVIENDA.....		III.1
1	EVOLUCIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO	III.1
1.1	Coyuntura nacional.....	III.1
1.2	La demanda de vivienda y suelo	III.1
1.3	La oferta de vivienda	III.4
1.4	Efectos e impactos.....	III.7
1.5	Cuestiones clave y Objetivos.....	III.9
2	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA ARQUITECTURA, LA VIVIENDA Y EL SUELO	III.13
3	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	III.18
3.1	Programas de regulación, transparencia y seguridad.....	III.19
3.2	Programas de gestión e inversión	III.25
3.3	Programas de ayudas públicas y subvenciones	III.32
4	MARCO ECONÓMICO FINANCIERO.....	III.38
4.1	Escenarios de entorno económico y envolvente de inversión.....	III.39
4.2	Fuentes de financiación	III.41
4.3	Valoración económica de las actuaciones previstas.....	III.43
IV. SEGUIMIENTO Y REVISIÓN.....		IV.1
1	DESARROLLO DE LA PLANIFICACIÓN.....	IV.1



1.1	Flexibilidad	IV.1
1.2	Rigor y exigencia.....	IV.2
2	INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	IV.4
2.1	El Observatorio del Transporte de España	IV.4
2.2	El Observatorio de la Vivienda y el Suelo	IV.6
3	CONCERTACIÓN Y CAUCES DE PARTICIPACIÓN.....	IV.8
3.1	Instrumentos de coordinación entre administraciones.....	IV.8
3.2	Instrumentos de participación social, empresarial y técnica	IV.8
4	REVISIONES Y ADAPTACIONES DEL PLAN	IV.10
V. FICHAS DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS		V.1
1	FICHAS PLAN DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE	V.1
1.1	Programa de Regulación, Control y Supervisión.....	V.1
1.2	Programa de Gestión y prestación de servicios.....	V.13
1.3	Programa de Actuación Inversora.....	V.27
2	FICHAS PLAN DE VIVIENDA	V.40
2.1	Programa de Regulación, Transparencia y Seguridad.....	V.40
2.2	Programa de Gestión e Inversión	V.44
2.3	Programa de Ayudas Públicas y Subvenciones.....	V.49



Ministerio de Fomento.
S. E. de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda

PITVI
2012 – 2024

III. Plan de Vivienda



PITVI 2012-2024

III. Plan de Vivienda

Documento inicial para presentación institucional y participación pública

Noviembre de 2013

Contenido

1	EVOLUCIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO	III.1
1.1	Coyuntura nacional.....	III.1
1.2	La demanda de vivienda y suelo	III.1
1.3	La oferta de vivienda	III.4
1.4	Efectos e impactos.....	III.7
1.5	Cuestiones clave y Objetivos.....	III.9
2	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA ARQUITECTURA, LA VIVIENDA Y EL SUELO	III.13
3	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	III.18
3.1	Programas de regulación, transparencia y seguridad.....	III.19
3.1.1	Reconversión del Sector	III.19
3.1.1.1	Fomento de la regeneración urbana y el alquiler	III.20
3.1.1.2	Fomento de la rehabilitación de la edificación	III.22
3.1.2	Normativa Técnica.....	III.24
3.1.2.1	Modificación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.....	III.24
3.1.2.2	Mejora de la seguridad jurídica, control y coordinación de la normativa vigente.....	III.24
3.2	Programas de gestión e inversión	III.25
3.2.1	Gestión de Vivienda, Urbanismo y Suelo	III.25
3.2.1.1	Observatorio de Vivienda y Suelo	III.26
3.2.1.2	Puesta en valor del stock de viviendas nuevas y usadas.....	III.26
3.2.1.3	Sistema de Información Urbana.....	III.27
3.2.1.4	Simplificación, eliminación de trabas y requisitos no imprescindibles	III.28
3.2.2	Gestión e inversión Patrimonial	III.29
3.2.2.1	Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, 1,5% Cultural.....	III.29
3.2.2.2	Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico	III.30
3.2.3	Gestión Patrimonial: Promoción y Difusión	III.31
3.2.3.1	Marca España, Internacionalización.....	III.31
3.3	Programas de ayudas públicas y subvenciones	III.32



3.3.1	Gestión del Plan Estatal vigente y anteriores.....	III.32
3.3.1.1	Mejora en la coordinación con las CCAA y las entidades financieras en la gestión de los planes III.33	
3.3.1.2	Reorientación de las ayudas hacia el alquiler y la rehabilitación.....	III.33
3.3.1.3	Subvenciones.....	III.33
3.3.1.4	Subsidiación.....	III.34
3.3.1.5	Ayudas Estatal Directa a la Entrada.....	III.35
3.3.2	Gestión de compromisos anteriores ajenos a los planes de vivienda.....	III.35
3.3.2.1	Renta Básica de Emancipación.....	III.35
3.3.2.2	Lorca.....	III.35
3.3.2.3	Convenios Específicos.....	III.36
3.3.3	Nuevo Plan Estatal de Vivienda para el Fomento de la regeneración urbana y del alquiler.....	III.36
3.3.3.1	Impulsar la regeneración urbana y el alquiler.....	III.37
4	MARCO ECONÓMICO FINANCIERO.....	III.38
4.1	Escenarios de entorno económico y envolvente de inversión.....	III.39
4.2	Fuentes de financiación.....	III.41
4.2.1	Financiación pública.....	III.41
4.2.2	Financiación privada.....	III.42
4.3	Valoración económica de las actuaciones previstas.....	III.43



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico nº40.	Transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano.....	III.2
Gráfico nº41.	Nº de transacciones inmobiliarias de suelo urbano.....	III.3
Gráfico nº42.	Precio medio del m2 de suelo urbano transaccionado.....	III.3
Gráfico nº43.	Nº de viviendas libres iniciadas y protegidas calificadas provisionalmente (2000-2012)	III.4
Gráfico nº44.	Nº de viviendas libres terminadas y protegidas calificadas definitivamente (2000-2012) ..	III.5
Gráfico nº45.	Total del crédito relacionado con las actividades inmobiliarias de las entidades de crédito (1992-2012)	III.6
Gráfico nº46.	Precio del m2 de la vivienda libre	III.8
Gráfico nº47.	Ajuste de precios desde el máximo (2008Q1) en términos nominales.....	III.8
Gráfico nº48.	Porcentaje de población que reside en régimen de alquiler en 2010.....	III.10
Gráfico nº49.	Presupuesto de Obra Nueva y de Reforma y Rehabilitación 2000-2011	III.15
Gráfico nº50.	Tasa de crecimiento anual del PIB en términos reales para los diferentes escenarios del PITVI	III.40
Gráfico nº51.	Presupuestos Generales del Estado: “Acceso a la vivienda y fomento de la edificación ...	III.41
Gráfico nº52.	Inversión residencial en relación al PIB y gasto en vivienda en Presupuestos Generales del Estado.....	III.41



III. Plan de Vivienda

1 Evolución y diagnóstico del mercado inmobiliario

1.1 Coyuntura nacional

La situación actual del mercado de la vivienda y en general del mercado inmobiliario viene caracterizada desde el año 2007 por un proceso de corrección de los importantes desequilibrios acumulados en los años de crecimiento del sector que tuvo lugar a finales del pasado siglo y comienzos del actual.

Este proceso está íntimamente ligado al proceso de reestructuración y saneamiento del sector financiero, en una doble vía: el ajuste de valores en el sector inmobiliario es una de las principales causas de los problemas de capitalización del sector financiero, y, por otra parte, la actividad inmobiliaria es extremadamente dependiente del buen funcionamiento del sector financiero.

En los epígrafes siguientes se repasa la evolución de las principales magnitudes de oferta y demanda tanto en la fase expansiva como en la contractiva y sus implicaciones. Este ajuste está teniendo lugar de forma abrupta y con un coste importante en términos de empleo, destrucción de tejido empresarial, valoración de activos y sobreendeudamiento de las familias, que es preciso abordar para minimizar sus impactos negativos y orientar la recuperación en términos más estables a largo plazo.

1.2 La demanda de vivienda y suelo

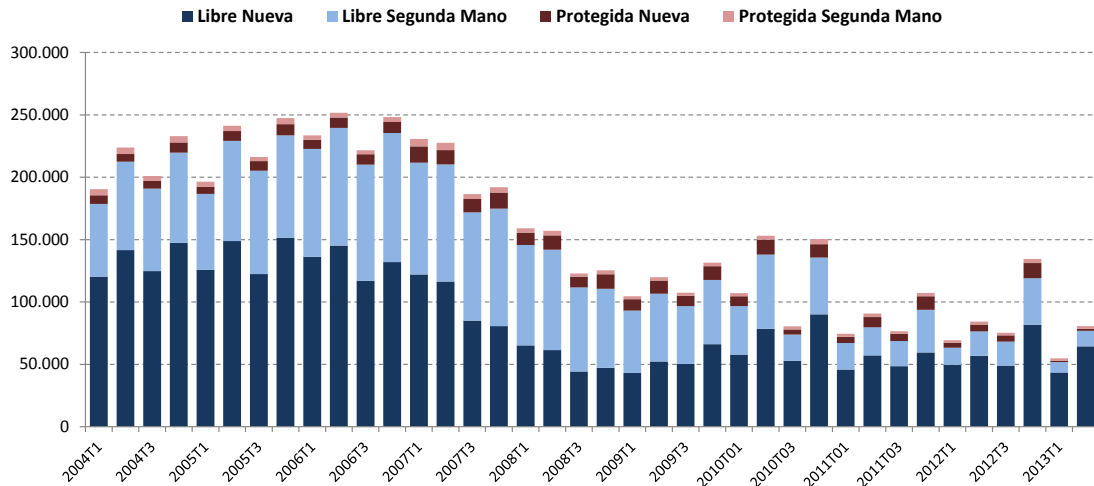
Tras la fuerte expansión de las ventas hasta el año 2007, estas atraviesan actualmente una fuerte contracción consecuencia de la crisis económica, las incertidumbres sobre el mercado inmobiliario y las restricciones del crédito. En los últimos trimestres, el mercado muestra además una intensa volatilidad, en algunos casos motivados por la introducción de impulsos fiscales.

Las transacciones en 2012 ascendieron a 363 mil lo que representa sólo el 38% de las ventas en 2006, año en que alcanzó el máximo con 955 mil transacciones. La caída ha sido aún superior cuando la comparación se toma en términos de valor de las transacciones.



El 33% de las transacciones de vivienda en 2012 corresponden a viviendas nuevas El mercado de viviendas nuevas llegó a representar en 2008 más del 60% de las compraventas.

Gráfico nº40. Transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano



Fuente: Ministerio de Fomento

Una caída más intensa todavía ha tenido lugar en el mercado hipotecario en el que las hipotecas constituidas a finales de 2012 representan el 18% del 1.355.000 de mediados de 2006, mostrando que la restricción de la financiación es uno de los principales impedimentos a la hora de acceder a una vivienda en propiedad.

La otra forma de acceso a la vivienda – el alquiler –, menos sometida a las restricciones de crédito, ha resistido mejor los efectos de la crisis y aumenta su peso. Aumenta el número de viviendas en alquiler, aunque aún representa sólo el 16,9% del parque de viviendas, una cifra insignificante en comparación con otros países de nuestro entorno, que de media son el 33%, con las implicaciones que ello tiene para la eficiencia del mercado inmobiliario y para la movilidad laboral.

Dos segmentos de la demanda inmobiliaria merecen por su importancia una atención especial: la demanda por parte de extranjeros y el suelo.

