

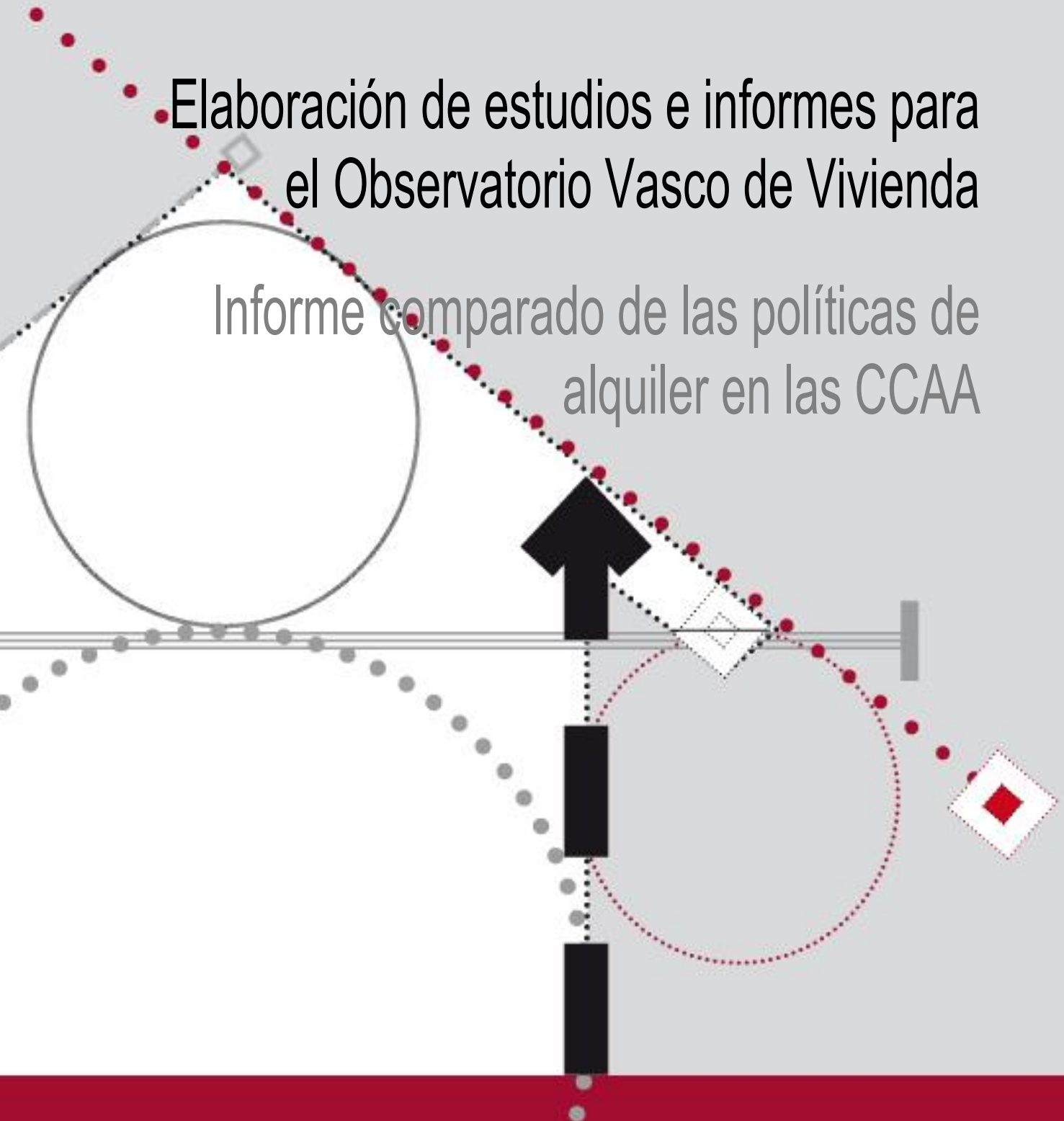


ETXEZIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Elaboración de estudios e informes para el Observatorio Vasco de Vivienda

Informe comparado de las políticas de alquiler en las CCAA





Índice

Presentación	3
1.- Contexto de partida: principales indicadores en relación al alquiler en las CC.AA del estado	4
1.1.- La evolución del parque de vivienda y los hogares en régimen de alquiler en las diversas CCAA 2001-2011	4
1.2.- La vivienda en alquiler en 2014 en las diversas CCAA	7
1.3. El precio de la vivienda ofertada en alquiler	9
1.4. El acceso a la vivienda en alquiler	13
2. Políticas de Fomento y apoyo al alquiler a nivel estatal	15
3. Análisis comparado de políticas autonómicas en una selección de CCAA	19
3.1. Las políticas de alquiler en la CAE	20
3.2. Las políticas de alquiler en la Comunidad Foral de Navarra	27
3.3. Las políticas de alquiler en el Principado de Asturias	31
3.4. Las políticas de alquiler en Comunidad Valenciana	35
3.5. Las políticas de alquiler en Andalucía	40
3.6. Las políticas de alquiler en Cataluña	44
3.7. Las políticas de alquiler en la Comunidad de Madrid	49
4. Principales conclusiones y tendencias	53



Presentación

El presente informe aborda el análisis comparado de las políticas y programas de fomento del alquiler llevadas a cabo por los gobiernos autonómicos y el gobierno central en los últimos años.

En el primer capítulo de este informe, a modo de contexto de partida, se sitúan los principales indicadores vinculados al mercado de alquiler en el Estado. Como se aprecia del estudio del mismo, uno de los retos clave para las AAPP se asocia a la insuficiente información estadística que permite ofrecer una imagen fiel de las tendencias y principales características de la oferta y la demanda en régimen de alquiler y, a partir de la misma, alcanzar un mayor grado de pertinencia en los planes de vivienda autonómicos.

El capítulo segundo presenta la política estatal de vivienda que se ha implementado estos últimos años a través del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016 y las ayudas específicas en el ámbito del alquiler.

En el capítulo tercero se presenta una amplia selección de CCAA que muestra, a pesar de la crisis, la diversidad de las políticas de fomento de alquiler que han llevado a cabo los gobiernos autonómicos en los últimos años (el trabajo presenta la situación hasta las elecciones autonómicas de Mayo de 2015).

Este análisis ha servido también para mostrar la diversidad en el grado de formalización de los procesos de seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda, siendo excepción aquellos gobiernos autonómicos que destinan recursos al análisis y valoración de sus programas.

Finalmente, el capítulo cuarto incluye un análisis transversal de los principales resultados y conclusiones del estudio.

1.- Contexto de partida: principales indicadores en relación al alquiler en las CCAA del estado

La aproximación al fenómeno del alquiler requeriría de una estadística ad hoc que permitiera disponer de una imagen fiel de la importancia y caracterización del parque de viviendas a nivel del conjunto de las CCAA del Estado. En todo caso, es posible realizar una aproximación al análisis comparado del alquiler en las diversas CCAA a través de dos fuentes estadísticas clave:

- El Censo de Población y Vivienda del INE: proporciona información censal a nivel de edificios y estadística a nivel de viviendas (supone la recogida de información del 10% del parque estatal), si bien genera datos con carácter exclusivamente decenal.
- La Encuesta de Condiciones de Vida del INE (en adelante ECV): permite estimar el parque de vivienda en alquiler con periodicidad anual, en el marco del estudio de las condiciones de vida de las familias españolas. Dada la amplitud de la muestra estadística del Censo, se debe indicar que esa operación dispone de una mayor consistencia estadística que la ECV, permitiendo en todo caso la ECV disponer de información más actualizada, así como de una serie anual.

1.1.- La evolución del parque de vivienda y los hogares en régimen de alquiler en las diversas CCAA 2001-2011

Según la referida información que proporciona el Censo de Población y Vivienda para 2011, el parque de viviendas en alquiler se ha incrementado en un 17,1% en el decenio comprendido entre 2001 y 2011. Este significativo incremento ha sido algo superior al experimentado por el parque de viviendas en propiedad en el mismo período de forma que el peso relativo del alquiler sobre el conjunto de viviendas en el Estado ha crecido moderadamente, desde el 11,4% en 2001 al 13,5% en 2011.

Este crecimiento de la importancia relativa del parque de viviendas se ha producido en la mayor parte de las CCAA estatales, salvo en Canarias y Extremadura. En estas dos CCAA, se advierte una cierta reducción del peso relativo de la vivienda en alquiler a pesar de experimentar un incremento considerable de su parque de vivienda en alquiler entre 2001 y 2011.

En el resto de CCAA se advierte un avance notable del peso relativo de las viviendas en alquiler, siendo este incremento de especial intensidad en Castilla La Mancha (del 6,8% en 2001 al 10,3% en 2011) y en la Comunidad Autónoma de Madrid (del 13,6% al 17,4%). En el caso de la CAE, se produce un incremento considerable del parque de viviendas en alquiler (+11,8%), aumentando el peso específico de la vivienda en alquiler desde el 7,3% en 2001 al 9,8% en 2011.

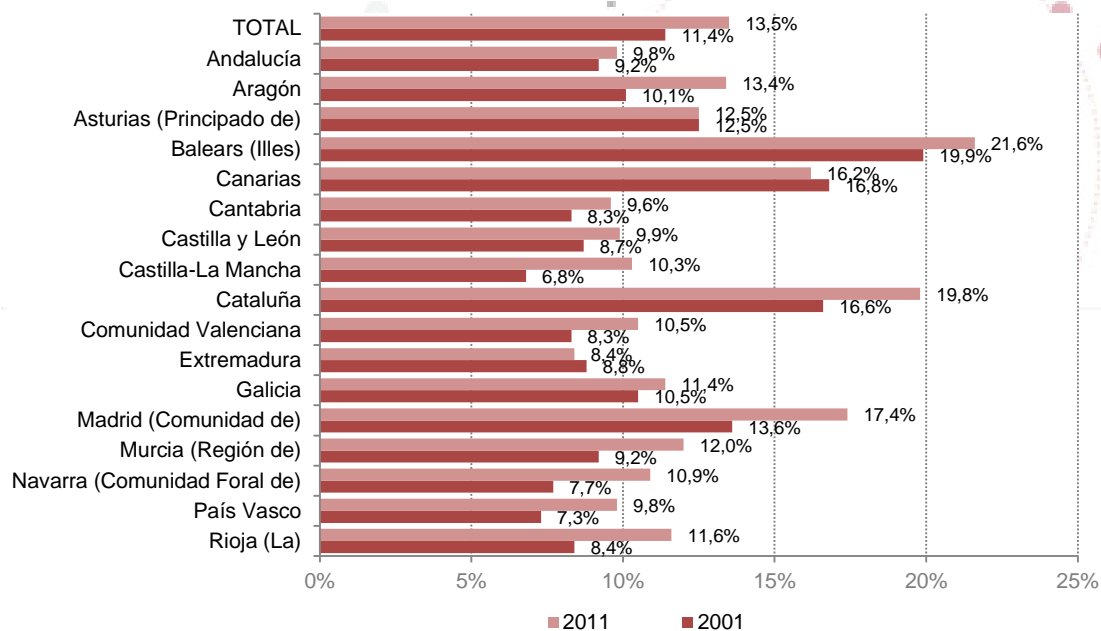
La evolución del parque de vivienda en alquiler en las CCAA 2001-2011

CCAA de la vivienda	2001		2011		%VARIACION 2001-2011
TOTAL	1.614.221	11,4%	2.438.574	13,5%	17,2%
Andalucía	222.002	9,2%	302.837	9,8%	12,5%
Aragón	44.663	10,1%	72.372	13,4%	16,3%
Asturias (Principado de)	48.795	12,5%	57.033	12,5%	14,6%
Baleares (Illes)	60.897	19,9%	92.785	21,6%	30,4%
Canarias	92.866	16,8%	128.192	16,2%	23,2%
Cantabria	15.214	8,3%	22.749	9,6%	12,5%
Castilla y León	77.286	8,7%	103.159	9,9%	11,6%
Castilla-La Mancha	41.574	6,8%	81.282	10,3%	13,3%
Cataluña	384.423	16,6%	582.701	19,8%	25,2%
Comunidad Valenciana	123.841	8,3%	207.996	10,5%	13,9%
Extremadura	32.115	8,8%	35.730	8,4%	9,7%
Galicia	94.524	10,5%	120.776	11,4%	13,4%
Madrid (Comunidad de)	255.254	13,6%	428.669	17,4%	22,9%
Murcia (Región de)	34.810	9,2%	62.070	12,0%	16,4%
Navarra (Comunidad Foral de)	14.618	7,7%	27.155	10,9%	14,4%
País Vasco	53.880	7,3%	87.233	9,8%	11,8%
Rioja (La)	8.529	8,4%	15.096	11,6%	14,9%

Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

El resultado de la evolución del parque de viviendas en este decenio 2001-2011 sitúa a Baleares a la cabeza del ranking de la importancia relativa del parque de viviendas en el Estado de forma que algo más de una de cada cinco viviendas se encuentran habitadas en régimen de alquiler (21,6%), seguida de Cataluña (19,8%), la Comunidad Autónoma de Madrid (17,4%) y Canarias (16,2%). En la vertiente opuesta, el peso específico de la vivienda en régimen de alquiler se sitúa en cuatro CCAA en un nivel inferior al 10%, como son Castilla y León (9,9%), País Vasco (9,8%) Cantabria (9,6%) y Extremadura (8,4%).

Evolución del peso relativo de los hogares en alquiler sobre el total de viviendas principales 2001-2011



Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

En este orden de cosas, los datos que proporciona el Censo de Población y Viviendas permiten profundizar en la caracterización de los hogares que se encuentran en régimen de alquiler. Analizando este tipo de información, se puede destacar una de las variables más relevantes que según el Censo caracteriza a los hogares en régimen de alquiler: la nacionalidad de los miembros del hogar.

Uno de cada dos hogares en el Estado que cuentan con algún miembro que no dispone de nacionalidad española se encuentra en régimen de alquiler. Esta proporción resulta seis veces superior al de aquellos hogares en los que todos los miembros del hogar tienen nacionalidad española (8,4%).

Este considerable diferencial es un fenómeno común a la totalidad de CCAA del Estado, alcanzando los hogares en los que algún miembro no tiene nacionalidad española en algunas CCAA porcentajes superiores o cercanos al 60% como son Aragón (60,5%) y Cataluña (58,6%).

Peso relativo de los hogares en alquiler sobre el total de viviendas principales según nacionalidad de sus miembros 2011

	Todos los miembros del hogar tienen nacionalidad española	Algún miembro del hogar no tiene nacionalidad española
Total nacional	8,4%	49,9%
Andalucía	6,6%	39,6%
Aragón	7,2%	60,5%
Asturias, principado de	10,2%	51,7%
Baleares, Illes	12,6%	50,8%
Canarias	10,8%	40,9%
Cantabria	6,6%	47,6%
Castilla y León	6,9%	55,0%
Castilla-La Mancha	5,3%	55,8%
Cataluña	12,7%	58,6%
Comunitat Valenciana	5,3%	36,9%
Extremadura	6,7%	51,1%
Galicia	9,4%	46,6%
Madrid, Comunidad de	10,1%	57,5%
Murcia, Región de	5,6%	46,6%
Navarra, Comunidad Foral de	5,5%	55,9%
País Vasco	6,1%	56,9%
Rioja, La	5,3%	56,5%

Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

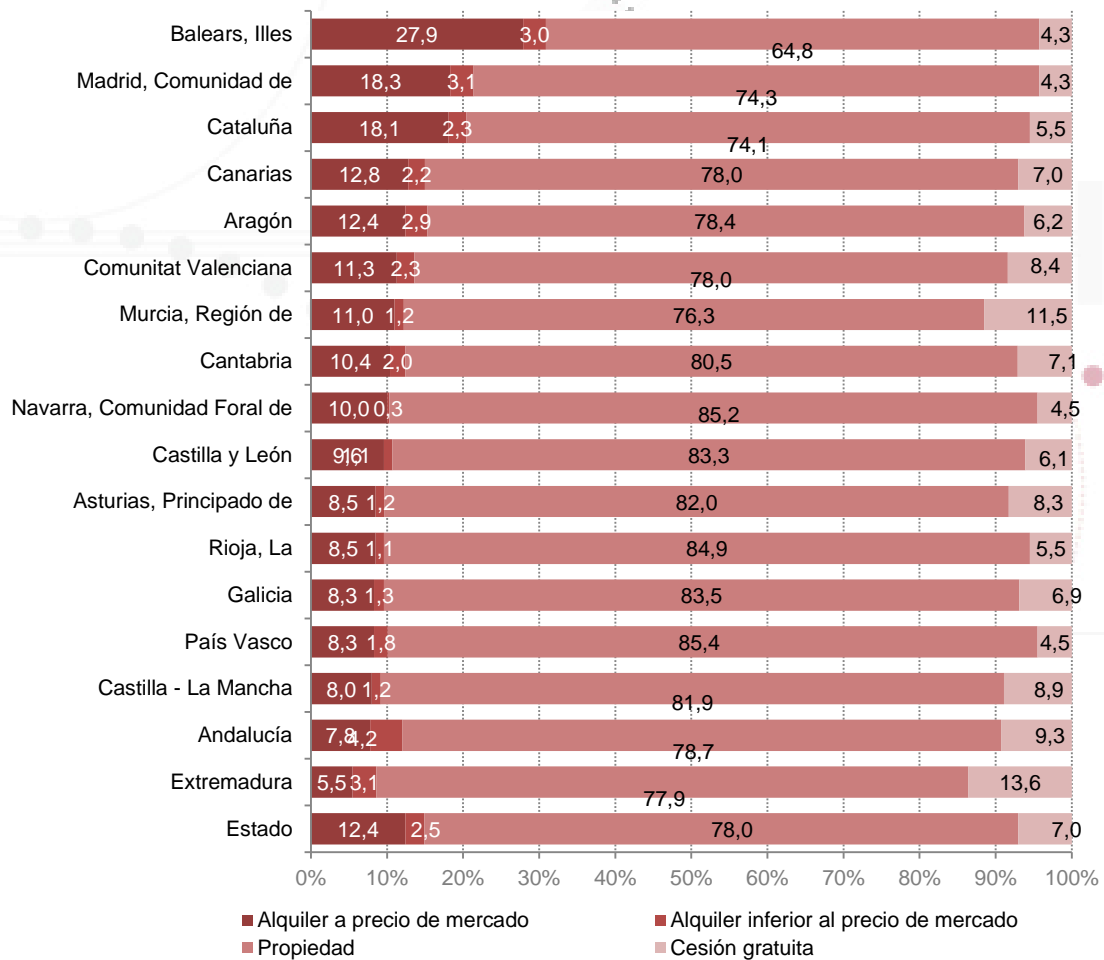
1.2.- La vivienda en alquiler en 2014 en las diversas CCAA

La información de la ECV del INE proporciona, como se ha indicado, una panorámica anual de diversas variables e indicadores clave para la caracterización de los hogares y sus condiciones de vida en las diversas CCAA del Estado.

Entre estas variables, se facilita una información detallada sobre el peso relativo de los hogares que se encuentran en régimen de alquiler, tanto a precios de mercado, como pagando una renta por debajo del mismo.

Los resultados de esta encuesta sitúan la importancia relativa del alquiler en el conjunto del Estado en un 14,9% (12,4% correspondiente al alquiler a precios de mercado y 2,5% relativo al alquiler a precios inferiores a los de mercado). Este porcentaje resulta cinco veces inferior al peso relativo de la propiedad en el Estado (78,4%).

Hogares según régimen de tenencia en las CCAA del Estado. 2014

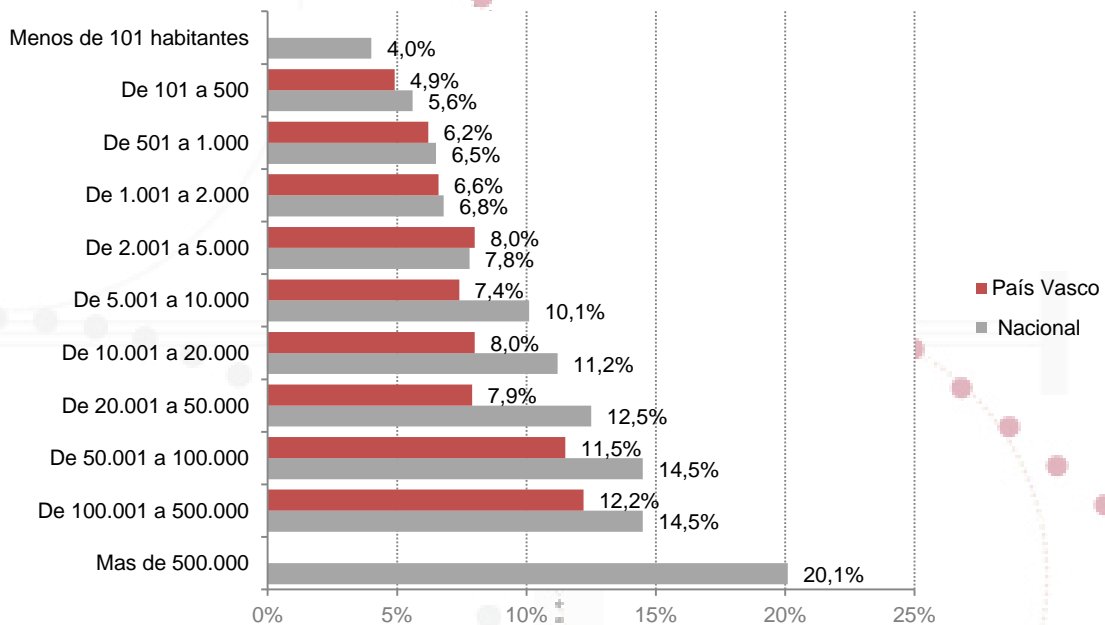


Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Entre las diversas CCAA destacan, por el mayor peso específico de los hogares en alquiler, Baleares (27,9% hogares en régimen de alquiler a precio de mercado y 3,0% a precio inferior al de mercado), la Comunidad de Madrid (18,3% hogares en alquiler a precio de mercado y 3,1% alquiler inferior al precio de mercado) y Cataluña (18,1% hogares en régimen de alquiler a precio de mercado y 2,3% alquiler inferior a precio de mercado).

Asimismo, la ECV facilita una panorámica de la diversa importancia relativa del alquiler según la dimensión poblacional de los municipios. En este sentido, se pone de manifiesto la existencia de una relación directa entre el mayor peso relativo del alquiler y la mayor dimensión poblacional, tanto a nivel estatal, como en la CAE. Así, en los municipios de más de 100.000 habitantes, el peso relativo del alquiler duplica al correspondiente a los municipios de menos de 5.000 habitantes.

Hogares según régimen de tenencia por tamaño de municipio 2014



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

1.3. El precio de la vivienda ofertada en alquiler

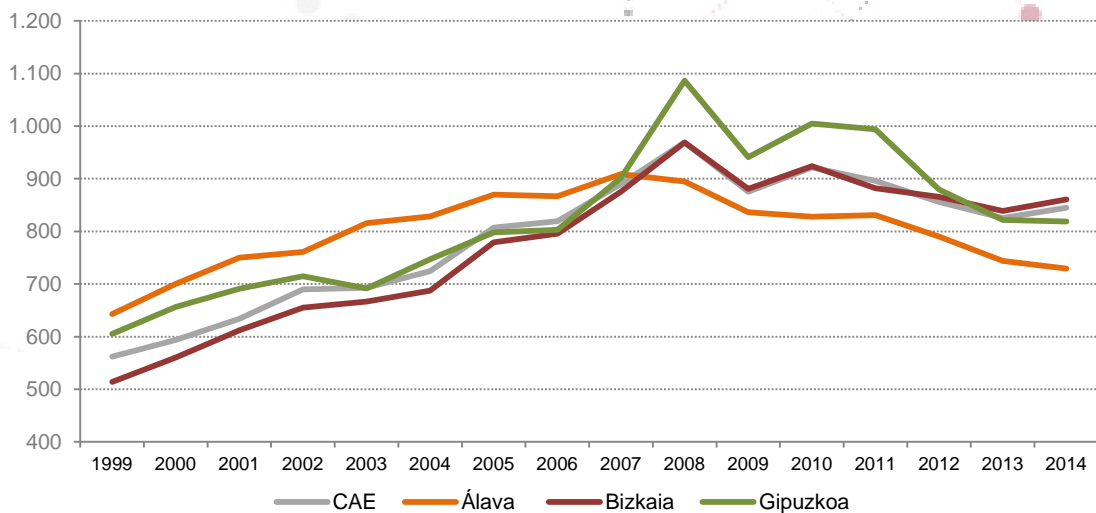
1.3.1. Análisis de los precios en la CAE a través de la estadística oficial del Gobierno Vasco

La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco proporciona la estadística sobre la Oferta Inmobiliaria de la CAE que facilita una interesante serie histórica anual sobre las evoluciones de las viviendas ofertadas en el mercado de la vivienda vasca, tanto en propiedad, como en régimen de alquiler. Se debe indicar que el análisis se centra en la CAE ya que este tipo de operación estadística no se genera a nivel estatal ni en las diversas CCAA del Estado.

Esta información permite contrastar cómo, desde el comienzo de la crisis económica de finales de la década pasada, se ha producido un ajuste a la baja de los precios de las viviendas en alquiler en los tres Territorios Históricos de la CAE. Así, en relación al pico en el precio del alquiler en la CAE (que alcanzó los 968 euros en 2008) se ha producido una caída del 14,8% hasta 2013. En 2014, se advierte un cierto repunte del precio del alquiler por primera vez en seis años.

Sin embargo, este proceso de reducción del precio del alquiler ha venido a contrarrestar apenas parcialmente, el fuerte crecimiento de las rentas de alquiler que se registró a lo largo de la primera década de este siglo XXI. Entre 1999 y 2008 el precio medio del alquiler se incrementó en un 72%.

Rentas promedio de las viviendas en oferta en la CAE a partir de la estadística OFIN
(Precio medio)

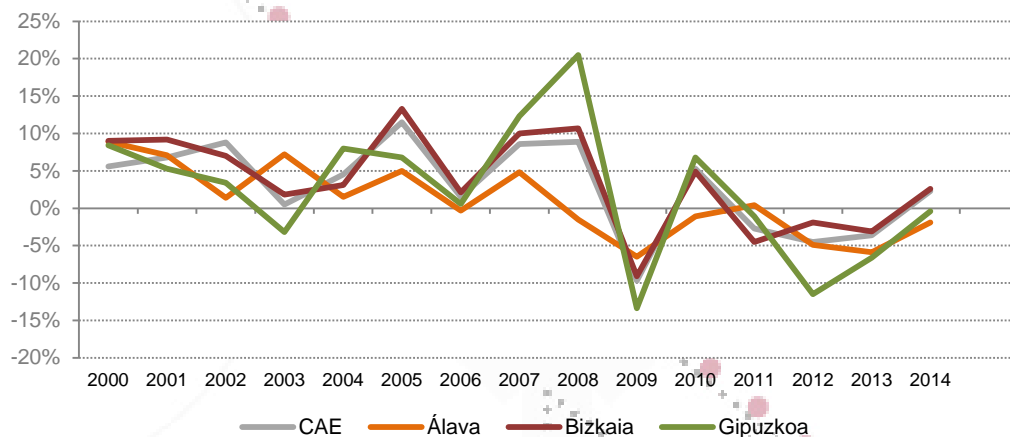


Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria en la CAE. Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

El análisis comparado de la evolución del precio del alquiler por Territorio Histórico muestra un perfil que distingue nítidamente Araba del resto de la CAE:

- En Araba el precio medio más elevado se registra en 2007 (908 euros), habiéndose incrementado en un 41% desde comienzos del 2000 hasta 2007. Desde este año, se produce un decremento del 18% hasta 2014 (729 euros).
- En el caso de Bizkaia y Gipuzkoa la tendencia al incremento de las rentas de alquiler ha resultado notablemente intensa desde principios del siglo XXI hasta el 2008 (+88% en Bizkaia y +79% en Gipuzkoa). En cambio, el proceso de ajuste en el precio de alquiler desde 2008 no ha presentado la misma intensidad, de forma que se sitúa en el -13% en Bizkaia y -24% en Gipuzkoa en el período 2008-2014.

Rentas promedio de las viviendas en oferta en la CAE a partir de la estadística OFIN
Tasas de variación anual en %



Fuente: Estadística de la Oferta Inmobiliaria en la CAE. Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

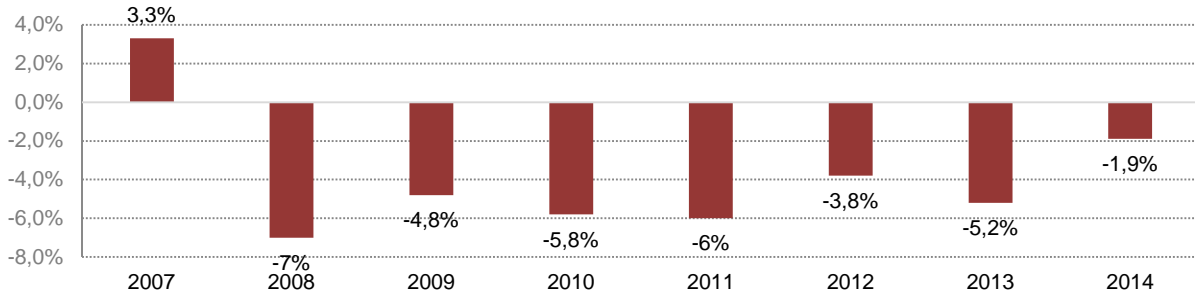
1.3.2. Aproximación al análisis comparado por Comunidad Autónoma de los precios de alquiler

Dada la ausencia de una estadística oficial estatal que aborde el estudio de los precios de alquiler en el conjunto del Estado, se ha procedido a analizar la información que facilitan periódicamente los principales portales inmobiliarios del Estado. Entre la información estudiada, se ha optado por proporcionar, una breve reseña a partir del portal Fotocasa, a título meramente aproximativo con la idea de al menos acercar una mirada comparada de tendencias entre las diversas CCAA¹.

Según esta información, el ajuste en los precios de alquiler comenzó ya en 2008, un ejercicio antes que en la CAE y según, esta fuente de información, este ajuste habría tenido una intensidad superior a la que refleja OFIN. Así, desde 2008 se han venido reflejando en el indicador del precio medio de las numerosas viviendas ofertadas en este portal una reducción anual constante en el precio medio de alquiler en el Estado (del orden del 5%, salvo en 2012 y en 2014).