Al igual que en otros ámbitos de la actividad económica, la demanda por parte de extranjeros (no residentes) es crítica para el saneamiento y recuperación del sector. Tras una crítica caída de esta demanda durante el periodo 2008-2011, actualmente este segmento de demanda experimenta una fuerte recuperación, al igual que otros tipos de inversión exterior, alcanzando en 2012 las 13 mil viviendas vendidas a extranjeros no



residentes, aunque lejos de las 18 mil que llegaron a venderse en 2006. La mejora del marco de seguridad jurídica y el marco fiscal son elementos importantes para su recuperación.

El valor y transacciones de suelo urbano refleja de forma más intensa el proceso especulativo que afectó a la actividad inmobiliaria, pues su valor se basa casi en exclusiva en las expectativas y donde el ajuste es más intenso. Así, el número de transacciones y la superficie de las mismas se ha reducido en un 80% y los precios se han visto reducidos en un 45%, según las estadísticas del Ministerio de Fomento, que en todo caso recogen un mercado actualmente con escasas transacciones.

Gráfico nº41. Nº de transacciones inmobiliarias de suelo urbano

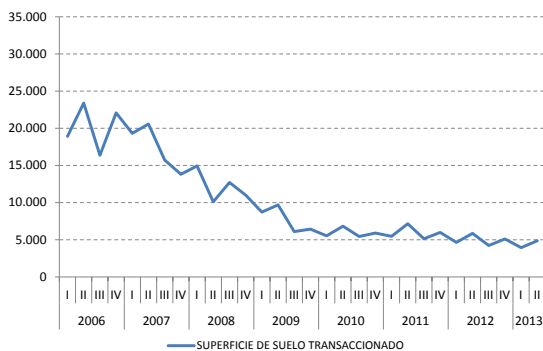
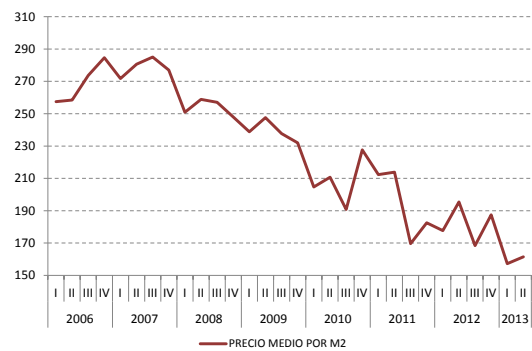


Gráfico nº42. Precio medio del m2 de suelo urbano transaccionado



Fuente: Ministerio de Fomento

El auge y posterior caída de la demanda puede igualmente apreciarse en términos de agregados macroeconómicos. Así la inversión en vivienda que llegó a representar algo más del 12% del PIB en 2006 y hoy representa menos del 7% del PIB, una cifra más en consonancia con la media europea. Por su parte el empleo en el conjunto de la construcción ha caído a tasas aún más intensas, habiéndose destruido desde la máxima ocupación en 2007 más de 1,8 millones de puestos de trabajo de forma directa en la construcción (residencial y no residencial).





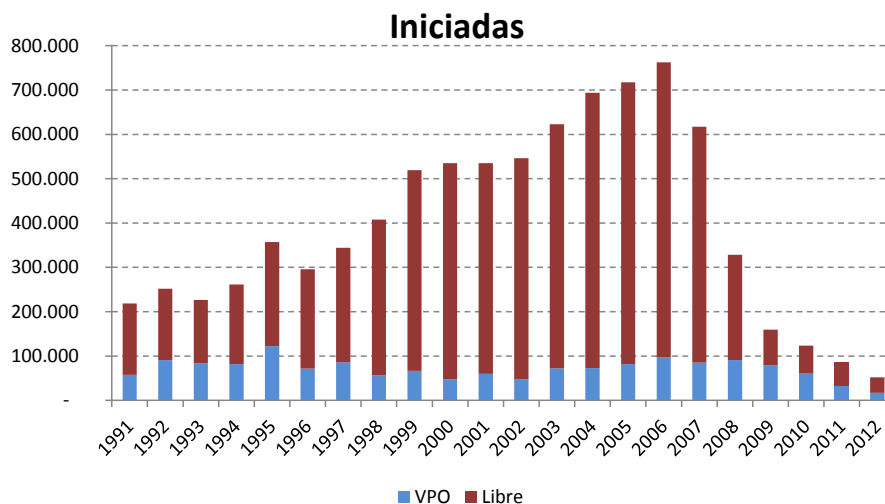
1.3 La oferta de vivienda

Todas las variables de oferta muestran igualmente a finales de 2012, una fuerte caída de la actividad, superior al 50% respecto a sus niveles máximos. Las caídas en la producción superan en todo caso a los ajuste en precios, mostrando que el ajuste del sector inmobiliario está teniendo lugar más por la vía de producción que de los precios, lo que no ocurre en otros países.

Así en 2012, el número de viviendas iniciadas⁴⁹ se sitúa en los niveles más bajos desde los años 70. Las iniciaciones en los últimos 12 meses fueron de 50 mil viviendas, el 6,5% de las 765.000 que se iniciaron en 2006 en que se alcanzó el máximo. En total entre 2000 y 2009, se iniciaron 5 millones y medio de viviendas, más del 20% del parque actual.

Aunque la caída en la iniciación afecta a todos los segmentos de actividad, la vivienda protegida se ha visto menos afectada. Las viviendas protegidas iniciados son actualmente un 17,5% de los máximos alcanzados en 2006, mientras que las viviendas libres iniciadas son menos del 5% de las que se iniciaron en su nivel máximo. La vivienda protegida ha llegado a representar algunos meses, más del 50% del total de viviendas iniciadas, convirtiéndose en un sector refugio para la actividad, pero actualmente muestra una tendencia claramente descendente.

Gráfico nº43. Nº de viviendas libres iniciadas y protegidas calificadas provisionalmente (2000-2012)

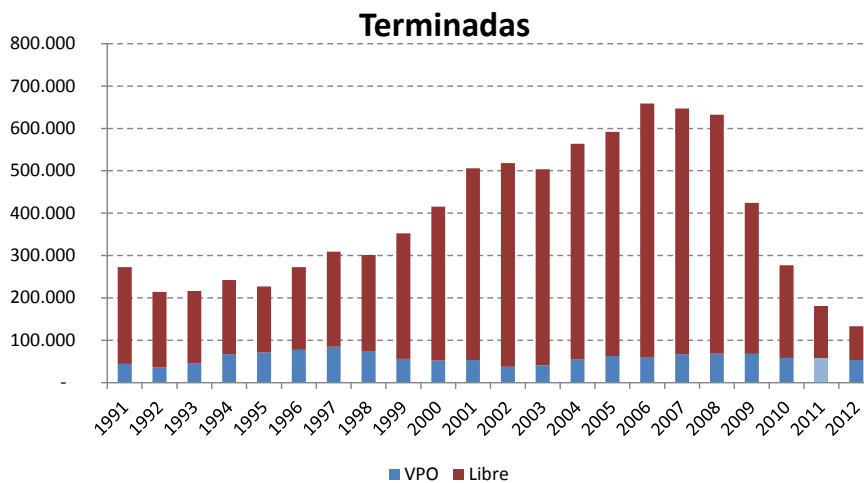


Fuente: Ministerio de Fomento

⁴⁹ A los efectos de este epígrafe, se consideran las calificaciones provisionales de vivienda protegida como iniciaciones y las calificaciones definitivas como terminaciones de vivienda.

Los datos de terminación de vivienda presentan un perfil similar al de la iniciación con una retardo de entre 18 y 24 meses respecto a la iniciación, por lo que se prevé que la terminación de vivienda continúe reduciéndose en los próximos años.

Gráfico nº44. Nº de viviendas libres terminadas y protegidas calificadas definitivamente (2000-2012)



Fuente: Ministerio de Fomento

Como consecuencia de la fuerte actividad en la construcción de vivienda nueva, el parque de vivienda en España se aproxima actualmente a los 26 millones, según las estimaciones del Ministerio de Fomento, es decir, un 23% superior al existente en el año 2001. Del total de parque de viviendas, un 32% corresponde a viviendas no principales, entre las cuales, existe un importante volumen de vivienda vacía. Pese al fuerte ritmo de crecimiento del parque residencial, que llegó a alcanzar el 3% interanual, se estima que más de la mitad de las viviendas tienen más de 30 años de antigüedad y, aproximadamente, unos 6 millones de viviendas, más de 50 años. Además existen en varias zonas de las ciudades españolas situaciones de barrios degradados e infraviviendas verticales. En este contexto, resulta particularmente oportuna y necesaria la adopción de medidas de impulso de la rehabilitación y la regeneración urbanas, frente a la expansión del parque edificatorio y la urbanización de nuevo suelo que ha caracterizado los últimos años.

Especialmente significativo del periodo de crecimiento de la actividad inmobiliaria en España es la extraordinaria expansión del crédito asociado tanto a las actividades de promoción como a la construcción y los créditos para la adquisición de viviendas, tal y

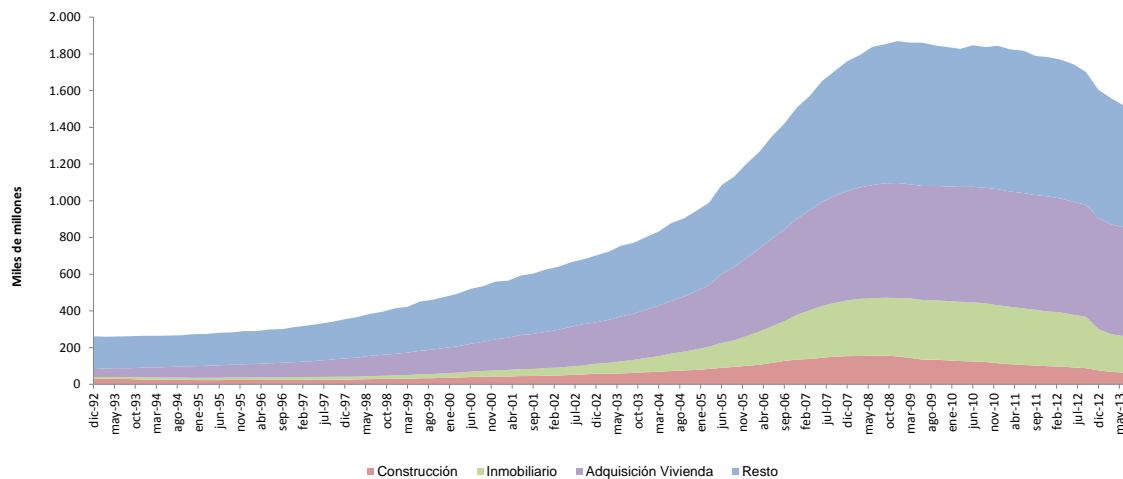


como muestra el gráfico adjunto. Aunque la expansión del crédito no se limitó al sector inmobiliario éste explica 45 de los 61 puntos de elevación del endeudamiento de las familias en relación al PIB, y 31 de los 55 puntos de elevación de las empresas no financieras.

Es decir, el endeudamiento general de la economía española creció extraordinariamente con la adopción del euro, pero el crédito relacionado con la actividad inmobiliaria (construcción, servicios inmobiliarios y adquisición de vivienda) lo hizo con mayor intensidad, pasando de representar menos del 35% del total del crédito en la primera mitad de los años 90 a niveles por encima del 60%.