¹ http://www.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencias/Metodologia_alquiler.pdf

Análisis comparado por CCAA de las rentas de las viviendas en oferta² Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España

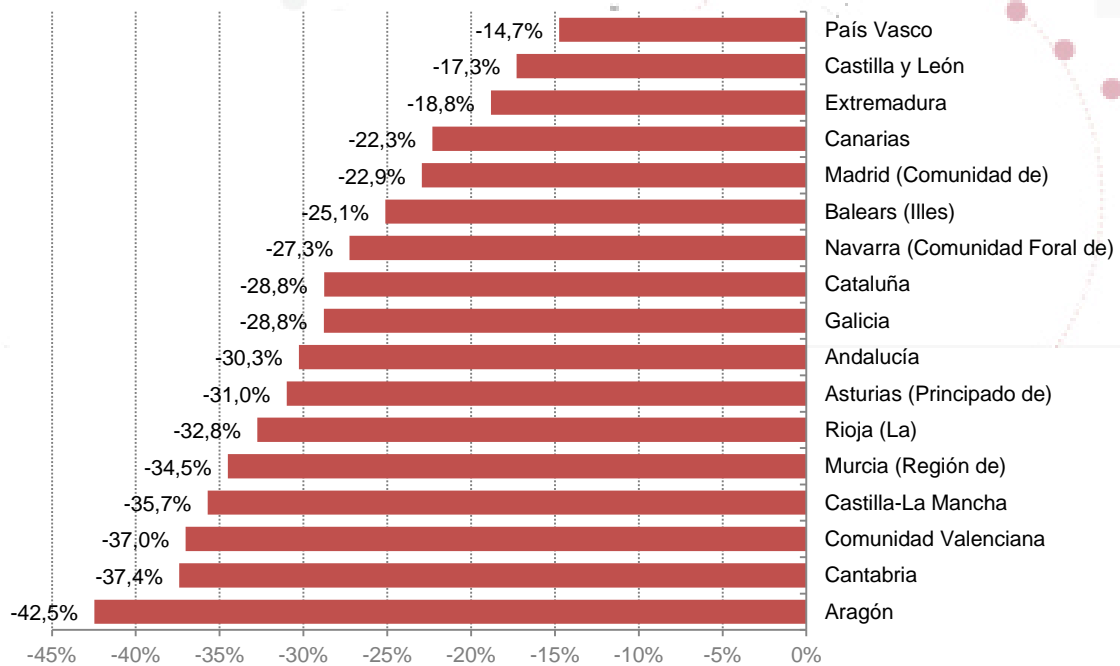


Fuente: Fotocasa

Según las diversas CCAA, en diciembre de 2014, el precio de la vivienda en alquiler, medido en términos de precio por metro cuadrado, alcanzaba 6,77 € por metro cuadrado al mes, frente a los 6,90 € por metro cuadrado al mes con los que cerró el año 2013. Este precio medio supone un decremento del 33% respecto al máximo registrado en 2007 (10,12 €/m²).

Respecto a los precios máximos históricos, las CCAA que muestran una mayor caída en el precio del alquiler son Aragón (-42,5%), Cantabria (-37,4%), Comunitat Valenciana (-37%), y Castilla-La Mancha (-35,7%). Entre las CCAA en las que ha resultado de menor intensidad esta caída desde los precios máximos se sitúa, a la cabeza, la CAE presentando una reducción acumulada del -14,7%, seguida de Castilla-León (-17,2%) y Extremadura (-18,8%).

Variación acumulada por CCAA desde los niveles máximos históricos hasta 2014



Fuente: Fotocasa

² http://www.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencias/Metodologia_alquiler.pdf

En los últimos años se produce una ralentización en esta caída de los precios, de forma que en 2014, por primera vez en siete años ninguna Comunidad Autónoma desciende por encima del -5%. La mayor reducción en 2014 se produce en Castilla-La Mancha (-3,4%), Asturias (-3,2%) y Navarra (-2,9%). En cambio, en otras CCAA como Baleares, Cataluña o la CAE se advierten significativos incrementos en el precio de alquiler en oferta (superiores al 6%).

Tras esta evolución, la CAE se sitúa a la cabeza del ranking del precio medio del alquiler, siendo la única Comunidad que supera los 10 euros mensuales por metro cuadrado, un 10% más que la Comunidad de Madrid que se sitúa en segundo lugar. Es de destacar que, salvo Cataluña (8,8 € por metro cuadrado al mes) y Baleares (7,36€ por metro cuadrado al mes), el resto de CCAA no superan los 7 euros por metro cuadrado al mes.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en 2014 por Comunidad Autónoma y diferencial de precio respecto a la media estatal

CCAA	Diciembre 2014	Variación anual (%)	Diferencial respecto a la media estatal
País Vasco	10,02 €	6,1%	48,0%
Madrid	9,10 €	0,6%	34,5%
Cataluña	8,86 €	6,5%	30,9%
Baleares	7,36 €	6,7%	8,8%
Navarra	6,63 €	-2,9%	-2,1%
Cantabria	6,39 €	0,0%	-5,7%
Aragón	6,24 €	0,0%	-7,8%
Asturias	5,97 €	-3,2%	-11,8%
Canarias	5,93 €	1,8%	-12,4%
Andalucía	5,87 €	0,0%	-13,4%
Castilla y León	5,50 €	-0,6%	-18,8%
Galicia	5,26 €	-1,7%	-22,2%
Comunitat Valenciana	5,11 €	0,2%	-24,6%
La Rioja	4,92 €	-2,1%	-27,3%
Región de Murcia	4,83 €	-2,3%	-28,6%
Castilla-La Mancha	4,66 €	-3,4%	-31,2%
Extremadura	4,50 €	0,5%	-33,6%
Estado	6,77 €	-1,9%	-

Fuente: Fotocasa

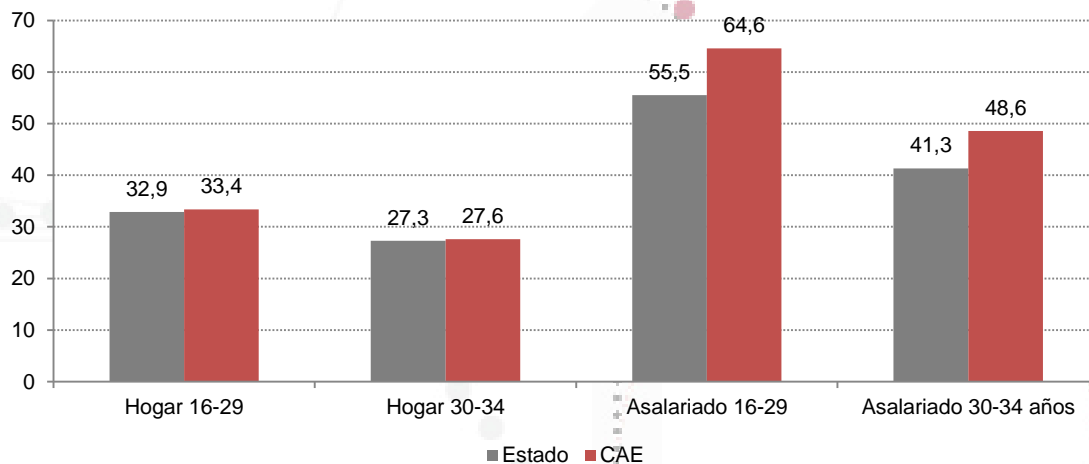
1.4. El acceso a la vivienda en alquiler

La información analizada con anterioridad permite entender la dificultad para el acceso a la vivienda en alquiler para buena parte de la demanda potencial que existe en el Estado. El precio del alquiler continúa siendo elevado a pesar del proceso de ajuste de los últimos años.

En este contexto, se puede deducir que sigue siendo complejo el acceso a la vivienda para los colectivos que disponen de una renta media o baja. Para estos colectivos, el alquiler podría ser un opción permanente en el tiempo o, al menos temporal, como paso previo al acceso a una vivienda en propiedad.

Con el fin de ilustrar esta constatación, se puede recurrir al Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud que genera, trimestralmente, una serie de indicadores del coste de acceso a la propiedad y al alquiler para las personas de 16 a 29 años y de 30 a 34 años.

Coste de acceso al alquiler de los hogares y personas asalariadas entre 16-29 años, y 30-34 años



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud

Según la información del cuarto trimestre de 2014, el coste de acceso al alquiler de un hogar joven (de 16 a 29 años) en el Estado supone el 32,9% de sus ingresos, mientras que se sitúa en el 27,2% en el caso de los hogares con miembros de 30 a 34 años. Cuando el coste de acceso se vincula a una única persona que sea asalariada, el coste de acceso al alquiler en el Estado se eleva al 55,5% y 41,3%, respectivamente.

La situación que refleja este Observatorio para la CAE resulta semejante, advirtiendo estos indicadores también de las dificultades para asumir el pago del coste del acceso alquiler entre la juventud vasca. El coste de acceso al alquiler para los hogares jóvenes de la CAE (de 16 a 29 años) se sitúa en el 33,4%, alcanzando el 27,6% en el caso del coste de acceso al alquiler de los hogares de 30 a 34 años.

En el caso de acceder de forma individual, los jóvenes de 16 a 29 años deberían dedicar el 64,6% de sus ingresos mensuales a sufragar el alquiler. En el caso de las personas de 30 a 34 años, este porcentaje se reduce hasta el 48,6%.

En el resto de CCAA el coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler³ resulta también una opción que plantea dificultades. No obstante, existen regiones donde este coste supone un menor esfuerzo económico, como es el caso de Asturias (16,8%), Extremadura (19,1%), La Rioja (20,1%), y Castilla y León (21,2%).

Por el contrario, la capacidad adquisitiva de los hogares compuestos por jóvenes menores de 30 años sería menos viable el acceso en alquiler, principalmente destacable en el caso de Cataluña (36,5%) y Madrid (36,1%).

Coste de acceso al alquiler de personas jóvenes (16 y 34 años)

Estado	Jóvenes de 16-29	Jóvenes de 30 a 34 asalariados
Andalucía	33,7%	27,8%
Aragón	26,8%	22,2%
Asturias	20,4%	16,8%
Islas baleares	34,3%	28,4%
Canarias	32,3%	26,7%
Cantabria	31,2%	25,8%
Castilla La Mancha	30,0%	24,8%
Castilla y León	25,7%	21,2%
Cataluña	36,5%	30,1%
Comunidad Valenciana	34,0%	28,1%
Extremadura	23,1%	19,1%
Galicia	26,6%	22,0%
Madrid	36,1%	29,8%
Murcia	23,2%	19,1%
Navarra	27,0%	22,3%
País Vasco	33,4%	27,6%
La Rioja	24,3%	20,1%

Fuente: Consejo de la Juventud de España. Observatorio de Emancipación. 4º Trimestre 2014

³ Cálculo propio de la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven (o de un hogar joven ya existente) y el importe mensual de un alquiler de mercado. No se incluyen las bonificaciones y las deducciones fiscales ni las garantías exigidas para la suscripción de un contrato del alquiler (fianzas, avales, etc.).

2. Políticas de fomento y apoyo al alquiler a nivel estatal

En este capítulo se presenta el marco general de las políticas de vivienda de alquiler en el contexto del estado, analizando específicamente el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016 y las ayudas específicas en el ámbito del alquiler. Estas líneas de actuación han sido integradas por buena parte de las CCAA del Estado a la hora de diseñar e implementar los programas de vivienda autonómicos.

El nuevo Plan Estatal de vivienda 2013-2016, estructura un sistema de ayudas en torno a dos ejes principales:

- El fomento del alquiler.
- El impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

En comparación con planes anteriores se abandona la política más centrada a incentivar la promoción y la construcción de viviendas y la apuesta por la propiedad como forma principal de acceso a la vivienda, para concentrar los esfuerzos en el fomento del alquiler y la dinamización del sector de la construcción, para dar respuesta a la negativa situación económico-financiera que afecta al mercado inmobiliario.

La gestión y financiación de las ayudas del plan corresponde a las CCAA y Ciudades Autónomas, dejando a las regiones adaptar los programas al contexto regional, dentro de unos límites mínimos y máximos. La colaboración entre éstas y el Estado se realiza mediante convenios, donde se determina la previsión de cantidades a aportar en cada año, los compromisos de cofinanciación y gestión, los mecanismos de seguimiento y control y la estimación del número de actuaciones. Se primarán las actuaciones cofinanciadas y se incentivará la participación de la iniciativa privada mediante entidades colaboradoras, a través de distintos convenios y contratos.

Todas las CCAA, a excepción de la CAE, Comunidad Foral de Navarra (ambas con políticas de vivienda propias financiadas con sus propios recursos), y Comunidad de Madrid, han celebrado en el año 2014 convenios de colaboración con el Ministerio de Fomento.

Relación de CCAA con Convenios de Colaboración para ejecución Plan Estatal

Andalucía	Castilla y León	Murcia
Aragón	Castilla La Mancha	Valencia
Asturias, Principado de	Cataluña	Ceuta
Balears, Islas	Extremadura	Melilla
Canarias	Galicia	
Cantabria	La Rioja	

Fuente: Ministerio de Fomento

El objetivo que se establece en el plan es promover el disfrute de una vivienda digna y adecuada, facilitando el acceso a la vivienda a los sectores de población con menos recursos. El plan contempla 8 programas, de los cuales dos están dirigidos específicamente al impulso de medidas que promuevan el alquiler.

- Subsidiación de préstamos convenidos
- **Ayuda al alquiler de vivienda**
- **Fomento del parque público de vivienda en alquiler**
- Fomento de la rehabilitación edificatoria
- Fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios
- Fomento de ciudades sostenibles y competitivas
- Apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Objetivo. Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios

Objetivo. Impulsar la creación de un parque público de vivienda protegida en alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública, para dos tipos de vivienda según ingresos económicos.

A continuación se identifican las principales características del programa de ayudas al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, con información básica sobre personas beneficiarias, límites máximos y cuantías de la ayuda.



AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

PERSONAS BENEFICIARIAS

Personas físicas mayores de edad que ya tengan contrato de alquiler o que deseen suscribirlo sobre la vivienda que constituya, o vaya a constituir, su residencia habitual y permanente (con mención expresa de su referencia catastral).

Unidad de convivencia. Conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

No se accederá a la ayuda cuando alguna persona de la unidad de convivencia sea propietario/a o usufructuario/a de alguna vivienda en cualquier localidad del Estado (salvo que acrediten que no pueden utilizarla), se tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con el arrendador/a, o sea socio/a o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

No se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler del mismo tipo, ya sean autonómicas, locales o de administraciones o entidades públicas, salvo excepciones en casos de especial vulnerabilidad.

LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS Y RENTA

El límite de ingresos por una persona física se establece en 3 veces el IPREM (22.365 euros anuales), cantidad que se modula según el número de miembros y composición de la unidad convivencial, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas. Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas, la primera persona mayor de edad computa una vez el IPREM, cada persona adicional mayor de 14 años la mitad y cada miembro menor de 14 años un tercio.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Índice empleado como referencia para la concesión de ayudas, becas o subsidios de desempleo, definido en el año 2004 ([Real Decreto – Ley 3/2004, de 25 de junio](#)) que sustituye al Salario Mínimo Interprofesional como referencia al cálculo de estas ayudas. Se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras. El IPREM se publica anualmente a través de la Ley de presupuestos. Para el año 2015 asciende a la cifra de 7.455,14 euros ([más info](#))

El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 euros, evitando así la subvención de alquileres elevados. Las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar límites inferiores tanto de ingresos para el acceso a la ayuda como de alquiler, así como establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes.

CUANTÍA DE LA AYUDA

La ayuda es proporcional al alquiler para que no pueda resultar más elevada que éste. No superará así el 40% del importe anual, ni los 2.400 euros al año. Se abonará al mes y se concederá durante un año, prorrogable año a año, hasta el 31 de diciembre de 2016, si se mantienen las condiciones que la justificaron.

CRITERIOS DE ACCESO

La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{IUC}}{\text{CLIUC}}$$

IUC *Ingresos, en euros, de la unidad convivencial*

CLIUC *Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad convivencial que permite el acceso a la ayuda*

Tendrán preferencia las personas afectadas en los procedimientos de desahucios.



FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER

TIPOS DE VIVIENDA

- Vivienda de alquiler en rotación. Para unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanente en la vivienda. El 30% del alquiler en rotación se destinará a sectores de la población atendidos por servicios sociales que podrán beneficiarse también del programa de ayuda al alquiler.
- Vivienda de alquiler protegido. Para unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan residir habitual y permanente en la vivienda.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

- La superficie útil no podrá exceder de 90 m².
- Podrán ser promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos.
- El régimen de alquiler habrá de mantenerse por un plazo mínimo de 50 años desde la calificación definitiva.
- Al menos el 50% se destinará a alquiler en rotación, siempre que el resto se califique como alquiler protegido.
- Deben ser edificadas sobre suelo perteneciente a AAPP o sus entidades dependientes, que se las cederán entre ellas gratuitamente, o mediante derechos de superficie o concesiones administrativas.
- También se podrá destinar suelo a estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiera sido gratuita. Cuando la normativa urbanística lo permita, se podrán utilizar para este fin suelos calificados como dotacionales.

ENTIDADES BENEFICIARIAS

Las AAPP, organismos y demás entidades de derecho público, las fundaciones y asociaciones de utilidad pública, y las ONGs y demás entidades privadas sin ánimo de lucro. Son prioritarias aquellas actuaciones en las que exista cofinanciación de las CCAA y mayor financiación por vivienda.

CUANTÍA DE LA AYUDA

- Ayuda directa y proporcional a la superficie de cada vivienda, sin incluir anejos, con los límites de 250 €/metro cuadrado útil.
- Límite de la subvención: 30% del coste subvencionable de la actuación y como máximo 22.500€/ vivienda.
- Es compatible con las ayudas de otras AAPP.

PRECIO DEL ALQUILER DE LAS VIVIENDAS

El precio del alquiler, actualizable con el IPC, será proporcional a la superficie de la vivienda, más un 60% de la superficie de sus anejos.

- Vivienda de alquiler en rotación: renta máxima de 4,7€/mes por m² de superficie útil.
- Vivienda de alquiler protegido: renta máxima de 6€/mes por m² de superficie útil de vivienda.

3. Análisis comparado de políticas autonómicas en una selección de CCAA

En este capítulo se realiza un análisis de las políticas de apoyo al alquiler, centrando la mirada en unas determinadas CCAA, debido a su mayor grado de desarrollo y diferenciación en la respuesta a las necesidades específicas y las problemáticas propias de acceso a la vivienda de los ciudadanos de cada Comunidad, así como por la integración/alineación de los planes de viviendas autonómicos con el Plan Estatal. Se han seleccionado las siguientes:

- País Vasco
- Navarra
- Andalucía
- Asturias
- Cataluña
- Comunitat Valenciana
- Comunidad de Madrid

Con carácter preliminar, se debe indicar que el análisis se circunscribe a la políticas y programas correspondientes a los gobiernos autonómicos. En este sentido, se debe subrayar que, las entidades locales, llevan también a cabo una actividad relevante en el fomento del alquiler en sus municipios, a través de programas conveniados con los gobiernos autonómicos o, en su caso, de forma autónoma a través de sus propios recursos.

Asimismo, de cara a situar los resultados del análisis comparado presentado en este apartado se debe subrayar que este proceso ha encontrado una serie de limitaciones vinculadas a los siguientes aspectos clave:

- La insuficiente formalización en los planes y programas de vivienda autonómicos de metas y objetivos cuantitativos referidos a programas específicos de promoción del parque público de vivienda, así como del alcance presupuestario de los mismos⁴.
- La práctica total ausencia de procesos e informes de evaluación de los programas y políticas de vivienda, excepto el caso específico de la CAE (así como en menor medida en Cataluña a través de indicadores propios sobre vivienda y en la Comunidad Valenciana en la que el Observatorio Valenciano de Vivienda dispone de informes del Plan de acceso a la vivienda de 2004-2007).
- El cambio de gobierno que se ha producido en algunas CCAA a partir de Junio de 2015, de forma que hay que entender en esas CCAA (todas las analizadas excepto la CAE y Cataluña), como un retrato de la política de vivienda en el ámbito de alquiler en los años que han coincidido con la profunda recesión y la aplicación de políticas de austeridad en buena parte de las CCAA españolas.

⁴ Solamente en el caso concreto de la promoción de vivienda, se ha podido recurrir a la información que proporciona el Ministerio de Fomento que permite aproximar la serie histórica de viviendas promovidas según régimen de tenencia relativas a las calificaciones provisionales y que se presenta en aquellas CCAA donde no se dispone de datos propios de cada Gobierno Autonómico.

3.1. Las políticas de alquiler en la CAE

El fomento del alquiler es una de las prioridades del Plan Director de Vivienda 2013-2016 que se recoge en dos de sus ejes estratégicos: por un lado, el impulso de la promoción de vivienda nueva en alquiler y, por otro, la movilización de vivienda usada. Para la consecución de estos objetivos se establecen tres vías principales:

- La promoción directa de nuevas viviendas en régimen de alquiler.
- El apoyo a la promoción en régimen de alquiler por parte de terceros mediante concesión de ayudas.
- El impulso a la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler protegido.

El objetivo general de las políticas de fomento del alquiler impulsadas por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales es lograr al final del período de vigencia del Plan Director una cuota del 26% del parque público de vivienda en régimen de arrendamiento protegido, esto es, 20.000 viviendas protegidas en alquiler.

En Plan de Vivienda 2013-2016 establece una serie de objetivos globales, entre los que se establecen metas cuantitativas en cuanto actuaciones específicas en el ámbito del alquiler (promoción de vivienda nueva en alquiler y otros programas de promoción del arrendamiento).

Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016

	2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	1.750	1.850	2.050	2.350	8.000
Total alquiler	550	750	1.100	1.550	3.950
ADA	350	400	400	500	1.650
Vivienda social en alquiler	200	100	200	300	800
Vivienda protegidas y concertadas en alquiler	+	100	200	300	600
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	-	150	300	450	900
Total venta	1.200	1.100	950	800	4.050
Viviendas protegidas y concertadas para venta	1.200	900	800	700	3.600
Viviendas tasadas autonómicas en venta	-	150	100	50	300
Viviendas tasadas municipales en venta	-	50	50	50	150
Por agente promotor	1.750	1.850	2.050	2.350	8.000
Departamento	250	200	300	400	1.150
Visesa	500	600	650	700	2.450
Ayuntamientos y sociedades municipales	200	250	250	300	1.000
Privados	800	800	850	950	3.400
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA					
Vivienda vacía e intermediación alquiler libre	5.680	5.800	6.300	6.750	8.080
Movilización de vivienda vacía – Programa Bizigune	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
Nuevo programa de intermediación alquiler – Programa ASAP	280	350	700	1.000	2.330
Nuevo programa compra vivienda protección destinada a alquiler		50	200	100	650
Nuevo programa rehabilitación de vivienda deshabitada con destino a alquiler		50	200	100	650
Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana		700	1.000	1.250	2.950
Prestación Complementaria de Vivienda	25.100	27.000	27.000	27.000	106.100

Fuente: Plan Director de Vivienda 2013-2016

El presupuesto total estimado para lograr los objetivos previstos en el periodo 2013-2016 asciende a 460.383.933 euros. La promoción del alquiler está entre las partidas más importantes, concentrando el 25% del presupuesto total. En la partida de otras actuaciones de vivienda, que concentra el 29% del presupuesto, se engloba la movilización de vivienda vacía y programa de intermediación del alquiler, el nuevo programa de compra de vivienda de protección pública destinada a alquiler para particulares y el nuevo programa de rehabilitación de vivienda deshabitada con destino al alquiler.

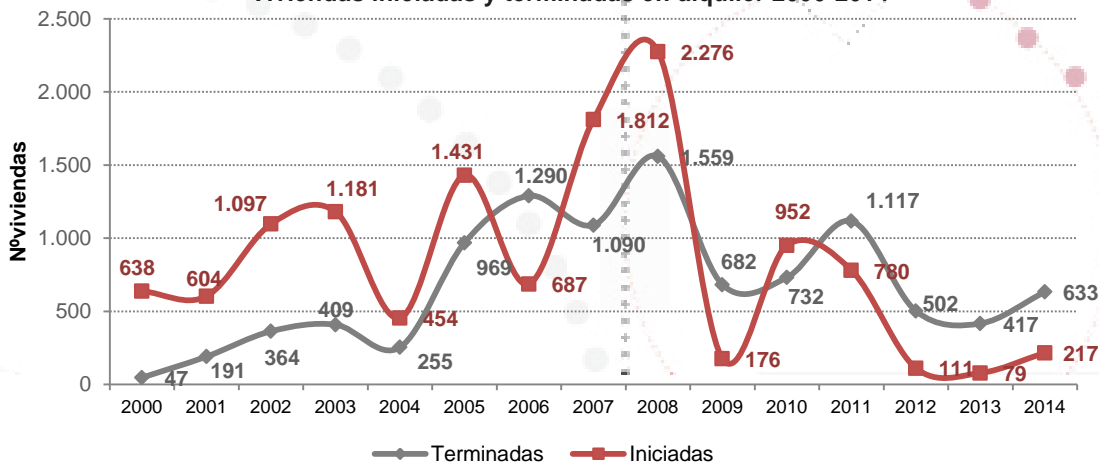
Presupuesto total del PDV 2013-2016 por actuaciones del Dpto. y Sociedades⁵

	2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
Promoción alquiler	5.390.753	15.638.722	45.888.591	65.842.328	132.760.393
Promoción en derecho de superficie/ venta	4.000.000	11.015.000	36.545.000	5.150.000	56.710.000
Rehabilitación	17.716.800	19.760.000	25.991.889	30.372.252	93.840.941
Obtención de suelo	13.500.000	13.500.000	15.000.000	15.000.000	57.000.000
Otras actuaciones de vivienda	26.158.540	28.554.545	30.904.421	34.455.094	120.072.600
Total	66.766.093	88.468.267	154.329.901	150.819.674	460.383.934

Fuente: Plan Director de Vivienda 2013-2016

En el año 2014 la Viceconsejería de Vivienda ha iniciado la edificación de 217 viviendas en régimen de alquiler protegido, lo que supone el 14% del total de iniciaciones de vivienda protegida de la CAE. Las terminadas en alquiler representan el 28% del total de viviendas protegidas.

Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler 2000-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

El Gobierno Vasco, además de actuar como promotor directo de vivienda protegida, concede subvenciones a otros agentes para la promoción en régimen de alquiler. En el ejercicio 2014 se han concedido ayudas para la edificación de 229 viviendas protegidas en régimen de alquiler, por un importe total de 8.520.788 euros que supone una ayuda media de 37.209 euros/vivienda.

⁵ Sin incluir los gastos comprometidos, ni los gastos de personal y funcionamiento u otros similares.

Evolución de las ayudas concedidas a la promoción de viviendas en alquiler. 2010-2014

	Nº actuaciones	Ayudas a la promoción del alquiler			Ayuda media por vivienda
		Subvenciones	Subsidios	Total ayudas	
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821	41.886
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117	35.206
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675	51.905
2013	22	880.000	916.957	1.796.957	81.680
2014	229	5.159.000	3.361.788	8.520.788	37.209

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

Alokabide, es la entidad de referencia en la gestión del parque de alquiler propio del Gobierno Vasco, así como del resto de programas de fomento del alquiler en la CAE. Entre los mismos destaca el programa Bizigune y, más recientemente, el programa ASAP – Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa⁶. En total, el parque de viviendas en alquiler que gestiona Alokabide supera las 11.000 viviendas en 2014.

Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2007-2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas de Alokabide	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540
Viviendas del Gobierno Vasco	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935
Viviendas de Bizigune	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590
Viviendas de Ayuntamientos	111	111	133	57	78	156	148	148
Viviendas de ASAP	--	--	--	--	--	--	--	142
Total viviendas	6.592	8.013	8.858	9.339	10.172	11.073	11.419	11.355

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

A diciembre de 2014 el Programa Bizigune cuenta con un total de 4.590 viviendas, con una ocupación (contratos en vigor) del 93,2%. Esto supone un grado de cumplimiento del 84% sobre el objetivo previsto en el Plan Director de Vivienda (se preveía la captación de 5.450 viviendas). La subvención total destinada en 2014 al programa Bizigune se cifra en 19,27 millones de euros, lo que supone una subvención media de 4.199 euros por vivienda (350 euros/mes).

Evolución de la captación de viviendas y la subvención del Departamento al Programa Bizigune, 2003 - 2014

	Viviendas captadas	Subvención del Departamento (Millones de euros)	Subvención del Departamento media por vivienda (euros)
2003	531	2,00	3.766,5
2004	1.132	4,50	3.975,3
2005	1.908	8,00	4.192,9
2006	2.605	10,00	3.838,8
2007	3.446	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5
2011	4.802	23,15	4.820,9
2012	5.102	23,02	4.511,7
2013	5.174	20,49	3.959,6
2014	4.590	19,27	4.199,0

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

⁶ Alquiler seguro a precios razonables.

En el año 2014 el programa ASAP contaba con un volumen total de 142 viviendas y un total de 85 contratos de arrendamiento formalizados. El Plan Director de Vivienda preveía la movilización de 630 alquileres en los dos primeros ejercicios, lo que supone un grado de cumplimiento del 18%. Los pagos por pólizas de seguro ante impagos de renta y desperfectos han supuesto un coste de 14.235,17 euros, lo que supone un coste medio por vivienda de 167,5 euros.

Principales indicadores del Programa ASAP. Territorios Históricos, 2014

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
Parque total del programa	21	88	37	142
Contratos de alquiler en vigor	4	55	21	85
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	19,0	62,5	56,8	54,8
Renta de alquiler	523,6	502,1	490,2	502,1

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

El número de perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda se cifra en 27.653 personas (promedio mensual) y el importe total de las ayudas concedidas en 84 millones de euros, suponiendo un incremento de las cifras respecto a 2013 del 11%. Este volumen presupuestario es muy considerable en términos comparados con el que se podrá apreciar en el resto de CCAA.

Personas receptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda, promedios mensuales 2012-2014

	2012		2013		2014	
	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)
Álava	4.041	13.112.162	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961
Bizkaia	12.651	43.769.286	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376
Gipuzkoa	4.541	14.329.500	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927
CAE	21.233	71.210.948	23.985	76.027.239	27.653	84.277.264

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

La realización por parte de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco de procesos de evaluación propios (ver el Informe de Evaluación de las Políticas de Alquiler 2014 en la CAE⁷) permite poner de manifiesto que aunque el programa ASAP tiene sus limitaciones (son elevados los problemas de gestión de un programa de estas características y resulta complicado casar las rentas demandadas por los propietarios con los ingresos acreditados por los inquilinos) se sigue trabajando en la mejora de este programa y en su impulso.

A pesar de la reducción de la renta máxima que pueden obtener los propietarios en el programa Bizigune (desde los 600 a los 450 euros mensuales), el coste del programa para el Departamento sigue siendo considerable, de forma que supone un importante esfuerzo presupuestario. En este orden de cosas, el nuevo enfoque de la política de fomento de alquiler en la CAE trata de incrementar el volumen de viviendas captadas a través del programa ASAP, en la línea de la búsqueda de la eficiencia de los recursos destinados al alquiler.

⁷https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_adm_alquiler2014/es_ovv_admi/adjuntos/evaluacion_alquiler_2014.pdf

En las siguientes fichas resumen se detallan las características básicas de los dos programas específicos de disminución de viviendas deshabitadas (**programa Bizigune y ASAP**), así como las ayudas al pago de alquiler enmarcado en el sistema de garantía de ingresos e inclusión social (**prestación complementaria de vivienda**).

PROGRAMA DE VIVIENDA VACIA "BIZIGUNE"

QUÉ ES

Programa de captación de viviendas vacías de titularidad privada para su puesta en alquiler protegido a personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre. La gestión del Programa corresponde a la sociedad pública Alokabide. La persona propietaria cede a esta entidad su vivienda a cambio de una serie de garantías.

REQUISITOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS

- Estar inscritas en el registro de solicitantes de Etxebide.
- Carecer de vivienda en propiedad durante los 2 años anteriores a la fecha de adjudicación.
- Estar empadronada en Euskadi, con una antigüedad mínima de un año.
- Disponer de unos ingresos anuales ponderados entre 3.000 € y 21.100 €.

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

- Estar ubicadas en Euskadi, en los términos municipales o comarcas que establezca Alokabide⁸.
- Estar disponibles para su uso y no estar calificadas como viviendas de protección pública.
- No estar ocupadas en los últimos 9 meses.
- Reunir unos requisitos técnicos básicos: condiciones de habitabilidad, aspecto pulcro y aseado y disponer de cocina y baño equipados.
- No importa que la persona propietaria pertenezca o esté empadronada en otro territorio.