Entre el año 2000 y el año 2008 - año en que comienza a decrecer - el crédito total se incrementó un 279%, mientras que el crédito relacionado con el sector inmobiliario lo hacía en un +429%, dos veces y media el crecimiento del resto de actividades (+170%). Dentro de las actividades inmobiliarias el principal aumento se produjo en los servicios inmobiliarios (más del 1.100 %) seguido del crédito a la construcción (+310%) y del crédito para la adquisición de vivienda a las familias (+335%).

Gráfico nº45. Total del crédito relacionado con las actividades inmobiliarias de las entidades de crédito (1992-2013)



Fuente: Banco de España

Las implicaciones de esta extraordinaria expansión del crédito, como es bien conocido, se proyectan más allá de la actividad inmobiliaria y afectan en general al conjunto de la actividad económica española tal y como se abordan más adelante y tiene también importantes implicaciones sociales.





1.4 Efectos e impactos

Tras el estallido de la crisis financiera en Estados Unidos en agosto de 2007 (las “sub-prime”), el mercado inmobiliario español está experimentando los efectos de la fuerte corrección de los desequilibrios que se habían acumulado en la fase expansiva. Una corrección que afecta tanto a la producción y el empleo, como, en menor medida, a los precios.

Una de las consecuencias más relevantes del excesivo crecimiento de la oferta, además de un posible incremento del número de viviendas vacías, es la acumulación de un importante stock de viviendas nuevas terminadas sin vender que, según estimaciones del Ministerio de Fomento, pasa de 195.000 unidades en 2005 a 688.000 en 2009, año en que la cifra alcanza un máximo. Tras ese año se ha producido una muy ligera absorción en los años 2010 y 2011, manteniéndose actualmente en el entorno de las 680.000 viviendas. Una cifra que podría ser algo superior si en la metodología de cálculo del stock se considerase la autopromoción de vivienda.

Por otra parte, el crecimiento excesivo del crédito ha conducido a una situación de sobreendeudamiento que afecta tanto a las familias como a las empresas inmobiliarias y constructoras que presentan en muchos casos dificultades para atender los pagos como muestran los crecientes índices de morosidad. Esta situación se agrava con la corrección de los valores de los activos inmobiliarios que coloca a una parte de estos créditos con una relación Préstamo/Valor mayor que 1.

Pese al alto nivel de endeudamiento de las familias, éstas mantienen un nivel de mora bajo en términos relativos, por debajo del 5%, muy inferior al de las carteras que mantienen las entidades de crédito con constructoras (29%) y sobre todo inmobiliarias (31%) a pesar de la asunción de créditos por la SAREB. Pese a ello, los procedimientos de ejecución se han disparado desde el año 2009 y se acumulan más de 300.000 desahucios.

En España los precios de la vivienda acumulan a comienzos de 2012, 15 trimestres consecutivos de caídas, tras el fuerte crecimiento de la pasada década que supuso un incremento para la vivienda libre de más del 210% entre 1995 y 2008. A partir de ese momento y hasta el primer trimestre de 2012, los precios se han reducido en un 21% en términos nominales (un 29% en términos reales), tal y como muestran los siguientes gráficos.



Gráfico nº46. Precio del m2 de la vivienda libre

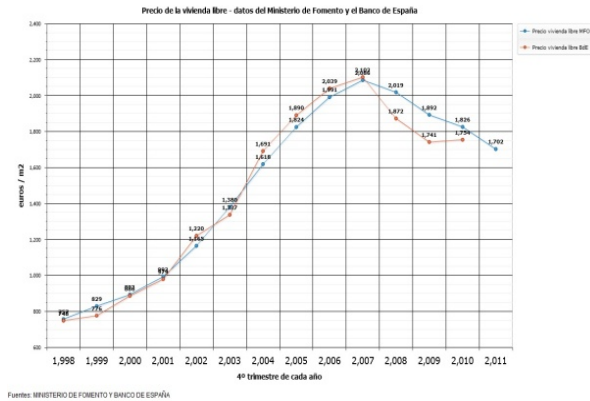
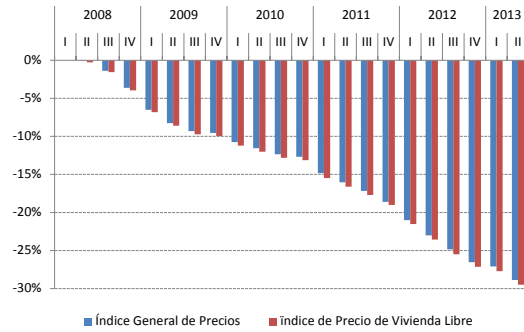


Gráfico nº47. Ajuste de precios desde el máximo (2008Q1) en términos nominales



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

Durante la fase expansiva del mercado inmobiliario y pese al incremento de la oferta, el esfuerzo teórico de las familias para acceder a una vivienda (medido como el importe bruto de las cuotas a pagar en el primer año tras la adquisición de una vivienda sobre la renta disponible) no se redujo, sino que se incrementó hasta superar el 50% de su renta disponible a finales de 2007. Posteriormente la reducción de precios y la caída de los índices de referencia (Euribor) redujeron este esfuerzo hasta situarse en el 1er trimestre de 2013 en el 31,9%, un esfuerzo aún elevado, especialmente en las actuales circunstancias, pero más próximo a los niveles considerados como prudentes.

La accesibilidad a la vivienda es uno de los aspectos más relevantes a la hora de articular una política de vivienda coherente que dé respuesta al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. Desde el año 2000 la Administración General del Estado ha destinado a las políticas de acceso a la vivienda y fomento de la edificación más de 13.000 millones de euros. Estas se canalizan principalmente a través de las diversas líneas de ayudas contenidas en los planes de viviendas cuatrienales que han prestado ayuda a más de 1.700.000 actuaciones.

Dado el actual contexto presupuestario y la situación del mercado inmobiliario, en este plan se aborda la articulación de una política de ayudas e incentivos para favorecer el acceso a la vivienda especialmente de los colectivos con mayores dificultades de hacerlo en condiciones de mercado y para estimular la normalización y recuperación del sector.



1.5 Cuestiones clave y Objetivos

Saneamiento financiero

La actividad inmobiliaria depende, si cabe más que otras actividades económicas, de la financiación a largo plazo y, por lo tanto, del correcto funcionamiento del sector financiero. El Gobierno de España está acometiendo en 2012 una profunda reforma del sector financiero.

Con independencia del saneamiento y normalización del sector financiero, desde las administraciones públicas se deberá continuar prestando apoyo financiero ventajoso (a través de convenios con entidades de crédito, el ICO, o instituciones financieras internacionales) para el desarrollo de actividades relacionadas con la vivienda y el urbanismo que, pese a su interés social, no obtendrían suficiente financiación en el mercado privado.

Marco fiscal

Por su parte, la fiscalidad es uno de los instrumentos fundamentales tanto para impulsar la reconversión del sector e inducir un desarrollo sostenible a medio y largo plazos, como para acelerar el ajuste actual y retomar la actividad lo antes posible.

En este sentido, en el Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas informado por el Consejo de Ministros el 11 de mayo de 2012 ya se recogen diferentes medidas encaminadas a impulsar la inversión inmobiliaria destinada al alquiler a través de modificaciones en la regulación del impuesto sobre la renta de no residentes y en el tratamiento fiscal y el marco regulatorio de las SOCIMIs⁵⁰.

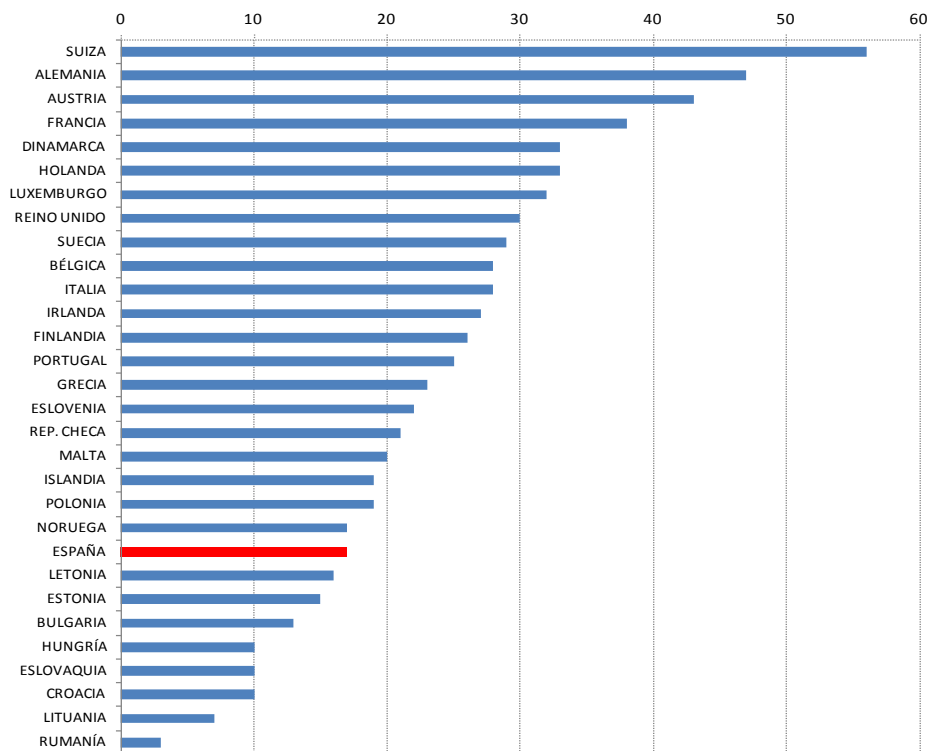
Reconversión del sector: alquiler y rehabilitación y regeneración urbanas.

El mercado inmobiliario español se ha enfocado en los últimos años de forma muy pronunciada hacia la construcción de vivienda nueva para la venta. Como consecuencia de este modelo, hoy en día existen dos carencias claras, que son el escaso desarrollo del mercado del alquiler y el reducido peso de la rehabilitación y regeneración urbana sobre el conjunto de la construcción.

⁵⁰ Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- En España, sólo el 17% de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler, tratándose de la menor proporción de todos los países de la Europa de los quince. Sólo algunos países procedentes del antiguo bloque del Este registran una cifra menor, como muestra el siguiente gráfico:

Gráfico nº48. Porcentaje de población que reside en régimen de alquiler en 2010.



Fuente: Eurostat

El excesivo peso de la vivienda en propiedad introduce rigideces en el funcionamiento del mercado residencial que provoca una tendencia a un sobredimensionamiento del parque. Además un mercado del alquiler eficiente tiene implicaciones positivas sobre la movilidad de los trabajadores y el empleo.

- Igualmente, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es uno de los más bajos de la zona euro, suponiendo en España en 2009 un 28% del total del sector, porcentaje que se ha incrementado desde el 23% registrado en 2007 pero que no debe considerarse como un incremento absoluto, ya que es sólo la consecuencia de la bajada de la inversión en nueva construcción. Estando en todo caso la cifra muy alejada de la media europea situada



en el 41%, y de algunos países como Alemania donde la rehabilitación representa más del 56% de la actividad de la construcción.

La rehabilitación de vivienda y la regeneración urbana son actividades que se impulsarán en el marco del PITVI ya que son más sostenibles desde el punto de vista ambiental, más intensivas en empleo - con frecuencia genera empleos de mayor valor añadido - y se trata de actividades más estables a medio plazo, menos dependientes del ciclo económico.

Seguridad y transparencia

La actividad inmobiliaria en España está sometida a un alto nivel de litigiosidad que afecta a su funcionamiento eficiente y equitativo, así como a la visión que de nuestro país se tiene en el extranjero. Se hace imprescindible simplificar la normativa, incorporar nuevas garantías jurídicas para los ciudadanos y las empresas, proteger a los compradores de buena fe y aumentar la cantidad y calidad de información disponible, así como el acceso de los ciudadanos a la misma.

Eficiencia en la gestión

Si la eficiencia es un principio que debe regir la actuación de la administración en todo caso, en el actual contexto de restricción de recursos, se hace especialmente importante. La eficiencia en la gestión pasa por simplificar y eliminar trabas y requisitos no imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

Además, dado el marco competencial que afecta a la política de vivienda, la coordinación entre las diferentes administraciones es esencial para una gestión eficiente de los recursos públicos y de los procedimientos relacionados con el desarrollo de la actividad.

Puesta en valor de patrimonio

El patrimonio arquitectónico español es amplio por lo que su puesta en valor es importante para el conjunto de la sociedad y la actividad económica. La puesta en valor afecta en primer lugar al patrimonio histórico y cultural - mediante la inversión en conservación y restauración -, pero también al conjunto del tejido urbano - mediante una política de regeneración y renovación -, y finalmente al conjunto de la edificación potenciando una imagen de marca España que aumente el valor del stock de viviendas fuera de nuestras fronteras.





Eficacia de las ayudas públicas

Facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y permitirles que vivan en adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad e higiene, especialmente para aquellos con mayores dificultades de hacerlo en condiciones de mercado, es una prioridad de este plan, y para ello se debe, entre otras medidas, otorgar ayudas públicas. Pero estas ayudas deben articularse de forma que efectivamente ayuden a los ciudadanos con menos recursos y que estén en línea con los objetivos de reconversión del sector. En este sentido y al igual que con la gestión general del plan, es importante la coordinación con el resto de administraciones.

Planes de vivienda alineados con las necesidades reales

Los planes de vivienda como marco general de la política del Ministerio en materia de vivienda deben adaptarse a las necesidades de España en cada momento. En estos momentos la normalización de la actividad y su reconversión son aspectos críticos. Por ello las ayudas al alquiler como la forma más efectiva de favorecer el acceso a la vivienda de las personas con mayores dificultades y el impulso a la rehabilitación y regeneración urbana serán ejes prioritarios en los nuevos planes, así como la eliminación de la infravivienda.

Igualmente deben completarse la ejecución de las ayudas que se proyectan en el tiempo, del plan aún vigente y de los anteriores planes de vivienda, respetando compromisos adquiridos y, en la medida que exista margen de actuación, priorizando las ayudas en consonancia con las prioridades de la nueva situación y del PITVI.





2 Objetivos en relación con la Arquitectura, la Vivienda y el Suelo

Las políticas del Ministerio de Fomento en materia de arquitectura, vivienda y suelo se inspiran en tres **principios básicos**: la cohesión social y territorial, la competitividad económica y la sostenibilidad.

Estos tres principios básicos, así como el resto de objetivos para la planificación de la política de vivienda en el largo plazo, van alineados coherentemente y son acordes con las líneas estratégicas marcadas por el Ministerio en su Plan Estratégico para los próximos cuatro años.

Estas líneas se sintetizan en las siguientes:

- La orientación de la política de infraestructuras, transporte y vivienda al servicio del crecimiento económico y la generación de empleo, lo que afecta a prácticamente todas las actuaciones relacionadas con la vivienda y, de forma destacada, a la orientación que, en este sentido, va a darse al nuevo Plan de Vivienda y Fomento de la Regeneración Urbana y el Alquiler 2013-2016;
- la garantía de la cohesión territorial y el equilibrio entre Comunidades Autónomas, lo que afecta a los criterios que se aplicarán a las actuaciones inversoras y a las ayudas;
- la eficiencia en la gestión pública que pasa por la simplificación y la mejora de la coordinación interadministrativa y
- la calidad de los servicios públicos prestados por el Ministerio y sus entidades dependientes.

A partir de estos principios y líneas estratégicas, los **ejes principales** en los que se estructura la política son: la rehabilitación; el acceso a la vivienda en alquiler; la calidad y la sostenibilidad de la edificación y del suelo en general; la rehabilitación del patrimonio arquitectónico; la puesta en valor del stock de viviendas usadas vacías y la movilización del stock de vivienda nueva; y la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

A estos ejes de carácter sustantivo se añaden otros dos **procedimentales**, como son: el fortalecimiento de los mecanismos de cooperación con otras administraciones y con los agentes sociales; y la introducción de un modelo de gestión más eficiente y transparente.





Los **instrumentos esenciales** de intervención disponibles para actuar en estos ámbitos son: la elaboración y modificación de diversas normas a las que se alude en este plan operativo; el Plan Estatal de Vivienda para el Fomento de la Regeneración Urbana y del Alquiler 2013-2016; los programas de rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural; así como todos los consensos que seamos capaces de generar con las otras administraciones y los actores sociales.

En la situación actual, el impulso a la rehabilitación y el fomento del alquiler, serán la máxima prioridad, porque facilitará a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna y adecuada, reorientando y ajustando las ayudas en materia de vivienda al fomento de la regeneración urbana, la rehabilitación y el alquiler, con especial atención a los sectores más vulnerables, fomentando el empleo y facilitando la movilidad laboral. Todo ello con el propósito de:

- Mejorar las condiciones de los tejidos urbanos ya existentes y la seguridad, habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas y edificaciones.
- Contribuir a resolver el problema de la infravivienda vertical en las ciudades.
- Promover la regeneración urbana integrada de barrios completos.
- Fomentar el alquiler con una orientación de cambio cultural que favorezca la movilidad y el empleo, facilitando el acceso a la vivienda a los ciudadanos en general y en especial a los sectores más vulnerables, a tenor de sus rentas disponibles.
- Atender las nuevas necesidades residenciales surgidas como consecuencia de los cambios económicos, sociales y demográficos ya sean de largo alcance, u otros más coyunturales, como pueda ser las necesidades derivadas por el rápido crecimiento del volumen de desahucios.
- Afrontar el problema de las viviendas vacías.

Los objetivos para cada uno de los ejes principales son los siguientes:

a. Alquiler.

El mercado del alquiler en España es casi residual, al suponer únicamente el 17 % de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler. Ello obedece a muchas causas, entre otras, a que la oferta de alquiler es muy limitada. Paralelamente, se debe tener en cuenta que, aún antes de estallar la burbuja inmobiliaria, el volumen total de viviendas



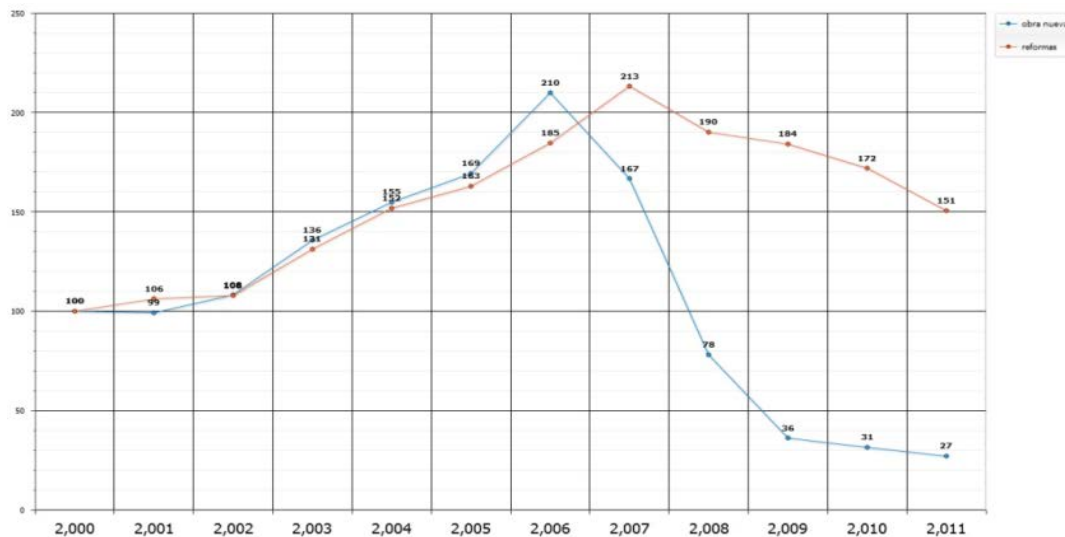


vacías en España era enorme. Hoy la cifra de viviendas vacías supera los tres millones, casi el 15 por ciento del total.

b. Rehabilitación.

En Europa, la actividad de rehabilitación en términos de Valor Añadido Bruto supone en torno al 41% de todo el sector de la construcción, superando el 56% en países como Alemania. En España este porcentaje es tan solo del 28%, porcentaje que ha sufrido un incremento en los últimos años pero, debido únicamente a la reducción de la inversión en el sector de la construcción, a pesar de que de los 25 millones de viviendas estimados, más de la mitad superan los 30 años y cerca de 6 millones tienen más de 50. Existe margen para aumentar el volumen del sector que se destina a actividades de rehabilitación del parque de vivienda existente. Téngase en cuenta, además, que la rehabilitación no es solo más sostenible en términos ambientales, sino que genera también más empleo y actividad que la construcción nueva.

Gráfico nº49. Presupuesto de Obra Nueva y de Reforma y Rehabilitación 2000-2011



Fuente: Ministerio de Fomento





Entre los objetivos que se deben perseguir con la rehabilitación se encuentran:

c. Calidad y sostenibilidad de la edificación y del urbanismo.

Una de las actividades humanas que más impacto medioambiental genera es la construcción. Ello obliga a ser particularmente responsables en materia medioambiental. Pero una construcción sostenible y de calidad es también una fuente de innovación, de competitividad económica y de generación de empleo. Por ello deben marcarse como objetivos:

- La introducción de pautas de calidad y sostenibilidad en la construcción y rehabilitación de viviendas y edificios.
- El impulso de un urbanismo sostenible, en el marco competencial del Estado y siempre en colaboración con las Comunidades Autónomas y la Federación Española de Municipios y Provincias.

d. Stock de viviendas usadas y nuevas.

Según el Censo de Viviendas del Instituto Nacional de Estadística de 2011 existen en España 3,4 millones de viviendas desocupadas. El dato de stock de vivienda nueva a 31 de diciembre de 2011, se estimó en 676.038 viviendas. Para abordar esta situación que afecta a la normalización del sector y en general a la recuperación económica de España, se han adoptado medidas de carácter inmediato y temporal que se complementarán con otras con un horizonte a más largo plazo:

- Una de las primeras medidas que aprobó el Consejo de Ministros fue la introducción de estímulos fiscales a la compra de vivienda (prórroga de la aplicación del IVA reducido al 4% en la compra de vivienda, deducción del IRPF por la adquisición o rehabilitación de vivienda) para el ejercicio 2012.
- Junto a ello habrán de incorporarse medidas adicionales que tengan como objetivo contribuir a la puesta en valor del stock de viviendas usadas vacías y movilización del stock de vivienda nueva.





e. Reconversión y reactivación del sector de la construcción.

El nivel máximo de la actividad inmobiliaria se produjo en el año 2007. Como es sabido, el sector inmobiliario es el sector más afectado en términos de destrucción de empleo y es el sector que encuentra más problemas en el acceso al crédito en las actuales condiciones del mercado, lo que dificulta aún más tanto su salida de la crisis, como el crecimiento económico del país. Ello unido a los datos de stock de vivienda nueva arriba mencionados obliga al reajuste del sector inmobiliario, que deberá equilibrar la oferta a la demanda real.