SERVICIOS PARA LA PERSONA PROPIETARIA

- Gestión integral del arrendamiento.
- Un contrato de usufructo de 6 años de duración.
- Pago mensual y puntual de la renta desde la entrada del primer inquilino/a.
- Realización de un informe técnico.
- Contratación de un seguro multirriesgo del hogar.
- Garantía de la devolución de la vivienda en un buen estado.

PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se agrupará a los demandantes según este orden de prioridades:

- Personas o unidades convivenciales que demandan viviendas en el municipio.
- Adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad convivencial.

A continuación se ordenarán según la puntuación de acuerdo al siguiente baremo:

- Antigüedad de la inscripción en régimen de arrendamiento en el registro de Etxebide.
- Número de miembros de la unidad convivencial.
- Colectivos con especial necesidad de vivienda.

CUANTÍA DE LA RENTA

La renta de la vivienda es tasada por Alokabide. El importe máximo que pueden obtener los propietarios es del 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 450 €/mes. La renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30% de los ingresos anuales ponderados de la persona inquilina, con el límite de 450 euros. El Gobierno Vasco asume la diferencia entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as.

⁸ Municipios Captación Programa Bizigune (revisión enero 2015):

http://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aa10 OPCIONES_DE_ALQUILER/es_def/adjuntos/Atzipen%20udalerriak%20Bizigune%20programa%20version%202.pdf

PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE ASAP (I)

QUÉ ES

Programa de intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre, dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible. Se fijan unas rentas máximas a cambio de un sistema de garantías para las personas propietarias en forma de pólizas de seguros que cubren impagos, desperfectos y asistencia jurídica. Es un nuevo programa diferente a "Bizigune", donde pueden acceder los hogares con rentas medias que quedaban fuera del mercado protegido de alquiler, pero con dificultades de acceso a la compra de vivienda. Las personas propietarias son quienes firman el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria que procede de las personas inscritas en Etxebide.

CÓMO SE GESTIONA

El programa se gestiona a través de una red de intermediarios homologados que actúan como agentes colaboradores del Gobierno Vasco y de la página web del Gobierno Vasco, donde se publican las viviendas y se reciben las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas. Los agentes se encargan de la captación de las viviendas vacías, de la intermediación entre la persona arrendataria y arrendadora y la asignación de viviendas. Las entidades colaboradoras son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) o personas físicas o jurídicas que cumplen los requisitos para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

CUANTÍA DE LA RENTA

El Gobierno Vasco fija unas rentas máximas para los alquileres, que en ningún caso superarán el 30% de los ingresos ponderados de los/as inquilinos/as y se establecen unas rentas máximas en función de la zona.

Renta máxima	Municipios
650 euros	Donostia
600 euros	Bilbao y Vitoria-Gasteiz
550 euros	Álava: Llodio
	Bizkaia: Amorebieta, Barakaldo, Basauri, Berango, Bermeo, Durango, Erandio, Ermua, Galdakao, Gernika-Lumo, Getxo, Leioa, Mungia, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana
475 euros	Gipuzkoa: Andoain, Arrasate, Astigarraga, Eibar, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Tolosa y Zarautz
	Álava: Agurain, Amurrio y Oion
400 euros	Bizkaia: Abadiño, Abanto y Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Bakio, Balmaseda, Barrika, Berriz, Derio, Elorrio, Etxebarri, Gorliz, Güeñes, Igorre, Iurreta, Larrabetxu, Lekeitio, Lemoa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Markina-Xemein, Muskiz, Ondarroa, Orduña, Ortuella, Plentzia, Sondika, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle e Trápaga-Trapagaran, Zaldibar, Zalla, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena, Ziortza-Bolibar
	Gipuzkoa: Aretxabaleta, Azkoitia, Azpeitia, Beasain, Bergara, Deba, Elgoibar, Eskoriatza, Getaria, Ibarra, Lazkao, Legazpia, Oñati, Ordizia, Orío, Sorluze-Placencia de las Armas, Urnieta, Urretxu, Usurbil, Villabona, Zestoa, Zizurkil, Zumaia, Zumarraga.
400 euros	Resto de municipios

REQUISITOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS

- Personas físicas o unidades de convivencia previamente inscritas en Etxebide.
- Tener unos ingresos anuales ponderados comprendidos entre 12.000 y 39.000 €.
- Estar empadronado o tener empadronado como mínimo a uno de los miembros de la unidad convivencial en Euskadi.
- Carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo antes de los 2 años anteriores al contrato de arrendamiento.
- No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.
- Que la renta de las viviendas no supere el 30% de sus ingresos anuales ponderados.

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

- Ser una vivienda libre (no puede ser de régimen de protección pública).
- Disponer de licencia de primera ocupación.
- Reunir condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y habitabilidad.
- Presentar un aspecto pulcro y aseado.
- Estar equipadas con muebles de cocina y baños.
- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida el alquiler.
- Estar ubicadas en municipios donde exista demanda suficiente de alquiler.



PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE ASAP (II)

OBLIGACIONES DE LA PERSONA PROPIETARIA

- Atribuir durante un plazo mínimo de 6 meses la gestión de la vivienda al agente colaborador y abonar una fianza de 100 euros que garantice dicha exclusividad.
- Entregar toda la documentación necesaria al agente colaborador y permitir la entrada en la vivienda.
- Retribuir al agente colaborador con:
 - Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento de la vivienda.
 - La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen con el mismo arrendatario.
 - Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen con un arrendatario distinto.
 - Una comisión máxima equivalente al 3% de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS

La ordenación de las personas demandantes tiene que respetar los siguientes criterios:

- Correlación entre ingresos anuales ponderados y la renta de la vivienda.
- Municipio en el que se demanda la vivienda.
- Máximo ajuste entre características de la vivienda y el número de miembros.
- Antigüedad en la inscripción en el registro de solicitantes de vivienda.

PRESTACIÓN COMPLEMENTARIA DE VIVIENDA (PCV)

QUÉ ES

Es una prestación económica de carácter mensual, complementaria a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), para dar cobertura a los gastos de alquiler de la vivienda o del alojamiento habitual en cualquiera de sus modalidades de alojamiento (subarriendo, coarriendo, hospedaje y alquiler de habitaciones).

Los perceptores de la Renta de Garantía de Ingresos y de la Prestación Complementaria de Vivienda pueden además percibir un subsidio de monoparentalidad, cuya cuantía es un 6,4% de la RGI.

RGI. Prestación económica para atender las necesidades básicas de las personas y familias que no disponen de recursos suficientes, donde se establecen unos ingresos máximos en la unidad de convivencia:

Nº personas UC	General – Máximo €/mes	Pensionistas – Máximo €/mes
1	665,90	756,70
2	855,07	945,88
3 o más	945,88	1.021,55

REQUISITOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS

- Ser titulares de la Renta de Garantía de Ingresos y encontrarse en la necesidad de hacer frente a los gastos de alquiler.
- Estar inscrita o haber realizado la solicitud de inscripción como solicitante de vivienda de alquiler en el servicio Etxebide.
- No disponer de un piso en propiedad o de alquiler de protección pública o de una vivienda en propiedad (exceptuando las personas que han tenido que dejar su domicilio por separación, divorcio o desahucio).
- No existir relación de parentesco hasta 3º grado de consanguinidad o afinidad entre las personas miembros de la unidad de convivencia y la persona arrendadora de la vivienda o cualquiera de las personas de su unidad familiar.

CUANTÍA DE LA AYUDA Y LÍMITES

La cuantía máxima de la ayuda es de 250 euros mensuales. El número máximo de PCV se establece de la siguiente manera:

- Cuando en una misma vivienda hay 2 o más unidades de convivencia unidas por parentesco, sólo podrá concederse 1 prestación.
- Cuando una misma vivienda particular es compartida por dos o más unidades de convivencia sin relación de parentesco, podrán concederse como máximo 2 prestaciones.
- En los alojamientos colectivos (albergues, pensiones) no hay límite máximo, y se concederá a todas las unidades de convivencia que cumplan los requisitos.

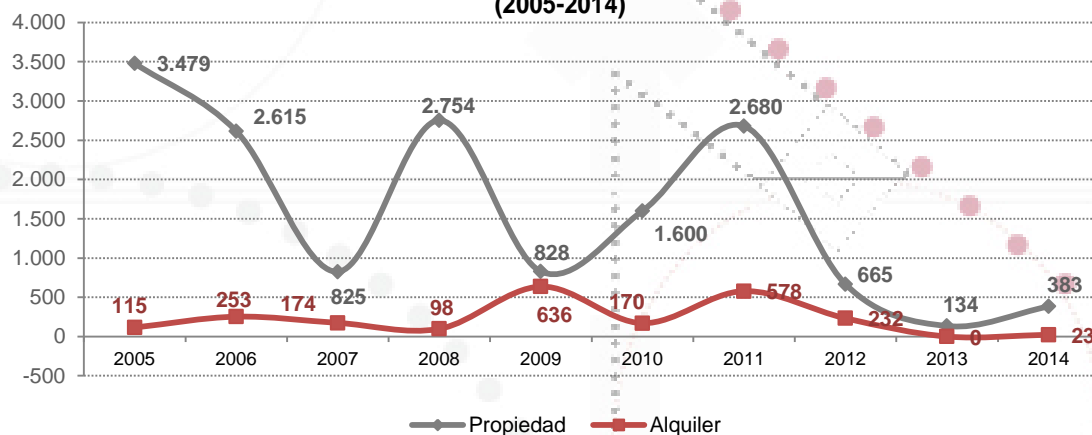
3.2. Las políticas de alquiler en la Comunidad Foral de Navarra⁹

La normativa que regula las actuaciones protegibles en materia de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra (Decreto Foral 61/2013) establece en materia de políticas de alquiler diversas actuaciones protegibles.

Por un lado, se mantiene la línea de edificación de parque de vivienda en régimen de alquiler, a través de la promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento, con o sin opción de compra. Si bien, el alcance de esta línea es limitado dado el contexto de restricciones presupuestarias al que están teniendo que hacer frente la práctica totalidad de gobiernos autonómicos.

De esta forma, como puede apreciarse en el gráfico anterior, al igual que en el resto de CCAA, la promoción de vivienda protegida en los últimos años ha caído significativamente en el marco de las restricciones presupuestarias aplicadas en el conjunto de AAPP del Estado, incidiendo de forma muy notoria tanto en la disminución de la promoción de vivienda protegida en propiedad como en alquiler.

Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso (2005-2014)



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

En todo caso, en el marco de la normativa referida, el Gobierno de Navarra cuenta con otras líneas de actuación para el fomento del alquiler vinculadas a la gestión del parque de vivienda libre edificado. Merece especial consideración, por su especial relevancia el programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas o bolsa de alquiler, dado que es el que supone un mayor grado de implicación en la gestión directa de políticas de fomento del arrendamiento para el gobierno autonómico, y dispone de una cierta relevancia en términos cuantitativos.

⁹ La información contenida en este capítulo se ha complementado con documentación de la ponencia de "Viviendas Vacías en Navarra" realizada por Luis Antonio Ayesa Ajona en la "Jornada La Vivienda vacía. Incentivos para su movilización" celebrada en Bilbao en octubre de 2014.

Este programa, se asemeja al modelo de Bizigune, en el sentido que el gobierno de Navarra asume el coste de subvencionar, en este caso, al inquilino/a (a diferencia de Bizigune), con el fin de intermediar en el mercado entre el precio de la renta requerido por el propietario y el que puede asumir la persona que alquila la vivienda.

Por tanto, mediante este programa el Gobierno de Navarra se queda durante 3 años y medio con la vivienda vacía y la administración paga al dueño una renta. Al finalizar este período la Administración le devuelve la vivienda al propietario en el estado tal y como la recibió.

En estos momentos la bolsa de alquiler en Navarra afecta a unas 500 viviendas de particulares que las han cedido a la empresa pública de vivienda NASUVINSA para que las alquile a terceros.

Formalmente, este programa se apoya, en dos líneas de actuación, el propio programa de captación de vivienda vacía para su puesta en el mercado de alquiler protegido (que se describe en la ficha de la siguiente página), así como en una línea de ayudas y subvenciones a los inquilinos para asumir el pago del alquiler de la renta, que se enmarca en una medida general que permite ayudas al pago del alquiler de las viviendas protegidas y se detalla más adelante.

De este modo, el gobierno autonómico subvenciona con el porcentaje del precio de la renta (que puede ser del 0%, 25%, 50% o incluso el 75% según el nivel de ingresos anual del inquilino). Así, como promedio desde la administración autonómica se subvenciona en un coste medio de 250 euros por mes al inquilino para que pueda acceder al pago de las rentas de las viviendas ofertadas en la bolsa.

Evidentemente, al igual que en el caso de Bizigune, este tipo de programas suponen un esfuerzo considerable de las AAPP a la hora de abordar dos tareas fundamentales que suponen una apuesta especialmente relevante en el contexto presupuestario actual:

- 1º) La gestión de la bolsa: asumiendo, en el modelo actual, directamente la Administración la gestión de las viviendas en oferta, en lo que respecta a su recepción e incorporación a la bolsa en las condiciones necesarias, la gestión de los procesos de adjudicación y el seguimiento cotidiano de las incidencias de cada vivienda, incluyendo a los/as inquilinos/as y propietarios/as.
- 2º) La asunción de un gasto considerable asociado al diferencial entre la renta que puede asumir el/la inquilino/a y la que obra el/la propietario/a (subvenciones de las rentas de hasta el 75%), así como la gestión y el coste asociado a las situaciones de morosidad, impagos a comunidades de vecinos, reparación de las viviendas para devolverlas a sus dueños en el estado en que las encontraron, etc.

BOLSA DE ALQUILER – PROGRAMA DE ALQUILER DE VIVIENDA USADA

QUÉ ES

Es un programa para la captación de viviendas vacías de propietarios/as particulares y su puesta a disposición a personas interesadas en alquilar una vivienda. Los objetivos que busca el programa es favorecer el acceso a una vivienda digna a la población que ha optado por el alquiler, integrar viviendas usadas vacías en el mercado inmobiliario y crear un parque público de viviendas en alquiler a precios asequibles. Este programa está gestionado por la Sociedad Pública del Gobierno de Navarra NASUVINSA.

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

- Ser viviendas libres usadas (no viviendas protegidas, salvo que su propietario hubiera sido autorizado para desocuparla).
- Permanecer vacías durante, al menos 6 meses, antes de la solicitud.
- No se admiten viviendas unifamiliares, ni con más de 4 dormitorios, ni con una superficie útil superior a 110 m².
- Pueden ser viviendas adquiridas por personas jurídicas mediante dación en pago de un crédito hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar.
- Disponer de garantía de las condiciones mínimas para el uso residencial (cédula de habitabilidad en vigor).
- Tener los suministros dados de alta (agua, luz, gas,...), aportar certificados de instalaciones (gas, fontanería, etc.) y la cocina debe estar equipada.
- Si dentro de los 3 primeros meses no se alquila la vivienda, se procederá a la devolución de la misma.

OTRAS CONDICIONES

- Se firmará un contrato de cesión de vivienda para 5 años y 6 meses.
- La propiedad asumirá la tasa de residuos hasta que se alquile la vivienda.
- Los gastos de comunidad y la contribución serán a cargo de la propiedad.

CUANTÍA DE LA RENTA

Se establece una serie de criterios para determinar el precio de la vivienda:

Criterios para determinar el precio (año 2015)		
Vivienda	Garaje	Trastero
5 euros/m ² útil	50 euros	2 euros/m ² útiles

SERVICIOS PARA LA PERSONA PROPIETARIA

- El cobro puntal de la renta, desde la firma del contrato.
- El alquiler por un plazo de 5 años y 6 meses (o durante el tiempo mínimo a que obligue la legislación sobre arrendamientos urbanos incrementado en seis meses).
- El mantenimiento de la vivienda y su devolución en buen estado.
- Derivación del propietario/a a las Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVES) si se precisa realizar obras de rehabilitación con anterioridad a la recepción de la vivienda en la bolsa de alquiler.
- Contratación de un seguro multirriesgo (continente) para el hogar a cuenta de Nasuvinsa.