Ello es una tarea que requiere de la intervención de diversos departamentos ministeriales. En lo que respecta al Ministerio de Fomento además de las medidas de apoyo a la rehabilitación y el alquiler, se deben buscar otros instrumentos que ayuden a la reconversión y reactivación del sector. En este sentido, se establecen como metas:

- Promover una estrategia común sobre suelo y vivienda que tenga especialmente en cuenta el desarrollo de la actividad económica y el empleo sobre el suelo productivo. Especial interés reviste el Plan estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación que cumplirá el mandato del artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, de acuerdo con el cual España establecerá una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado.
- Promover, difundir e internacionalizar la arquitectura española y nuestro sector inmobiliario, con la meta final de proyectar la arquitectura española como referente internacional de una arquitectura contemporánea que sabe combinar la identidad cultural, histórica y artística de su patrimonio con la innovación y la modernidad.

f. Rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural.

Otra de las metas que se perseguirá es la de colaborar con otras administraciones, tanto en la Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico como en la Conservación del Patrimonio Histórico Artístico de nuestro país, a través de proyectos y obras que promuevan su puesta en valor. En esta materia, se impulsará la mejora de aquellos aspectos que tengan relación con principios fundamentales como son la eficiencia energética y la accesibilidad, promoviendo una arquitectura de calidad más sostenible.





3 Programas de actuación

El Plan Estratégico 2012-2015 del Ministerio de Fomento contempla dentro de sus Programas de Actuación la mayoría de los subprogramas propuestos en este epígrafe tanto en los programas de regulación como en los de gestión y ayudas públicas.

La DGAVS para la gestión eficaz, eficiente y rigurosa de las competencias que tiene asignadas en materias con incidencia en la vivienda y en la arquitectura, en el urbanismo y sobre política de suelo, ha desarrollado y cuenta con su propio Plan Operativo 2012-2015.

Un Plan coordinado con las estrategias y contenidos del Plan Estratégico y del Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

Este Plan Operativo recoge los objetivos y líneas de acción de la Dirección General en materia de arquitectura, urbanismo y vivienda para su planificación impulso, gestión y coordinación.

En él se conjuga la continuidad y la innovación. Se asumen de forma responsable los compromisos establecidos en los planes estatales de vivienda anteriores reajustándolos a los nuevos escenarios presupuestarios y a las actuales demandas de los ciudadanos en un proceso de aproximación a los objetivos de fomento de la rehabilitación y promoción del alquiler como alternativa real al acceso a la vivienda. Con la innovación y el cambio se pretende establecer un punto de inflexión que sirva para situar, a medio plazo, las políticas de vivienda, urbanismo y suelo en un nuevo escenario. Así se trata de:

- Transitar desde un urbanismo centrado en el desarrollo y el crecimiento de la ciudad hacia otro que tenga como meta esencial la regeneración y el reciclaje del espacio urbano y la sostenibilidad.
- Pasar de unas políticas de suelo que han favorecido el monocultivo residencial hacia otras que fomenten la innovación, las actividades productivas, el desarrollo económico y la competitividad
- Cambiar una cultura de acceso a la vivienda vinculada a la propiedad por otra que tenga en el alquiler una opción deseable y preferente.
- Reorientar el sector basculando su actividad desde la construcción de vivienda nueva hacia la rehabilitación de viviendas y edificios.
- Pasar de una gestión de políticas poco integrada hacia un modelo de gestión intergubernamental en el que las distintas administraciones vinculen sus esfuerzos, alcancen consensos y coordinen sus actividades.



Todo ello para dejar sentadas las bases para que la regeneración urbana, la sostenibilidad, la rehabilitación, el aprovechamiento productivo del suelo y la coordinación de políticas sean las claves de la acción en esta materia y, sirvan de punto de anclaje para situar un sector clave de la economía, el empleo, la calidad de vida y el bienestar de los españoles en condiciones de contribuir a la riqueza del país y atender las necesidades de los ciudadanos.

3.1 Programas de regulación, transparencia y seguridad

Este primer bloque, recoge los programas basados en modificaciones normativas de impacto y que se orientan a favorecer la reconversión del sector de acuerdo con las prioridades de impulsar la vivienda en alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y por otra parte la mejora de determinados aspectos más técnicos entre los que incluyen la mejora de la seguridad jurídica, el control y la coordinación de la normativa

En resumen, los subprogramas contenidos en este bloque son:



3.1.1 Reconversión del Sector

Tras más de una década de crecimiento excesivo de la construcción residencial fuertemente basado en el endeudamiento tanto de familias como de empresas constructoras e inmobiliarias que concluyó abruptamente a partir de 2007 tras dejar tras de sí importantes desequilibrios, el sector, por su papel relevante en el conjunto de la actividad económica española, requiere recuperar un ritmo de actividad sostenible a medio plazo.



La recuperación de la actividad pasa por una reconversión de la misma hacia formas de actuación más sostenibles a medio plazo, menos sustentadas en la construcción de nueva ciudad y más orientadas a la regeneración de la ciudad consolidada.

Una mención específica reclaman las dos grandes carencias de nuestro mercado residencial que son el escaso desarrollo del mercado del alquiler y la débil presencia de la reforma y rehabilitación de viviendas y edificios, y la regeneración urbana en el conjunto de la actividad.

En este sentido y de acuerdo con el diagnóstico de situación realizado en el primer capítulo se está trabajando en un marco normativo que:

- Favorezca el desarrollo de un mercado del alquiler eficiente y asequible para las familias, especialmente las que tienen mayores dificultades en el acceso a la vivienda y los jóvenes,
- Incentive la actividad de reforma y rehabilitación de viviendas y edificios, así como la regeneración urbana, en coordinación con las comunidades autónomas,
- Impulse la actividad del sector, eliminando trabas o requisitos innecesarios,
- Acelere el proceso de saneamiento del sector, en concreto la absorción del stock de vivienda nueva sin vender como requisito previo para su normalización y retomar la actividad.

Las siguientes líneas de actuación se orientan en las mencionadas direcciones:

3.1.1.1 Fomento de la regeneración urbana y el alquiler

a) Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas

La consecución de un modelo urbano competitivo y sostenible es hoy una necesidad imperiosa, en cuya persecución es necesario aunar fuerzas, de manera que cada Administración Pública adopte aquellas medidas que le competen, en un proceso conjunto y simultáneo en el tiempo.

Con este objeto, el Ministerio de Fomento impulsó, de manera coordinada con las Comunidades Autónomas y la Federación Española de Municipios y Provincias, la





tramitación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que tiene como finalidad la consecución de los siguientes objetivos:

- Potenciar la regeneración urbana y la rehabilitación, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos para hacerla posible.
- Fomentar la calidad y la sostenibilidad tanto en la edificación como en el suelo, reforzando la legislación estatal hoy vigente con elementos ya existentes en el ámbito de la Unión Europea, y
- Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación.

Para lograr dichos objetivos, además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, se ha afrontado la modificación de una serie de normas actualmente en vigor, para eliminar aquellos obstáculos que impiden alcanzar los objetivos propuestos.

b) Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas

En la actualidad el mercado de alquiler no constituye en muchos casos para familias e inversores una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas.

En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica sobre la economía y la sociedad españolas, son patentes. Afectan, por un lado a las restricciones a la movilidad de trabajadores, que no pueden hallar de forma rápida alojamiento en otros lugares distintos a los suyos de procedencia en los que podrían encontrar empleo o mejores condiciones laborales; por otro lado implica la coexistencia de un amplio parque de vivienda en propiedad vacía sin ningún uso, con una gran bolsa potencial de demanda de alquiler integrada principalmente por jóvenes con salarios reducidos y empleos inestables, familias con problemas económicos, personas de la tercera edad, etc.





Por todo ello es necesario, tal y como se estableció en el diagnóstico y las conclusiones:

- Fomentar el alquiler para favorecer el acceso efectivo a la vivienda de los colectivos más vulnerables y, en especial, a los jóvenes.
- Establecer una política que mediante el alquiler de satisfacción a la necesidad de vivienda de acuerdo con las nuevas realidades económicas, sociales y demográficas
- Articular un impulso al alquiler como forma de acceso prioritaria en la actual coyuntura de restricción de crédito y de amplio número de viviendas vacías.
- Dar respuesta a las necesidades derivadas por el rápido crecimiento del volumen de desahucios.

En este contexto, la reforma introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas busca flexibilizar el mercado del alquiler, para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y garantías que deben ofrecerse a los propietarios para su puesta en el mercado arrendaticio.

3.1.1.2 *Fomento de la rehabilitación de la edificación*

a) **Reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación**

En línea con los objetivos de calidad y sostenibilidad del parque, se ha actualizado la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), vigente desde el año 2000, para contribuir a garantizar la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna.

La ley modificada contempla el periodo de vida útil de los edificios, detallando obligaciones y deberes de propietarios y usuarios de los edificios de mantenerlos, conservarlos y en su caso rehabilitarlos, superando, en el caso de que así se exija por la legislación urbanística o las correspondientes Ordenanzas municipales, Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) periódicas, que deben ir generalizándose como una estrategia básica de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana. El proceso de rehabilitación de los edificios a lo largo de su vida útil se contemplará, en mejor medida que en 1999, como una actuación habitual a la que se someten las edificaciones para resolver el proceso natural de decaimiento de sus prestaciones, así como de adecuación a las necesidades de cada momento y a los posibles nuevos usos de los edificios.



b) Actualización del Código Técnico de Edificación (CTE)

La actualización del CTE ha abarcado los siguientes aspectos:

- Incorporación de criterios de aplicación del CTE para mejorar su aplicación en obras de edificios protegidos y en rehabilitación y modificaciones técnicas en los Documentos Básicos para adaptarlas al progreso técnico y demanda social.
- Para mejorar la sostenibilidad en la edificación se ha actualizado el Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, de acuerdo con el compromiso de revisión establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 3) y con la obligación de revisión quinquenal derivada de la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de edificios, según la cual deberán fijarse unos requisitos mínimos de eficiencia energética. Este documento incluye la revisión de las exigencias relativas a la contribución mínima de energía procedente de fuentes renovables en los consumos térmicos de los edificios, de acuerdo con los objetivos establecidos en el nuevo Plan de Acción Nacional de Energías Renovables, de la Directiva europea 2009/28/CE y de los compromisos internacionales en esta materia.

Por otro lado, se ha de adaptar la Orden VIV/1744/2008 por la que se regula el Registro del CTE a la Ley de Ordenación de la Edificación. Además, la entrada en vigor del Reglamento (CE) 765/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de julio de 2008, hace necesario considerar en esta Orden los requisitos de acreditación que deben satisfacer los organismos de evaluación de la conformidad de los productos, equipos o sistemas que se incorporen a los edificios y contribuyan al cumplimiento del CTE.

Por último, la experiencia acumulada de aplicación de la citada Orden aconseja modificar algunos aspectos para mejorar la eficacia de su aplicación e incluir en el Registro nuevos tipos de certificaciones que faciliten el cumplimiento del CTE y que fomenten la mejora de la calidad de la edificación.

Otras medidas que se han de realizar al respecto de manera continua son:

- La elaboración de documentos interpretativos y de apoyo a los Documentos Básicos tales como: Guías, versiones de los Documentos Básicos con Comentarios y Documentos de Apoyo, para facilitar una correcta comprensión, aplicación y difusión del CTE.





- La actualización del Registro General del CTE de ámbito nacional a los estrictos efectos de información y publicidad para los agentes, organismos y entidades que desarrollan funciones relacionadas con la aplicación del CTE, atendiendo a las solicitudes de inscripción que se formulan.

3.1.2 Normativa Técnica

La mejora, clarificación y simplificación de la normativa técnica tiene igualmente suma importancia tanto para la misma eficacia de las normas como para la seguridad jurídica y el propio desarrollo de la actividad.

3.1.2.1 *Modificación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*

La Orden VIV 561/2010 estableció, por primera vez en España y con criterios de uniformidad, una norma básica estatal sobre accesibilidad universal, que resultaba de aplicación obligatoria en todas las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos de España. Cuando esta Orden Ministerial entró en vigor, ya existían numerosas normas autonómicas y Ordenanzas locales sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. La colisión entre la norma estatal y éstas, así como el adecuado entendimiento de su necesaria coordinación, ha dificultado sensiblemente su aplicación, de ahí que se haya procedido a trabajar en la modificación de la citada orden para hacer posible su aplicación generalizada, sin fisuras ni riesgos de una interpretación inadecuada.

3.1.2.2 *Mejora de la seguridad jurídica, control y coordinación de la normativa vigente*

Mientras que el Estado es competente en relación con las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, lo que le permite incidir sobre el suelo y la edificación, con el objeto de lograr un modelo más competitivo y sostenible, las Comunidades Autónomas ostentan competencias en materia urbanística (planificación, gestión y disciplina) compartiendo gran parte de las mismas con los Ayuntamientos.

Es por ello que la regulación de las condiciones que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y fomento de las actuaciones conducentes a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sea necesaria





para asegurar a los ciudadanos una digna calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, debe de ser un trabajo conjunto en que cada Administración Pública adopte aquéllas medidas que le competen, en un proceso conjunto y simultáneo en el tiempo.

3.2 Programas de gestión e inversión

Aunque la gestión en el sector corresponde esencialmente a las Comunidades Autónomas y Corporaciones locales, la Administración General del Estado puede mejorar sus propios procesos (relacionados normalmente para actuaciones inversoras o convenios con otras entidades públicas o privadas) y facilitar instrumento de información que faciliten la gestión de políticas a otros niveles de la administración.

En resumen, los subprogramas contenidos en este bloque son:



3.2.1 Gestión de Vivienda, Urbanismo y Suelo

Si bien esta materia es responsabilidad esencialmente de niveles de la administración diferentes de la Administración General del Estado, se impulsará la creación de herramientas que homogeneicen la información y faciliten la toma de decisiones y la gestión.



3.2.1.1 *Observatorio de Vivienda y Suelo*

El Observatorio de Vivienda y Suelo se plantea como una herramienta para alcanzar, en futuro próximo, un conocimiento global del mercado de la vivienda y de la situación de suelos clasificados y en desarrollo, orientado a la consecución de los principales objetivos del PITVI en su apuesta por un desarrollo urbano más competitivo y sostenible, que sea un elemento que coadyuve a la reactivación de la actividad económica y del empleo.

Los instrumentos que servirán de base para el desarrollo del Observatorio de Vivienda y Suelo son, el Sistema de Información Urbana (SIU), el Atlas Digital de las Áreas Urbanas y el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana en España, acompañados de los estudios sobre ciudades españolas de más de 100.000 habitantes y sobre sectores de suelo residencial.

El diseño y propuesta de contenidos del Observatorio de Vivienda y Suelo se desarrollará a partir de los datos e información ya existente ofrecida tanto por el propio Ministerio de Fomento como por parte de otros organismos e instituciones como el Instituto Nacional de Estadística y la Dirección General del Catastro. También se utilizará información del Banco de España y de Eurostat.

Los principales resultados del Observatorio de Vivienda y Suelo serán recogidos en diferentes boletines electrónicos de carácter periódico que serán ofrecidos a través de Internet, incorporándose al Programa Editorial del Ministerio de Fomento.

3.2.1.2 *Puesta en valor del stock de viviendas nuevas y usadas*

El parque de viviendas en España se sitúa en 25,2 millones de viviendas para una población de 47 millones de habitantes que conforman aproximadamente 18 millones de hogares. A continuación se realizan algunas observaciones sobre dos de los componentes de este parque de viviendas hacia los cuales se orientarán medidas y acciones: el parque de vivienda usada vacía y el stock de vivienda nueva sin vender en España.

a) Parque de vivienda usada vacía.

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011, el número de viviendas en España se eleva a los 25,2 millones de viviendas, de las cuales, más de 3,4 millones de viviendas figuran como vacías, si bien, utilizando como base algunos estudios realizados a partir de la información del anterior Censo, se puede estimar que sólo un tercio puede encontrarse





en condiciones de incorporarse al mercado de vivienda. Del resto, en un gran porcentaje se trataría de viviendas que requieren obras de reforma o rehabilitación para ponerse en valor y poder entrar en el mercado de venta o de alquiler. Para ello, se han articulado instrumentos de apoyo específico dentro del Nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 y se han introducido diferentes medidas tanto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

b) Stock de vivienda nueva sin vender.

Como se ha hecho mención anteriormente, el Ministerio de Fomento ha realizado cuatro estudios sobre el stock de vivienda nueva sin vender en los años 2009, 2010, 2011 y 2012 que fijan el número de viviendas nuevas sin vender en el entorno de las 680.000 viviendas, sin que se haya producido, hasta diciembre de 2011, una absorción significativa del citado stock. Por su parte, el Censo de Viviendas de 2011 cifra en 723.000 las viviendas vacías situadas en edificios construidos en la década 2002-2011.

En este contexto, la promoción del alquiler (mediante las reformas normativas que incentiven la dinamización del mercado y la priorización en las ayudas) puede constituir la base de las medidas para acelerar la absorción del stock de viviendas sin vender y evitar su reproducción en el futuro.

3.2.1.3 Sistema de Información Urbana

El Sistema de Información Urbana (SIU) queda definido en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Su principal objetivo es promover la transparencia en materia de suelo y urbanismo a través de un sistema de información público, desarrollado en colaboración con las CCAA y desde la coordinación y complementación con las demás administraciones competentes en la materia. En la actualidad, el SIU cuenta con información urbanística de más de 2.200 municipios que cubren cerca del 80 por ciento de la población española y más del 95 por ciento de la población que habita en áreas urbanas.

En este contexto, y de manera complementaria al cumplimiento de su objetivo principal, se realizarán una serie de actividades encaminadas a reforzar el SIU como instrumento de diseño de las nuevas políticas urbanas desde una perspectiva integrada, dirigidas hacia la consecución de un desarrollo urbano y territorial competitivo y sostenible desde el punto de vista económico, social y ambiental.





En esta línea, en el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico y en el desarrollo de la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL), entre otros documentos e informes en la materia, se ha considerado el SIU como una herramienta de gran valor y de enorme potencialidad, que ofrece datos estadísticos e información sobre suelo y urbanismo de una forma homogénea y comparable en todo el territorio y que puede constituir una base de apoyo a la definición de indicadores y para la toma de decisiones en el campo de la política urbana y territorial.

Por todo ello, una vez incorporados al sistema los mapas de riesgos naturales, se realizarán las actuaciones encaminadas a integrar en el SIU la información disponible más relevante en los siguientes temas relacionados con las políticas urbanas:

- Información en materia de Infraestructuras obrante en el Ministerio de Fomento.
- Datos e información en materia de indicadores de sostenibilidad ambiental y territorial.
- Datos relevantes sobre la evolución del mercado de la vivienda y del suelo.
- Información sobre bienes inmuebles y certificación energética.

3.2.1.4 Simplificación, eliminación de trabas y requisitos no imprescindibles

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas contiene, en sus Disposiciones Finales, la modificación de una serie de normas actualmente en vigor, con el objeto de eliminar los posibles obstáculos que impidan alcanzar los objetivos propuestos.

Entre dichas normas cabe destacar: la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la Ley de Economía Sostenible de 4 de marzo de 2011, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que contiene medidas de apoyo a los deudores hipotecarios y de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 y el Código Técnico de la Edificación de 17 de marzo de 2006 y la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Son reformas todas ellas orientadas a simplificar, eliminar trabas y requisitos no imprescindibles en el ordenamiento jurídico.





3.2.2 Gestión e inversión Patrimonial

Desde la Administración Central se gestionan dos programas importantes con una fuerte componente inversora, orientados a conservar el patrimonio cultural y a rehabilitar y poner en valor el patrimonio arquitectónico español. La materialización de estos programas requiere la participación de otros niveles de la administración y la implicación del capital privado.

En relación con estos dos programas, pero sin la componente inversora se creará también una herramienta para la promoción y difusión en materia de arquitectura española en el extranjero, para promover la internacionalización del sector.

3.2.2.1 Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, 1,5% Cultural

La Ley del Patrimonio Histórico Español establece la obligación de destinar en los contratos de obras públicas financiadas presupuestariamente una partida de, al menos, el 1,5% a trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español. El Ministerio de Fomento, en colaboración con el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, hace la selección de las actuaciones, de acuerdo con las normas y criterios establecidos.

El programa se mantendrá y reforzará en los próximos años, dentro del nuevo marco de restricciones presupuestarias. Los criterios de estrategia y planificación serán:

1. Corresponsabilidad de las administraciones y agentes que intervengan en la actuación, mediante la distribución de funciones y cofinanciación de las obras.
2. Distribución homogénea de las actuaciones entre los distintos ámbitos territoriales.
3. Priorización de las actuaciones mediante los nuevos criterios en desarrollo.
4. Capacidad de generar actividad económica y creación de empleo tanto directa como indirectamente durante la ejecución de las obras por su incidencia en el desarrollo cultural y turístico del ámbito donde se ubique.





3.2.2.2 *Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico*

La actuación consiste en impulsar la rehabilitación, restauración y recuperación del patrimonio arquitectónico, mediante la programación, evaluación, gestión y desarrollo de proyectos y actuaciones en edificaciones, conjuntos arquitectónicos, entornos y espacios urbanos y rurales; la creación, mejora o mantenimiento de equipamientos, dotaciones o servicios de interés y uso público; así como la elaboración, tramitación, coordinación y seguimiento de protocolos y convenios de cooperación y de financiación con otras administraciones públicas en relación con las actividades de rehabilitación, restauración y recuperación del patrimonio arquitectónico.

Los criterios de estrategia y planificación serán:

1. Mejora cuantificable del comportamiento de los edificios objeto de intervención en materia de eficiencia energética, así como de accesibilidad y seguridad.
2. Reparto equitativo de las inversiones en los distintos ámbitos territoriales.
3. Evaluación de la trascendencia de la intervención de recuperación, rehabilitación o restauración del patrimonio arquitectónico.
4. Aportación financiera de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectadas.
5. Determinación y compromiso cierto de las Administraciones o entidades titulares de los inmuebles objeto de la intervención, en la conservación, mantenimiento y puesta en servicio del resultado final de las inversiones realizadas.
6. Capacidad de creación de empleo en relación con la inversión realizada.





3.2.3 Gestión Patrimonial: Promoción y Difusión

Todas las acciones se orientan al cumplimiento de la meta estratégica de promover y difundir la arquitectura española como referente de arquitectura contemporánea, dando visibilidad al colectivo profesional y al sector de la construcción de nuestro país, dentro y fuera de España, destacando: la proyección internacional de la arquitectura española; poniendo el acento en las actuaciones sobre el patrimonio edificado/urbano (materia en la que España es líder); y orientándolas a un segmento lo más amplio posible de la sociedad (como política cultural, como refuerzo de las políticas en materia de fomento de la eficiencia energética, y como sector económico generador de actividad).