A continuación se incluye información específica sobre las **líneas de ayudas y subvenciones a los inquilinos para asumir el pago del alquiler de la renta**, un programa de ayudas al pago del importe de la renta mensual del alquiler que se conceden a personas que alquilan viviendas de protección oficial, así como inquilinos de la bolsa de alquiler. Estas ayudas consisten en un porcentaje de ayuda sobre el importe del alquiler, se conceden con periodicidad anual y la empresa arrendadora debe descontar el importe de la subvención en cada recibo mensual.

SUBVENCIONES A INQUILINOS/AS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

REQUISITOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS

- Cumplir los requisitos generales de acceso a una vivienda protegida y a subvenciones.
- Ganar más de 3.000 euros y menos de 1,7 veces IPREM.
- Estar empadronado en algún municipio de Navarra.

CUANTÍA DE LA AYUDA

+ Las cuantías varían en función de los ingresos familiares ponderados.

CONDICIONES GENERALES	
Hasta 1 vez IPREM	75 %
De 1 hasta 1,4 veces IPREM	50 %
De 1,4 hasta 1,7 veces IPREM	25 %
VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO	
1er año de alquiler	90%
2º año de alquiler	75%
OTROS COLECTIVOS	
Personas mayores de 65 años o personas minusválidas (con ingresos inferiores a 1,7 IPREM)	25%

Composición Familiar	1	1,4	1,5	1,7
1 persona	7.931,00	11.103,40	11.896,50	13.482,70
2 personas	10.574,67	14.804,53	15.862,00	17.976,93
3 personas	11.330,00	15.862,00	16.995,00	19.261,00
4 personas	12.016,67	16.823,33	18.025,00	20.428,33
5 personas	12.791,94	17.908,71	19.187,90	21.746,29
6 personas	13.674,14	19.143,79	20.511,21	23.246,03
7 personas	14.687,04	20.561,85	22.030,56	24.967,96
8 personas	15.862,00	22.206,80	23.793,00	26.965,40
9 personas	17.241,30	24.137,83	25.861,96	29.310,22

Aunque con una menor importancia cuantitativa, resulta relevante la creación en los últimos años del **Fondo Foral de Vivienda Social en Navarra**. Este Fondo cuenta todavía con un número reducido de viviendas en el parque gestionado. Sin embargo, su puesta en marcha tiene especial interés al abordar en un mismo programa diversas líneas de actuación como la rehabilitación integral de viviendas en estado deficiente, la inserción laboral de los alumnos/as que abordan estos trabajos y, por supuesto, la respuesta a situaciones de exclusión residencial a través del acceso a este fondo de viviendas para familias con especiales dificultades.

Para ello, se realiza una labor conjunta entre el EISOVI (Equipo de Incorporación Social en la Vivienda) del Gobierno de Navarra (que se encarga de la selección y seguimiento de las familias que van a residir en estas viviendas) y el Departamento de Vivienda y los Ayuntamientos implicados en la rehabilitación y puesta en el mercado de alquiler protegido de las viviendas. Para financiar las obras de rehabilitación se ha contado con la cofinanciación del FEDER y la colaboración de Escuelas Taller de los municipios en los que se localizan las viviendas, lo que supone un interesante proceso de inserción laboral.

Mediante convenio por un plazo de 10 años prorrogables, estas viviendas están destinadas a albergar a unidades familiares en situación de emergencia habitacional con el fin de evitar exclusión social por no poder acceder o mantener una vivienda digna y adecuada.

Los inquilinos abonan un precio de alquiler muy reducido (en torno a 150 euros), y el contrato de arrendamiento será por un máximo de 3 años. Los beneficiarios de este programa se comprometerán, además, a integrarse en un programa diseñado por Política Social, que les ayude a obtener en ese plazo la autonomía personal/familiar y económica para desvincularse del acompañamiento social e incorporarse a una nueva vivienda.

3.3. Las políticas de alquiler en el Principado de Asturias

Los pilares sobre los que se asienta el Plan de Vivienda del Principado de Asturias son el alquiler, la rehabilitación, la recuperación y ampliación del parque público de viviendas y el apoyo al acceso a la vivienda en propiedad. Este Plan se alinea en gran medida con el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, pero completándolo con la financiación de otras actuaciones adaptadas a la realidad asturiana.

Además de las viviendas que fueron transferidas por el Estado, desde la constitución de la Comunidad Autónoma, el Principado ha promovido la construcción de cerca de 13.000 viviendas, gran parte de las cuales siguen siendo patrimonio del Principado y se gestionan desde la empresa Vipasa en régimen de alquiler.

En el Plan de Vivienda 2014-2016 del Principado de Asturias, se establecían diversas líneas estratégicas donde se incluyen medidas específicas de fomento del arrendamiento, a través de ayudas que facilitan el acceso y permanencia en una vivienda, el impulso del alquiler de viviendas desocupadas, la construcción de nuevas viviendas en régimen de arrendamiento, la mejora de las condiciones de las viviendas del parque público y el impulso de medidas de protección para situaciones de desahucio o pérdida de vivienda habitual.

- **Ayudas a inquilinos e inquilinas para el pago de los alquileres.** Ayudas que facilitan el acceso y la permanencia en una vivienda de régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos. Se especifica en ficha este programa de ayudas, enmarcado dentro del Programa Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
- **Programa de intermediación en el mercado de alquiler.** Una bolsa de viviendas desocupadas de propiedad privada para su disposición, mediante un contrato de arrendamiento, a precios reducidos y en determinadas condiciones. En el programa podrán participar tanto entidades públicas como privadas. Todas las viviendas del programa contarán con un seguro que garantice el impago de los alquileres mientras la vivienda permanezca ocupada, así como los costes de reparación de desperfectos.
- **Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados al alquiler.** Un volumen importante del parque público de viviendas del Principado (alrededor del 25%) se encuentra en edificios que fueron construidos en los años 80 y anteriores. Ahora, necesitan actuaciones de adecuación y/o rehabilitación. En otros casos, se ha puesto de manifiesto la necesidad de mejorar la eficiencia de sus instalaciones para reducir costes de mantenimiento. En las convocatorias de ayudas para los programas de rehabilitación edificatoria se establecerá, como uno de los criterios de valoración, el que las viviendas se destinen al alquiler durante un plazo mínimo de 10 años.

- **Construcción de nuevas viviendas públicas en régimen de arrendamiento.** Durante el desarrollo del presente plan se fija como objetivo la construcción de 250 viviendas. Para llevar a cabo esta ampliación del parque público, es necesario promover una colaboración permanente con las entidades locales a lo largo de todo el proceso.
- **Elaborar un programa de actuaciones de rehabilitación de los edificios públicos destinados a vivienda en régimen de alquiler.** Se elaborará un programa de actuaciones para la rehabilitación de los edificios que, siendo propiedad del Principado, se destinen íntegramente a viviendas en régimen de alquiler, con el fin de aumentar su vida útil y mejorar su habitabilidad, su eficiencia y su accesibilidad.
- **Medidas de protección para situaciones de pérdida de vivienda por la aplicación de una ejecución hipotecaria.** En las ayudas al alquiler se establecerá como colectivo preferente, aquellas personas afectadas por un desahucio como consecuencia de una ejecución hipotecaria. Por otro lado, se podrá a disposición de una bolsa de viviendas para ser adjudicadas por caso de urgencia directamente desde la Dirección General de Vivienda, para dar respuesta a situaciones en las que con carácter inmediato se va a sufrir la pérdida de la vivienda.
- **Elaborar una estrategia para la reducción de costes comunes de las viviendas públicas del Principado en régimen de alquiler.** Uno de los problemas que se ha puesto de manifiesto en estos últimos años, es el hecho de que los costes comunes que se deben distribuir entre los inquilinos e inquilinas de las viviendas públicas, en numerosas ocasiones a muchos de ellos les resulta difícil asumirlos. En este sentido se va a priorizar el diseño de una serie de estrategias de implantación de distintas soluciones.

Sin embargo, más allá de este planteamiento de actuaciones a futuro, el presupuesto total del Plan de Vivienda contempla 15 millones de euros para ayudas al alquiler y actuaciones vinculadas, lo que supone un 23,8% del total de presupuesto del plan (63.150.364 de euros).

Presupuesto total. Plan de vivienda del principado de Asturias. 2014-2016

Línea estratégica		Presupuesto
1.	Fomento del alquiler	15.000.000
2.	Parque público de viviendas	19.000.000
3.	Reducción del stock de viviendas y a ayudas a la compra	4.941.000
4.	Medidas de protección para situaciones de pérdida de vivienda por la aplicación de una ejecución hipotecaria	150.000
5.	Erradicación de la infravivienda y chabolismo	900.000
6.	Rehabilitación de edificios y viviendas	18.453.300
7.	Regeneración y renovación urbanas	4.088.064
8.	Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios	600.000
9.	Nuevo marco normativo	18.000
10.	Consejo Autonómico de la Vivienda	0
TOTAL		63.150.364

Fuente: Plan de Vivienda Principado de Asturias 2014-2016

El Gobierno de Asturias preveía en el marco de su plan autonómico destinar los recursos propios a otro tipo de actuaciones no relacionadas directamente con el alquiler cómo, fundamentalmente, la adquisición de vivienda protegida autonómica y usada, la rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas unifamiliares, las actuaciones de rehabilitación y regeneración en los núcleos rurales y la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

En todo caso, al igual que en otras CCAA, en el caso de Asturias la partida presupuestaria destinada al alquiler se sustenta en gran medida en la financiación estatal asociada al convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento en el marco del Plan estatal referido en el capítulo 3 que prevé 12,6 millones de euros para las ayudas al alquiler previstas a nivel estatal.¹⁰ En total, se prevé con esta dotación poder ayudas a cerca de 2.200 unidades de convivencia en 2014, 2.800 unidades de convivencia en 2015 y 3.000 unidades de convivencia en 2016. En todo caso, el Plan Estratégico de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias no prevé realizar aportaciones adicionales desde el presupuesto autonómico a las líneas de actuación vinculadas con el fomento del alquiler.

Financiación de los programas del plan a desarrollar en el convenio

	Financiación estatal			Financiación autonómica			Aportación adicional de financiación estatal			Total 2014-2016
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Ayudas al alquiler de vivienda	2.500.000	2.900.000	3.500.000	--	--	--	1.000.000	1.500.000	1.200.000	12.600.000
Fomento al parque público de vivienda en alquiler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fomento de la rehabilitación edificatoria	800.000	2.900.000	3.700.000	1.300.000	2.300.000	2.800.000	653.300	1.300.000	1.500.000	17.253.300
Fomento de la regeneración y renovación urbanas	357.700	735.498	605.998	353.300	586.642	631.142	--	86.642	731.142	4.088.064
Apoyo a la implantación del informe de eval. Edific.	200.000	200.000	200.000	--	--	--	--	--	--	600.000
Fomento de las ciudades sostenibles y competitivas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
TOTAL	3.857.700	6.735.498	8.005.998	1.653.300	2.886.642	3.431.142	1.653.300	2.886.642	3.431.142	34.541.364

Fuente: Convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma del principado de Asturias para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

El programa de Ayudas al alquiler de vivienda responde en gran medida a las características del Plan Estatal referidas en el capítulo 3 con una serie de elementos diferenciadores que se destacan en la siguiente ficha:

¹⁰ <http://www.boe.es/boe/dias/2014/11/05/pdfs/BOE-A-2014-11427.pdf>

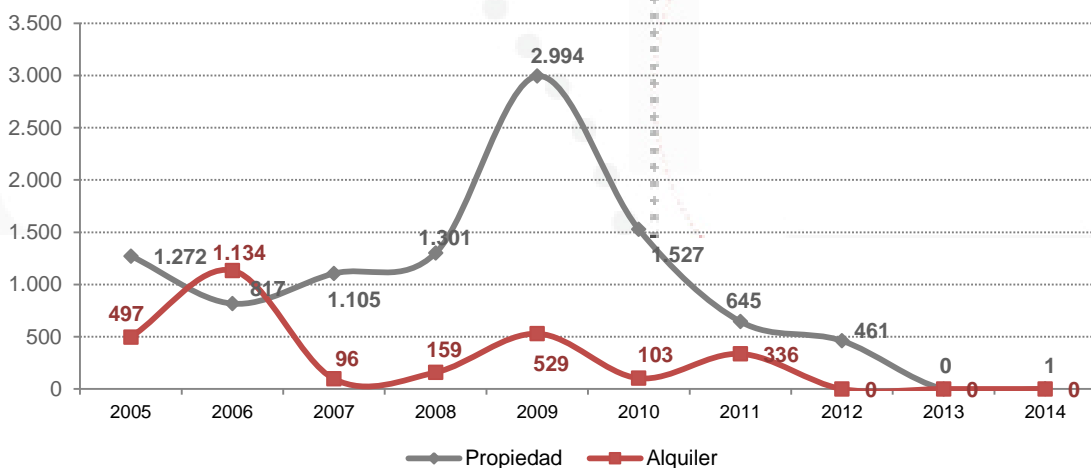
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LAS AYUDAS A INQUILINOS E INQUILINAS PARA EL PAGO DE LOS ALQUILERES EN ASTURIAS

- La duración mínima del contrato de arrendamiento será de un año.
- La renta a satisfacer por el contrato de arrendamiento no exceda del 9% del precio máximo de referencia establecido en los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción en la Comunidad Autónoma. En todo caso el importe de la renta a satisfacer no podrá superar los 600 euros mensuales.
- Las subvenciones se otorgarán mediante el procedimiento de concurrencia competitiva a partir de una baremación previa según niveles de ingresos.
- La Consejería de Bienestar Social y Vivienda, concederá a las personas beneficiarias de la ayuda estatal y cuyos ingresos de la unidad de convivencia no superen 1,2 veces el IPREM, una cuantía adicional del 10% a la subvención.

A falta de información sobre los procesos de seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda 2014-2016, la situación que se ha podido advertir en el proceso de análisis de la información disponible apunta a que el programa de intermediación en el mercado de alquiler previsto para este período no se ha puesto en marcha.

Asimismo, como puede apreciarse del cuadro de financiación anterior, la línea de actuación de fomento del parque de vivienda protegida en Asturias se encuentra paralizada para en el período 2014-2016. Esta inactividad en la promoción de vivienda protegida viene a dar continuidad a la tendencia registrada en los últimos años en el Principado que se ilustra en el siguiente gráfico proveniente de las estadísticas disponibles en el Ministerio de Fomento en lo que concierne a las calificaciones provisionales según régimen de tenencia.

Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso (2005-2014)

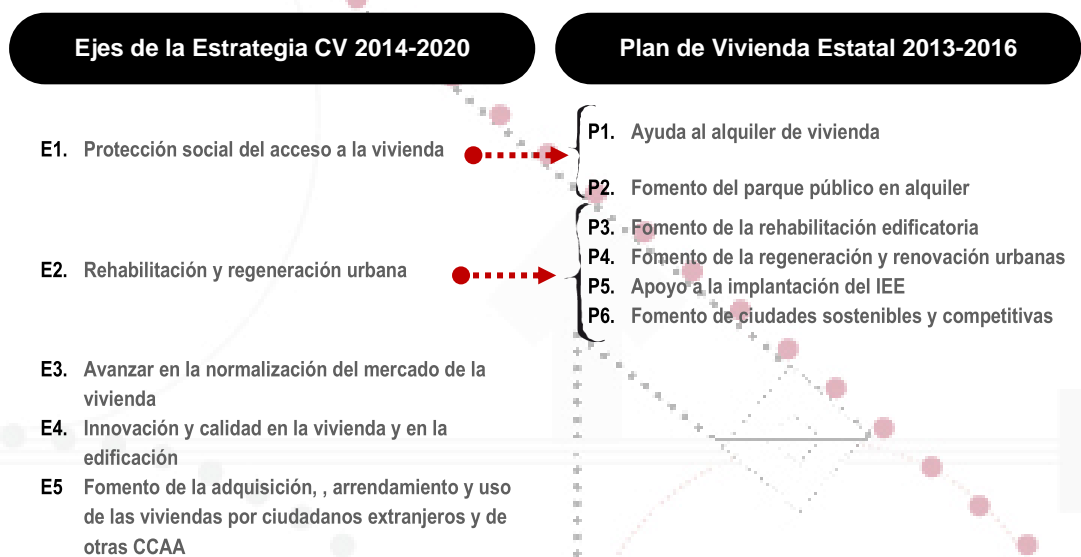


Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

3.4. Las políticas de alquiler en Comunidad Valenciana

La Estrategia de Vivienda y Regeneración Urbana de la Comunidad Valenciana 2014-2020 contaba con cinco ejes estratégicos entre los que se identificaba el Eje 1 “Protección Social del Acceso a la Vivienda”, como un ámbito específico destinado al fomento del alquiler para facilitar una oferta de arrendamiento de interés social. El Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas se engarza dentro de 2 de los Ejes de la Estrategia de la Comunidad Valenciana.

Relación entre el Plan Estratégico de la Comunidad Valenciana y el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas



El Eje “Protección Social del Acceso a la Vivienda” preveía cuatro líneas de acción propias destinadas a cumplir con este objetivo de fomento del alquiler:

- Programa Extraordinario de Rehabilitación-Regeneración del Parque Público de Viviendas. Asegurar una oferta permanente de viviendas públicas para atender las situaciones más perentorias y adecuar a las necesidades actuales las viviendas ya ocupadas.
- Ayudas al arrendamiento de interés social. Convocatorias periódicas de ayudas públicas para el arrendamiento de interés social, centradas en las menores rentas y en los subcolectivos menos favorecidos.
- Desarrollo de cooperación público privada-Entidades Colaboradoras de la Administración. Conformación de un cluster de entidades colaboradoras de la administración en materia de arrendamiento social que aprovechando patrimonios ya existentes o nuevos atiendan las necesidades de alquiler de rotación y en su caso de otros programas sociales de acompañamiento.
- Gestión integrada y eficiente de las líneas de protección social del acceso a la vivienda. A través de la entidad EIGE, actual gestora del parque público de viviendas de la Generalitat, lo que asegura la generación de sinergias.

Al igual que en el caso del Principado de Asturias, la apuesta por el alquiler en la Comunidad Valenciana se sustentaba en gran medida en el desarrollo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, a través del convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Valenciana.

Financiación de los programas del plan a desarrollar en el convenio de la Comunidad Valenciana

	Financiación estatal			Financiación autonómica			Aportación adicional de financiación estatal			Total 2014-2016
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Ayudas al alquiler de vivienda	2.666.667	5.333.333	8.000.000							16.000.000
Fomento al parque público de vivienda en alquiler				3.750.000	7.708.236	7.708.236	3.750.000	7.708.236	7.708.236	38.332.944
Fomento de la rehabilitación edificatoria	10.326.933	11.786.751	13.508.084							35.621.768
Fomento de la regeneración y renovación urbanas		4.815.000	4.815.000	1.961.400	2.263.800	4.144.800	1.961.400	2.263.800	4.144.800	26.370.000
Apoyo a la implantación del informe de eval. Edific.	333.000	333.000	334.000							1.000.000
Fomento de las ciudades sostenibles y competitivas		1.000.000	1.000.000							2.000.000
TOTAL	13.326.600	23.268.084	27.657.084	5.711.400	9.972.036	11.853.036	5.711.400	9.972.036	11.853.036	119.324.712

Fuente: Convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunitat Valenciana para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

La financiación de dicho convenio, contemplaba una partida presupuestaria de 16.000.000 euros para el programa de ayudas al alquiler de vivienda, un 13,4% del total de presupuesto. Estas ayudas se financiaban en su totalidad mediante la financiación estatal sin contar con aportaciones adicionales de los fondos autonómicos. Este programa contempla un número de actuaciones (número de unidades convivenciales receptoras de ayudas) que se ha establecido de la siguiente manera en el convenio: En el año 2014, 2.051 perceptores, en el año 2015, 4.103 perceptores y en 2016, 6.154 perceptores.

El programa de ayudas para el pago de alquileres también responde sustancialmente a los rasgos del Programa Estatal descrito en el capítulo 3, señalándose a continuación algunas de las características propias aplicadas en la Comunidad Valenciana.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LAS AYUDAS A INQUILINOS E INQUILINAS PARA EL PAGO DE LOS ALQUILERES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

- Ser titular de un contrato de arrendamiento por un mínimo de un año.
- Hasta el 40% del importe de la renta anual del alquiler, con un máximo de 1.800 euros al año.
- Gestionado con el apoyo la entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) para lograr el máximo grado de Eficiencia e integración con las demás líneas de ayuda al acceso a la vivienda. También se contempla la colaboración público-privada en materia de arrendamiento social con la participación de entidades colaboradoras de la administración.
- Se establecen una serie de criterios para la adjudicación de las ayudas:
 - Nivel de ingresos de las unidades convivenciales.
 - La situación personal de las familias.
 - La ordenación de los expedientes de solicitud.
- Las viviendas deben estar ubicadas en uno de los municipios pertenecientes al Ámbito Territorial de precio Máximo Superior (ATPMS) y con los siguientes límites de renta.

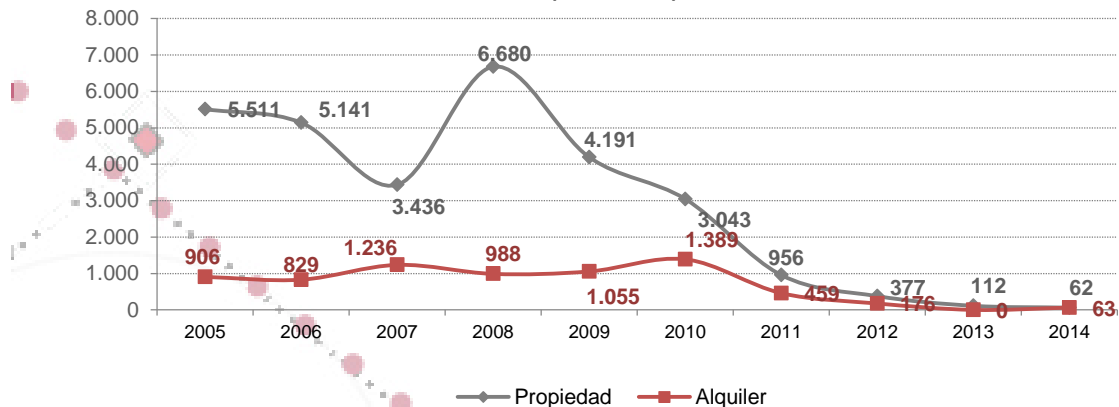
ÁMBITO TERRITORIAL	Importe anual	Importe mensual	Euros/m ²
ATPMS A-1Valencia	4.584,38	382,03	4,24
ATPMS A-2: Alicante y Castellón	4.278,76	356,56	3,96
ATPMS B	3.973,13	331,09	3,68
ATPMS C1 y C2	3.514,69	292,89	3,25

La Estrategia de Vivienda en esta Comunidad contemplaba una apuesta significativa por el fomento del parque público de viviendas en alquiler, con un importe de 38.332.944 euros, que supone un 32,1% del total. Es de reseñar que este presupuesto se basaba no sólo en la financiación estatal, sino también en una aportación propia autonómica en unos niveles de cofinanciación del 50%.

En lo que se refiere al número de actuaciones (número de viviendas) que se contemplan en el convenio de colaboración en lo que se refiere al programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler, se establece un total de 3.833 viviendas en el periodo 2014-2016 distribuidas de la siguiente manera: 747 viviendas en el año 2014, 1.541 viviendas en el año 2015 y 1.544 viviendas en el año 2016.

En este orden de cosas, según muestran las estadísticas provenientes del Ministerio de Fomento en lo que concierne a las calificaciones provisionales según régimen de tenencia, esta apuesta por el aumento del parque de vivienda en alquiler, debería venir a subsanar, al menos parcialmente, la fuerte caída registrada en los últimos años.

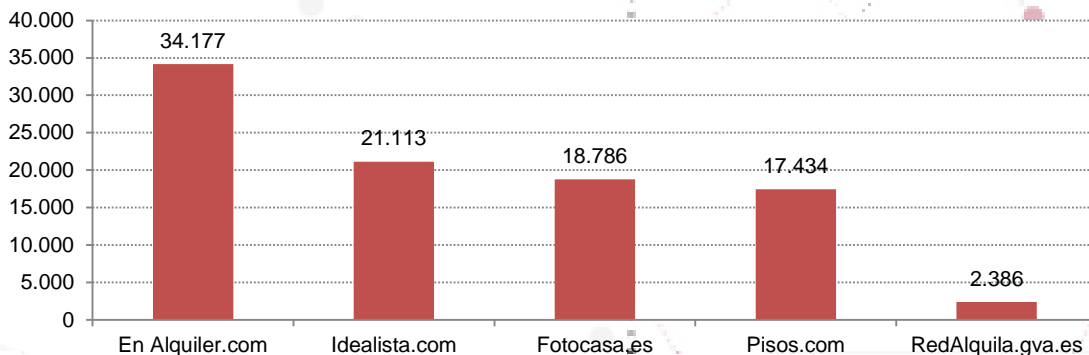
Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso (2005-2014)



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

Adicionalmente, es de destacar el programa vinculado a la denominada Red Alquiler que se vertebra en torno al referido Eje 1 "Protección social de acceso a la vivienda" y, en concreto, en la línea del Desarrollo de cooperación público privada-Entidades Colaboradoras de la Administración. En la actualidad, según datos del Observatorio Valenciano de Vivienda (OVV) se estima que la Red Alquiler ofrece más de 2.000 viviendas en su página web que supondría, cerca del 10% de la oferta total en la Comunidad. La oferta de vivienda en alquiler en la Comunidad Valenciana se estima en más de 21.000 viviendas, conforme al examen de la oferta publicada por los principales portales de Internet¹¹.

Oferta disponible de vivienda de alquiler en la Comunidad Valenciana (2014)¹²



Fuente: Observatorio Valenciano de Vivienda. Informe Alquiler

Este programa viene a dinamizar el mercado de alquiler y fortalecer la oferta de alquiler a un precio limitado, facilitando la relación entre inquilino y propietario. En la siguiente ficha se incluye información básica sobre este programa.

¹¹ La dificultad de estimar la oferta de viviendas en alquiler reside en la ausencia de datos al respecto. Parte de estas viviendas están en los portales inmobiliarias en Internet. De estos portales se han seleccionado los cuatro más importantes: *enalquiler.com*, *idealista.com*, *fotocasa.es* y *pisos.com*.

¹² En la determinación del número de viviendas en alquiler en oferta, se han incluido todos los tipos de viviendas (pisos, casas, áticos, estudios, etc.), ya que todos representan una oferta potencial para el demandante, en función de su precio.



RED ALQUILA: SERVICIO INTEGRADO DE AGENTES PARA LA INFORMACIÓN, TRAMITACIÓN, ASESORAMIENTO Y DIFUSIÓN DE BOLSAS DE VIVIENDA EN ALQUILER

QUÉ ES

Servicio integrado por una amplia red de agentes colaboradores coordinados por la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda del Gobierno de la Comunidad Valenciana cuya misión es informar y tramitar las ayudas en materia de alquiler, mediar entre propietarios e inquilinos ofreciendo asesoramiento técnico y jurídico, dar difusión a la bolsa de viviendas en alquiler e impulsar el mercado del alquiler en la Comunitat.

AGENTES DE LA RED

Actualmente la estructura de la red la componen:

- 1 unidad coordinadora centralizada en la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.
- 3 oficinas propias: Instituto Valenciano de Vivienda en Valencia, Alicante y Castellón.
- Más de 40 Ayuntamientos y Mancomunidades.
- Entidades privadas sin ánimo de lucro.
- Sociedades municipales.
- Entidades sociales.

REQUISITOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS

- Persona mayor de edad o haber cumplido 16 años y estar emancipado legalmente.
- Contrato de arrendamiento de la vivienda como mínimo de 1 año.
- Pago de la renta mensual mediante transferencia o domiciliación bancaria.
- Ingresos familiares mínimos de 0,5 veces el IPREM e inferiores a 2,5 veces el IPREM.
- No tener relación de parentesco en 1er o 2º grado con el propietario de la vivienda.
- No ser titular de otra vivienda, salvo que no se disponga de su uso.
- No ser socio o partícipe del propietario.

REQUISITOS DE LA VIVIENDA

- Estar libre de cargas y al corriente de los gastos comunes e impuestos.
- Reunir condiciones de habitabilidad.
- Estar dada de alta de los suministros (agua, electricidad, gas, ..) al celebrar el contrato.
- Si el propietario es un particular, la vivienda ha de estar desligada de su actividad económica o profesional.

CUANTÍA DE LA RENTA

La renta máxima, excluidos los gastos de comunidad, será la que se establezca, en cada momento, por Resolución de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos y, en su defecto, no podrá superar la renta máxima de vivienda de renta especial a 10 años, tanto para la vivienda como para el garaje y el trastero.

Se podrá incrementar la renta máxima, aplicando un porcentaje del 20% como máximo, cuando la vivienda tenga una antigüedad inferior a 5 años, haya sido rehabilitada o reformada en los últimos 5 años, se localice en el centro histórico de la ciudad/municipio o esté amueblada.

En la web de la Consejería hay un sistema de cálculo de renta máxima, de acuerdo a la localización geográfica de las viviendas, la superficie útil de la vivienda, garaje y trastero en m², así como otras circunstancias especiales de la vivienda. Se incluye a continuación un ejemplo:

	Valencia	Castellón	Alicante
Vivienda 70m ²	397,95 €	371,41 €	371,41 €
Vivienda 70m ² con condiciones especiales	477,54 €	445,69 €	445,69 €

3.5. Las políticas de alquiler en Andalucía

Un compromiso de legislatura asumido por el nuevo consejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía es la culminación y puesta en marcha del nuevo Plan Andaluz de Vivienda¹³. El impulso del alquiler entre familias con recursos limitados y colectivos más vulnerables y el fomento de la rehabilitación del parque residencial con criterios de accesibilidad y ahorro energético son los principales ejes de actuación.

El Borrador del Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2014-2019¹⁴, es el primer plan consecuencia de una obligación legal, ya que la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, obliga a la Administración de la Junta de Andalucía a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de la Comunidad.

Entre las medidas de fomento de alquiler que se establecen dentro del Plan destacar:

- Fomento del parque público de viviendas protegidas en alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Las personas destinatarias, las entidades promotoras y la renta máxima se ajustará a lo establecido en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, 2013-2016.
- Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler para el mantenimiento y desarrollo del fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado de arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos.
- Programa de ayudas a personas inquilinas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.
- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización) cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por AAPP, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Andalucía también basa buena parte de su estrategia de fomento del alquiler en las actuaciones y en la financiación proveniente del convenio firmado con el Estado en el marco del Plan estatal de vivienda que prevé realizar unas aportaciones, con cargo a la financiación estatal, autonómica y con cargo a la aportación adicional de financiación estatal que asciende a la cifra total de 178.987.068 euros.