3.2.3.1 Marca España, Internacionalización.

Este programa comprende un conjunto de herramientas y acciones de carácter instrumental para facilitar las iniciativas en materia de promoción y difusión de la arquitectura española. Entre ellas, la creación de cauces y mecanismos para obtener el asesoramiento de los más capacitados; la identificación de los recursos existentes que potencialmente pueden ayudar a prestigiar la arquitectura española de calidad en el ámbito nacional e internacional; y la formalización de acuerdos para la coordinación de los recursos existentes para la difusión de la arquitectura española.

Gracias a ello, se han definido los siguientes objetivos:

- Potenciar la difusión nacional e internacional de la arquitectura española, acercándola a los ciudadanos, y apoyando a las empresas y despachos españoles en el exterior.
- Incentivar y premiar la arquitectura de calidad, sostenible y de interés público, primando la actuación sobre el patrimonio edificado.
- Mejorar las sinergias entre las Bienales de Arquitectura, como instrumento de difusión de la ejemplaridad y de la calidad general de la arquitectura española.
- Aprovechar y optimizar las iniciativas de difusión de la arquitectura española en el extranjero.
- Generar presencia en foros internacionales clave y en centros de creación de opinión.

En este marco, se encuentran en curso los siguientes programas ejecutivos: la creación de una red de centros para la difusión de la arquitectura española; la difusión y promoción de la Arquitectura Española en la web; un programa editorial; un programa de premios coherente y adecuados a los objetivos de la DGAVS; la mejora de los formatos y contenidos de las Bienales de Arquitectura (Española/Iberoamericana/Venecia); una serie de exposiciones temporales; y un programa académico en colaboración con universidades españolas y extranjeras y otras instituciones y centros especializados.



3.3 Programas de ayudas públicas y subvenciones

Una parte importante de las políticas de viviendas se articula a través de ayudas económicas por parte del sector público que persiguen incentivar determinados comportamientos o actividades, o ayudar a determinados colectivos en situación de vulnerabilidad. Las ayudas que establece la Administración General del Estado, se suelen insertar en programas que gestionan las Comunidades Autónomas que ostentan las competencias en materia de vivienda, por lo que requieren de la firma de convenios donde se fijan objetivos, complementariedad de las aportaciones, gestión, control, seguimiento, etc.

Hay que tener en consideración que en la mayoría de los casos las ayudas se extienden durante un largo periodo de tiempo, acompasado con la larga duración de los préstamos hipotecarios o de la necesidad de establecer un marco estable en las ayudas al alquiler, por lo que una parte de los compromisos futuros del plan en relación con la política de vivienda tiene que ver con planes y compromisos pasados.

En resumen, los subprogramas contenidos en este bloque son:



3.3.1 Gestión del Plan Estatal vigente y anteriores

La mayor parte de las ayudas del Estado en materia de vivienda, responde a actuaciones recogidas en los decretos de aprobación de los planes plurianuales de vivienda. Actualmente hasta cerrarse el ejercicio 2012, sigue en vigor el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Si bien en el marco del proceso de consolidación fiscal vigente se han suprimido algunas de las ayudas vinculadas a este Plan, subsiste un nivel



importante de compromiso de gasto para atender obligaciones contraídas al amparo de los mismos que devengarán en los próximos años.

3.3.1.1 Mejora en la coordinación con las CCAA y las entidades financieras en la gestión de los planes

Los planes de vivienda se implementan a través de convenios con Comunidades Autónomas y con Entidades de Crédito principalmente. El mantenimiento de una parte importante de los compromisos establecidos en los planes anteriores y en el plan de vigente, no impide señalar que existen aspectos de la gestión de los mismo que deben ser mejorados, básicamente mediante una mejora de la coordinación entre las administraciones implicadas y con las entidades financieras. Estas mejoras afectarán al seguimiento y control de la ejecución de los Planes Estatales, mediante la agilización de procesos y la mejora en el intercambio de información.

3.3.1.2 Reorientación de las ayudas hacia el alquiler y la rehabilitación

De forma compatible con el cumplimiento de los estrictos objetivos de consolidación fiscal al que actualmente se encuentran sometidas las cuentas del Reino de España, se cumplirá con los compromisos adquiridos en base a los planes estatales anteriores, si bien, orientados en la medida de lo posible, a las líneas de ayudas consideradas actualmente prioritarias.

En consecuencia, se otorgará prioridad a las líneas de ayudas que se destinan al alquiler de viviendas y a la rehabilitación, dadas las prioridades del PITVI y las ventajas estructurales y coyunturales, especialmente para los ciudadanos menos protegidos, que tiene el alquiler sobre la propiedad y a las que se ha hecho mención en varios puntos de este plan.

3.3.1.3 Subvenciones

Igualmente dentro del marco de consolidación fiscal, el Ministerio de Fomento gestionará una serie de subvenciones en el marco de los Planes Estatales de Vivienda que se tramitan como transferencias a las Comunidades Autónomas para que estas, a su vez, las destinen a los beneficiarios de las actuaciones.





Están reguladas en los distintos Planes Estatales de Vivienda y las líneas que se subvencionan son las siguientes:

- Promoción de viviendas protegidas, línea a extinguir
- Ayudas a los inquilinos.
- Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes.
- Áreas de rehabilitación integral, renovación urbana y ayudas para la erradicación del chabolismo.
- Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
- Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

3.3.1.4 Subsidiación.

La Subsidiación de Préstamos es una de las ayudas contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en los planes anteriores. Se adelanta por las entidades colaboradoras descontando su importe de la cuota mensual que corresponda pagar al beneficiario según el préstamo convenido. Su cuantía y duración se regula en los planes correspondientes y varía en función de la cuantía del préstamo convenido, el nivel de ingresos familiares del beneficiario y la línea de actuación que se financie. Los Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación que incluyen la Subsidiación de Préstamos como modalidad de financiación estatal para facilitar al prestatario el pago de la cuota del préstamo, son los siguientes:

- Promoción de Viviendas Protegidas para Alquiler, línea a extinguir
- Ayudas RENOVE a la Rehabilitación de Edificios de Viviendas
- Promoción de Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos
- Ayudas a Adquirentes de Vivienda nueva y usada

Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, y en atención a la especial situación fiscal, se suprime la posibilidad de nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y anteriores, aunque se siguen manteniendo las que se vinieran percibiendo durante el periodo por el que estén reconocidas.





3.3.1.5 Ayudas Estatal Directa a la Entrada

La Ayuda Estatal Directa a la Entrada es una de las ayudas contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación en el Programa de Ayudas a los Adquirentes de Vivienda. Se adelanta por la entidad colaboradora concedente del préstamo convenido en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa y de constitución de la hipoteca. Consiste en un pago único destinado a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido. Su cuantía se regula en los Planes Estatales de Vivienda y varía en función del nivel de ingresos y las circunstancias personales o familiares del beneficiario.

La Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) nace en el año 2001 y se suprime en la última modificación normativa del vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 introducida por el RD 1713/2010 de 17 de diciembre. Existe un régimen transitorio para subrogaciones o promociones en régimen de cooperativa o uso propio que cuenten con calificación provisional previa a su publicación.

3.3.2 Gestión de compromisos anteriores ajenos a los planes de vivienda

Al margen de las ayudas contempladas en los sucesivos planes de vivienda, existen otros compromisos cuya gestión debe abordarse en los próximos años, tal y como se expone a continuación:

3.3.2.1 Renta Básica de Emancipación.

Se trata de un programa que entró en vigor el 1 de enero de 2008 y las ayudas han sido derogadas a partir del 31 de diciembre de 2011. A pesar de haber sido derogado, el programa continúa generando compromisos de gasto y actividades de gestión que resultan ineludibles. El programa incluye tres tipos de ayudas: una ayuda mensual de hasta 210 euros/mes, que se ve reducida a 147 euros al mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio de acuerdo con las necesidades de reducción del gasto público y la evolución del mercado del alquiler, una ayuda al aval de hasta 120 euros, y un préstamo para la fianza reintegrable y a interés cero, de hasta 600 euros.

3.3.2.2 Lorca

El pasado 11 de mayo de 2011, el Municipio de Lorca, en Murcia, sufrió las consecuencias de un terremoto. La gravedad de los daños materiales producidos, hizo necesario aprobar el Real Decreto-Ley 6/2011, de 13 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados, y el Real Decreto-Ley 17/2011, de 31 de octubre que





establece medidas complementarias. Las ayudas contenidas en las anteriores normas se irán haciendo efectivas en el marco de los próximos años.

3.3.2.3 *Convenios Específicos*

También se han suscrito otros convenios específicos que pueden tener por objeto, entre otros, dar continuidad a la labor de rehabilitación de determinados barrios, como se viene desarrollando en los últimos años. Para el pago de estos convenios, se habilita en los Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio, una partida presupuestaria que irá destinada exclusivamente a la finalidad indicada.

3.3.3 **Nuevo Plan Estatal de Vivienda para el Fomento de la regeneración urbana y del alquiler**

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 finalizó su vigencia el 31 de diciembre del 2012, siendo necesario diseñar un nuevo Plan, con entrada en vigor en 2013, en el que se implantarán las medidas precisas para el fomento de actuaciones en materia de vivienda que faciliten a todos los ciudadanos el acceso a la misma y que se adaptará a los nuevos principios y objetivos recogidos en el PITVI y a la nueva situación del mercado inmobiliario.

En concreto, el nuevo plan en vigor, denominado Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, establece los siguientes programas de actuación:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan





3.3.3.1 *Impulsar la regeneración urbana y el alquiler*

Además de las medidas de regulación expuestas con anterioridad para impulsar estas dos áreas de actividad en las que España presenta deficiencias comparativas, el nuevo plan priorizará tanto en el importe de las ayudas como en los mecanismos para su adjudicación y mantenimiento, las que se orienten a ayudar a las familias para residir en alquiler (especialmente a las familias con menores recursos), como a facilitar las ayudas a la reforma de viviendas y especialmente las ayudas a la regeneración urbana. En este sentido la simplificación y clarificación del marco de las ayudas será un aspecto muy relevante.





4 Marco económico financiero

El acceso a de los españoles a una vivienda digna además de un derecho constitucional y una condición básica para el desarrollo de la persona constituye una prioridad en el marco del PITVI. El Estado a través de los poderes públicos debe facilitar las condiciones para su efectivo reconocimiento. Esto, en general, implica que se establezcan las condiciones para un correcto funcionamiento del mercado de la vivienda. Para las personas con dificultades para acceder a la vivienda en condiciones de mercado, la responsabilidad del Estado pasa por el establecimiento de ayudas destinadas de forma específica a que aquéllas puedan tener acceso a una vivienda digna.

Otras actuaciones en el marco de la vivienda persiguen otros fines relacionados con el medioambiente, la seguridad, la dinamización económica, la accesibilidad, el ornato y decoro, etc. El Estado debe producir la normativa técnica y poner a disposición los recursos financieros para favorecer la calidad y sostenibilidad del medio urbano y facilitar la consecución de los fines perseguidos.

La construcción residencial es, además, un sector económico de gran relevancia en la economía española. Pese a la fuerte contracción en los últimos años, la inversión en construcción residencial en España representó en 2011 el 6,9% del PIB, 1,3 puntos por encima de la media europea. Se trata de un sector de gran relevancia no sólo para la producción de viviendas para los hogares que se van constituyendo cada año, sino también en términos de empleo, tejido industrial y soporte para otras actividades económicas, especialmente el turismo.

Las políticas de vivienda si bien deben seguir configurando una prioridad por las razones antes mencionadas, en el marco actual de restricción presupuestaria y de desequilibrios en el mercado inmobiliario deben someterse a una revisión y evaluación de su eficiencia. La efectividad de las ayudas para el reconocimiento del derecho a una vivienda, la reconversión del modelo urbanístico de creación perpetua de ciudad nueva, las implicaciones medioambientales, la minimización del coste de las actuaciones de las administraciones, las implicaciones en la actividad económica, la optimización del parque de viviendas existente, la estabilidad del sector a medio plazo, la innovación... son criterios para realizar esta evaluación. La política de vivienda debe, también, ajustarse al actual proceso de consolidación fiscal derivado del Pacto de Estabilidad y Crecimiento, así como a los principios de equilibrio presupuestario recogidos en la Constitución y en los compromisos internacionales de España.





El Programa de Estabilidad 2012-2015 establece la senda de consolidación fiscal, con un objetivo de déficit público del 6,3% del PIB en 2012, reduciéndose en los ejercicios siguientes. Como se señala en el módulo dedicado a las infraestructuras y transportes, la senda de ajuste hacia el equilibrio presupuestario en los próximos años dependerá principalmente de la evolución del PIB, la cual presenta un importante grado de incertidumbre dado el amplio horizonte temporal de planificación considerado y la actual situación económica, por lo que se construyen diferentes escenarios futuros de evolución del crecimiento económico.

4.1 Escenarios de entorno económico y envolvente de inversión

En coherencia con los escenarios de entorno macroeconómico explicados en el Plan de Infraestructuras y Transportes se construyen a partir de tres hipótesis sobre la evolución del PIB en términos reales en el horizonte temporal del PITVI (2012-2024).

- Se parte de un Escenario Base que contempla para 2012 un crecimiento negativo del -1,5%, y del -0,5% para 2013. A partir de 2014 se recupera la senda de crecimiento económico: +1,2% en 2014; +1,9% en 2015 y 2016. A partir de 2017 se supone que cada año la tasa de crecimiento interanual se acelera en un 0,10% anual, partiendo de un crecimiento del 2% para 2017 y alcanzando el 2,70% en 2024. Estas previsiones son las del cuadro macroeconómico del Gobierno hasta 2015. El crecimiento promedio anual del periodo 2012-2024 es del 1,76%.

A partir de este escenario base se construyen dos variantes:

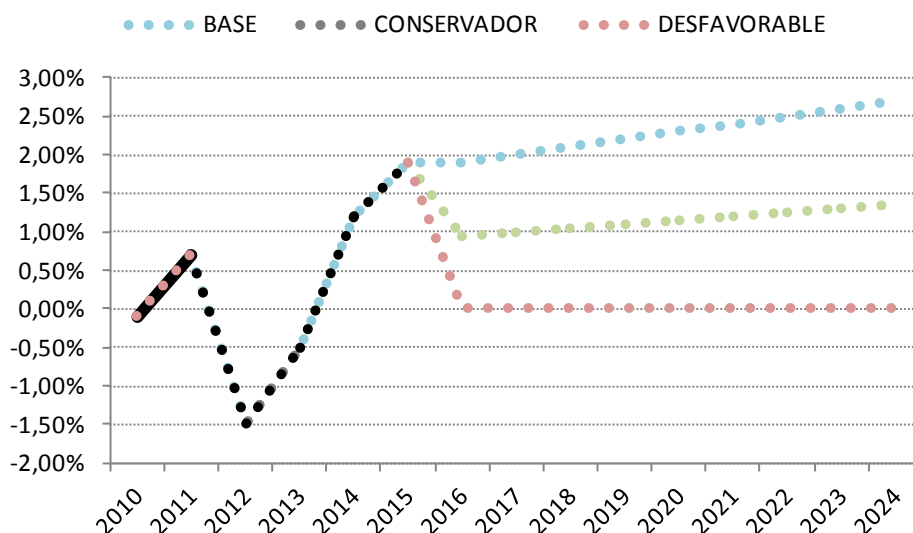
- Un Escenario Conservador, que parte de las mismas previsiones de crecimiento del PIB que el escenario optimista hasta 2015, para posteriormente contemplar una caída de la tasa de crecimiento del PIB hasta el 0,95% en 2016 y a partir de ese año una recuperación de la tasa de crecimiento del PIB de de 0,05 puntos porcentuales cada año, partiendo de un 0,95% en 2016 y alcanzando el 1,35% en 2024. La tasa media de crecimiento del periodo 2012-2024 se sitúa en el 1,02%.
- Un Escenario Desfavorable que parte de la misma estimación del crecimiento del PIB que los escenarios anteriores hasta el año 2015 y a partir de 2016 supone un estancamiento (crecimiento cero) de la economía durante todo el periodo 2014-2024. El crecimiento medio del periodo 2012-2024 se sitúa en el 0,2%.





El siguiente gráfico muestra la evolución reciente y las previsiones de crecimiento del PIB para los diversos escenarios durante el horizonte temporal del PITVI:

Gráfico nº50. Tasa de crecimiento anual del PIB en términos reales para los diferentes escenarios del PITVI



Fuente: DG de Programación Económica y Presupuestos, Ministerio de Fomento

Estos diversos escenarios, se traducen en diferentes disponibilidades presupuestarias para acometer la política de vivienda que inciden en la capacidad de financiar nuevas actuaciones en el marco de los nuevos planes de vivienda y otras actuaciones inversoras.

El esfuerzo presupuestario de recursos en relación al PIB quedará situado en cifras similares en los tres escenarios contemplados (ligeramente por encima del 0,07% del PIB) dado que la incidencia de los diversos escenarios en el volumen de recursos destinados para políticas de vivienda es similar a la evolución del PIB en cada uno de esos escenarios.

Se trata, en todo caso, de una continuación de la tendencia de ajuste en los recursos destinados a este fin que se inició en el año 2009 en que se alcanzó el máximo en valores absolutos, aproximándose al 0,12%



4.2 Fuentes de financiación

Las actuaciones de la Administración General del Estado en el ámbito de la vivienda y las políticas urbanas, al contrario que en las inversiones en infraestructuras, se configuran casi siempre como un incentivo que requiere la participación de otras administraciones o agentes privados para completarse.

De hecho, el peso de los Presupuestos Generales del Estado en relación al conjunto de la inversión inmobiliaria- pública y privada - viene representando sólo alrededor del 1%. En los últimos años esta cifra ha aumentado ligeramente, aunque este aumento se debe más a la caída de la inversión residencial total que a un aumento de las partidas en los Presupuestos Generales del Estado, que también han experimentado una reducción en su importe desde el año 2009, tal y como muestran los gráficos siguientes.

Gráfico nº51. Presupuestos Generales del Estado: "Acceso a la vivienda y fomento de la edificación"

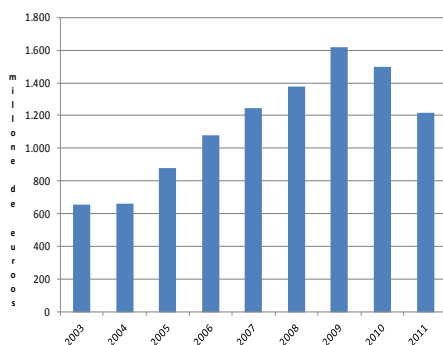
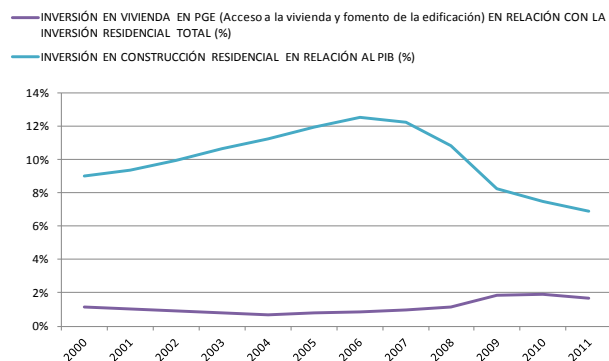


Gráfico nº52. Inversión residencial en relación al PIB y gasto en vivienda en Presupuestos Generales del Estado



Fuente: Ministerio de Hacienda y AMECO (Comisión Europea)

Es decir en materia de política de vivienda, la colaboración público privada es la norma general, donde la inversión privada asume la mayoría de la inversión y de las responsabilidades y riesgos, y la financiación pública establece incentivos marginales para inducir una orientación de la actividad de acuerdo con unos objetivos.

4.2.1 Financiación pública

En los próximos años se continuará la tendencia iniciada en 2009 de ajuste de la financiación pública en vivienda, de acuerdo con la reducción del peso de la inversión residencial en el conjunto de la actividad económica y con la consolidación fiscal en



marcha en España. Como se ha indicado, la financiación pública del Estado para políticas de vivienda se estabilizará en torno al 0,072% del PIB, lo que en términos corrientes implica que en promedio anual de todos los años del horizonte de planificación los recursos destinados a políticas de vivienda no alcanzarán los 1.000 millones de euros en términos corrientes, por debajo de las cantidades que se podían destinar durante el periodo inmobiliario expansivo, por lo que el esfuerzo se centrará en la eficacia y eficiencia de los recursos públicos invertidos.

A las cantidades aportadas por el Estado hay que sumar las partidas de las Comunidades Autónomas en el marco de sus competencias y autonomía presupuestaria. En todo caso, las partidas de la administración central se articulan en la mayoría de los casos a través de convenios con las Comunidades Autónomas en las que éstas adquieren un compromiso de cofinanciación para determinadas actuaciones, como es el caso de las ayudas articuladas a través de los Planes de Vivienda Estatales.

4.2.2 Financiación privada

Las inversiones en vivienda requieren fuertes sumas de recursos financieros a largo plazo por parte de promotores, constructores y familias, lo que conlleva la fuerte participación de las entidades de crédito en casi todas las operaciones. La participación del Estado se configura como una fuente de financiación complementaria tanto de las aportaciones de otras administraciones como de las aportaciones del sector privado o del sector de familias. La financiación del Estado se articulará fundamentalmente a través de instrumentos que se recogen en el nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Igualmente el Instituto de Crédito Oficial (ICO) como entidad financiera pública seguirá desempeñando un papel en la financiación de la política de vivienda en el futuro, si bien supeditado a las necesidades y prioridades de la política de vivienda y a la situación del mercado, así como a los resultados de una evaluación de la efectividad de las diversas líneas de financiación. También podrá articularse la participación de instituciones financieras multilaterales como el Banco Europeo de Inversiones (BEI) para la financiación de determinadas actuaciones.

Hay que destacar finalmente que la contribución principal del Estado para potenciar la inversión privada se orientará fundamentalmente a facilitar la viabilidad de la inversión privada en operaciones concretas mediante la eliminación de trabas y requisitos no imprescindibles, en la medida de sus responsabilidades y competencias.





4.3 Valoración económica de las actuaciones previstas

Los recursos destinados a políticas de vivienda comprenden tanto la incidencia en ejercicios futuros de compromisos ya adquiridos con anterioridad como las nuevas actuaciones al margen de esos compromisos. El volumen total de los recursos destinados a atender compromisos anteriores hasta el año 2018, superan los 2.000 millones de euros, pese a las reformas acometidas para contener su expansión. Estos compromisos comprenden las cantidades en concepto de Renta Básica de Emancipación, subsidiación de préstamos convenidos, ayudas para afrontar los efectos del terremoto de Lorca entre otros.

Las nuevas actuaciones al margen de estos compromisos, que estarán bastante limitadas los primeros años de desarrollo del PITVI, abarcan tanto las actuaciones inversoras de conservación del Patrimonio Histórico Artístico (1,5% Cultural), la Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico, y la financiación del nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas ,la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 con las prioridades apuntadas anteriormente dentro de las disponibilidades presupuestarias para el futuro próximo.