¹³ Según noticia publicado en la página web de la Junta de Andalucía:

<http://www.juntadeandalucia.es/presidencia/portavoz/infraestructuras/103660/felipe/lopez/centrara/politica/vivienda/lucha/desahucios/fomento/rehabilitacion/alquiler>

¹⁴ http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/Borrador_Plan_marco/Borrador_Decreto_Plan_Marco_Vivienda_y_Rehabilitacion_de_Andalucia.pdf

Financiación de los programas del Plan a desarrollar en el marco del convenio de Andalucía

	Financiación estatal			Financiación autonómica			Aportación adicional de financiación estatal			Total 2014-2016
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Ayudas al alquiler de vivienda	9.994.950	17.451.063	20.742.813				4.283.550	7.479.027	8.889.777	68.841.180
Fomento al parque público de vivienda en alquiler										0
Fomento de la rehabilitación edificatoria	4.500.000	8.437.500	11.812.500	4.500.000	8.437.500	11.812.500				49.500.000
Fomento de la regeneración y renovación urbanas	4.500.000	7.100.000	7.000.000	4.067.100	6.520.554	5.967.054	4.000.000	7.000.000	8.000.000	54.154.708
Apoyo a la implantación del informe de eval. Edific.	200.000	200.000	200.000							600.000
Fomento de las ciudades sostenibles y competitivas	794950	1.713.563	1.730.313				283.550	479.027	889.777	5.891.180
TOTAL	19.989.900	34.902.126	41.485.626	8.567.100	14.958.054	17.779.554	8.567.100	14.958.054	17.779.554	178.987.068

Fuente: Convenio de colaboración con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Del total de financiación del Plan, el programa de ayuda al alquiler de vivienda, alcanza una cifra total de 68.841.180 euros, lo que supone un 38,5% del total de acuerdo.

Según se especifica en el convenio, del análisis de demanda de vivienda obtenido de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda, se detecta que un 94% de las familias tiene ingresos inferiores a 2,5 IPREM, y un 62% del total no superan 1 vez el IPREM. En todo caso, no se prevé financiación propia por parte de la Junta que complemente el alcance o cobertura de estas ayudas.

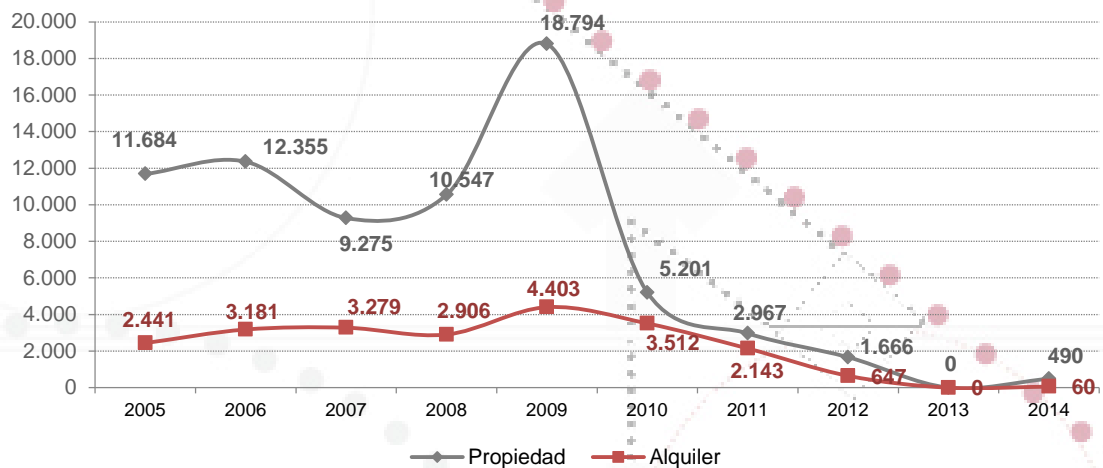
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LAS AYUDAS A INQUILINOS E INQUILINAS PARA EL PAGO DE LOS ALQUILERES EN ASTURIAS EN ANDALUCÍA

- La renta mensual del contrato no superará 500 euros ni 6,5 euros por metro² útil de superficie de la vivienda (incluyendo la superficie de la vivienda y la del garaje y trastero siempre que estén vinculados registralmente).
- Las personas solicitantes deben tener residencia legal en el territorio nacional.
- Las subvenciones se destinan preferentemente a familias con ingresos hasta 2,5 IPREM. Tienen preferencia las solicitudes que correspondan a unidades de convivencia de mayor puntuación sumando los puntos obtenidos por los siguientes conceptos:
 - Nivel de ingresos (50 puntos).
 - Desahucio de vivienda en alquiler (20 puntos).
 - Desahucio de vivienda en propiedad (20 puntos).
 - UC donde todos sus miembros estén situación legal de desempleo o trabajadores por cuenta propia que han tenido que cesar su actividad económica (10 puntos).
 - Por cada miembro de la UC con discapacidad (10 puntos).
 - Por cada miembro de la UC en situación de dependencia (15 puntos).
 - UC con un miembro sea víctima de violencia de género (5 puntos).
 - UC con un miembro sea víctima de terrorismo (5 puntos).

Por lo que concierne a la promoción del parque público de vivienda en alquiler, tal y como se observa en el cuadro de financiación, no se prevé una dotación presupuestaria específica para 2014-2016. La construcción de nuevas viviendas en la Comunidad Autónoma será excepcional y se llevará a cabo en los supuestos en se haya justificado su necesidad en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, por no poderse satisfacer la necesidad de vivienda detectada en el municipio a través de la movilización de las viviendas deshabitadas, mediante las ayudas al alquiler y la rehabilitación del parque residencial existente.

Esta inactividad en la promoción de vivienda protegida viene a dar continuidad a la tendencia registrada en los últimos años en la región que se ilustra en el siguiente gráfico proveniente de las estadísticas disponibles en el Ministerio de Fomento en lo que concierne a las calificaciones provisionales según régimen de tenencia.

Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso (2005-2014)



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

Adicionalmente, es de destacar, como un programa específico destinado al fomento del alquiler que se encuentra en activo en Andalucía, el **Programa PIMA**, iniciativa vinculada a la disminución de viviendas deshabitadas que se describe en la siguiente ficha sintética.



PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS (PIMA)

QUÉ ES

Programa para la incorporación de viviendas deshabitadas al mercado de arrendamiento, mediante su cesión a personas previamente inscritas como demandantes de vivienda a precios asequibles. Se ejecuta a través de la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas y la concertación de pólizas de seguros de impago de renta, defensa jurídica y multiriesgo.

CÓMO SE GESTIONA

Se desarrolla por medio de una red de intermediarios que actúan como entidades colaboradoras de la Junta de Andalucía y que participan en las actividades de intermediación de los contratos de arrendamiento y colaboran en el procedimiento de concesión de pólizas. Pueden ser entidades colaboradoras:

- Agencias de Fomento del Alquiler con homologación.
- AAPP, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda.
- Las Asociaciones inscritas en el Registro de Asociaciones de Andalucía declaradas de utilidad pública.

Por la gestión podrán recibir como máximo, una mensualidad de alquiler correspondiente al contrato de arrendamiento.

CUANTÍA DE LA RENTA

- Las viviendas deben ser ofertadas por una renta inicial anual no superior a 7.200 euros.
- La renta de alquiler de la vivienda no podrá superar el tercio de los ingresos del conjunto de los miembros de la unidad familiar o de convivencia de la persona arrendataria.

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a limitación que impida arrendarlas.
- Disponer de referencia catastral.
- Reunir condiciones de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad.
- Contar con la certificación de la eficiencia energética¹⁵.
- Estar deshabitadas durante los 6 meses anteriores a la formalización del contrato.
- No podrán incluirse viviendas protegidas calificadas para el alquiler.

REQUISITOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS

- Estar inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Tener ingresos económicos limitados (5,5 veces el IPREM).
- No ser titular de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.
- Los ingresos mínimos familiares de los doce últimos meses anteriores a la firma del contrato deberán de ser de 10.000 euros y poseer una fuente regular de ingresos que demuestre su capacidad económica para asumir la renta pactada (para que los/as propietarios/as puedan ser beneficiarios de los seguros).

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

No es un procedimiento administrativo de adjudicación de viviendas sujeto a baremación, sorteo o antigüedad en la inscripción. El Agente Colaborador pondrá en contacto a los demandantes de vivienda del PIMA con los propietarios que han incluido su vivienda en el mismo y, si se llega a acuerdo entre ellos, suscribirán contrato de arrendamiento.

¹⁵ Se podrá solicitar la inclusión en el PIMA de viviendas que no dispongan de dicha certificación siempre que, al mismo tiempo, se solicite la asistencia técnica para la emisión de la misma por los servicios técnicos.

3.6. Las políticas de alquiler en Cataluña¹⁶

El Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016 fue el marco de actuación, todavía vigente, mediante el que se establecían las grandes líneas y orientaciones de las políticas de vivienda de Cataluña. En dicho pacto tomaron parte el propio Gobierno de la Generalitat junto con 33 organizaciones que incluyen la representación de las administraciones locales, los grupos parlamentarios, las organizaciones sindicales, la patronal, los agentes sociales y los agentes económicos del sector de la vivienda. El pacto propone la consecución de 5 retos, de los cuales 4 incluyen actuaciones que impulsan transversalmente el acceso y el apoyo al arrendamiento desde diversas perspectivas:

- **Reto 1. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes**

La construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, el uso del parque existente, ayudas al pago del alquiler y rotación del parque.

- **Reto 2. Mejorar la calidad del parque de viviendas**

- **Reto 3. Mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional**

Estabilizar el sistema de ayudas al pago de alquiler como fórmula de apoyo al mantenimiento de la vivienda e incrementar la oferta de viviendas dotacionales.

- **Reto 4. Prevenir la exclusión social residencial**

Estabilizar el sistema de ayudas al pago del alquiler, incrementar el número de viviendas de alquiler social, evitar la exclusión social residencial por imposibilidad de pago del coste del alojamiento (ayudas para evitar desahucios).

- **Reto 5. Garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados**

Garantizar una red suficiente de viviendas de urgencia (viviendas de inclusión y viviendas de acogida).

Dentro de las operaciones de nueva construcción, el peso mayoritario previsto era para el parque de viviendas en alquiler. Así, la apuesta por el crecimiento del parque de vivienda protegida en alquiler era muy notable al plantearse que el 55% de las actuaciones previstas (274.000 viviendas) fueran en régimen de alquiler, mientras que las medidas de estímulo a la compra o a la promoción de viviendas protegidas de compra representaban el 45% (con 226.000 actuaciones).

¹⁶ La información contenida en este capítulo se ha complementado con documentación de la ponencia de "Experiencias de movilización de viviendas vacías" realizada por Sr. Carles Sala Roca (Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalidad de Cataluña) en la "Jornada La Vivienda vacía. Incentivos para su movilización" celebrada en Bilbao en octubre de 2014.

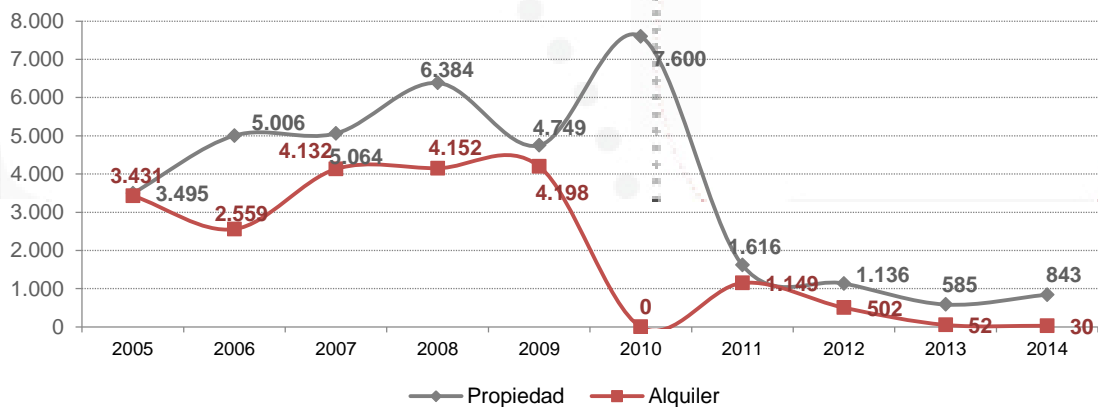
El Pacto nacional para la vivienda, según tipos de soluciones, número de actuaciones e importes

	Acceso y apoyo al coste de la vivienda						Rehabilitación y Adaptación de la vivienda		Total	
	Alquiler		Compra		Total		Vivienda (Nº)	Importe Mill.€	Vivienda (Nº)	Importe Mill.€
	Vivienda (Nº)	Importe Mill.€	Vivienda (Nº)	Importe Mill.€	Vivienda (Nº)	Importe Mill.€				
RETO 1	176.000	1.595	206.000	1.465	382.000	3.060	0	0	382.000	3.060
Uso del Parque existente	62.000	36			62.000	36			62.000	36
Ayudas al pago del alquiler	40.000	738			40.000	738			40.000	738
Viviendas protegidas nueva construcción	64.000	821	96.000	1.231	160.000	2.052			160.000	2.052
Ayudas a la compra			100.000	234	100.000	234			100.000	234
Rotación parque	10.000		10.000		20.000	0			20.000	0
RETO 2	0	0	0	0	0	0	300.000	1.449	300.000	1.449
Ayudas a la rehabilitación					0	0	300.000	1.449	300.000	1.449
RETO 3	35.000	798	0	0	35.000	798	0	0	35.000	798
Ayudas al pago del alquiler	20.000	371			20.000	371			20.000	371
Viviendas dotacionales	15.000	427			15.000	427			15.000	427
RETO 4	40.000	508	20.000	243	60.000	751	0	0	60.000	751
Ayudas al pago del alquiler	20.000	349			20.000	349			20.000	349
Ayudas para evitar desahucios	15.000	17			15.000	17			15.000	17
Viviendas protegidas nueva construcción	5.000	142	7.500	213	12.500	355			12.500	355
Ayudas al pago de la hipoteca			12.500	30	12.500	30			12.500	30
RETO 5	23.000	250	0	0	23.000	250	0	0	23.000	250
Viviendas inclusión	15.000	21			15.000	21			15.000	21
Viviendas de acogida	8.000	229			8.000	229			8.000	229
TOTAL	274.000	3.151	226.000	1.708	500.000	4.859	300.000	1.449	800.000	6.308

Fuente: Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016

Sin embargo, la realidad de la dinámica de la promoción de vivienda protegida que se aprecia en el siguiente gráfico, muestra una caída considerable tanto de las viviendas en régimen de alquiler como de compra, en los últimos años.

Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso (2005-2014)



Fuente: Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

El pacto para la vivienda, contemplaba una apuesta por el alquiler. De este modo, en términos económicos¹⁷, dentro de las ayudas al acceso y apoyo al acceso al coste de la vivienda, la importancia de las ayudas vinculadas al acceso a viviendas en régimen de alquiler crecía sustancialmente, de forma que se planteaba conceder ayudas a 20.000 familias a lo largo 2007-2016. Estas ayudas se financian, al menos parcialmente, en el marco del convenio firmado en el marco del Plan estatal por importe de 32,3 millones de euros en 2014-2016.

Financiación de los programas del Plan a desarrollar en el marco del convenio de Cataluña

	Financiación estatal			Financiación autonómica			Aportación adicional de financiación estatal			Total 2014-2016
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Ayudas al alquiler de vivienda		9.000.000	11.000.000					5.000.000	7.300.000	32.300.000
Fomento al parque público de vivienda en alquiler	8.000.000	2.000.000	3.000.000							13.000.000
Fomento de la rehabilitación edificatoria	2.000.000	10.000.000	12.000.000	4.000.000	5.000.000	7.300.000	4.300.000	4.000.000	4.000.000	52.600.000
Fomento de la regeneración y renovación urbanas	6.950.500	8.595.370	9.177.870	3.264.500	7.683.730	7.776.230	2.964.500	3.683.730	3.776.230	53.872.660
Apoyo a la implantación del informe de eval. Edific.										
Fomento de las ciudades sostenibles y competitivas										
TOTAL	16.950.500	29.595.370	35.177.870	7.264.500	12.683.730	15.076.230	7.264.500	12.683.730	15.076.230	146.762.660

Fuente: Convenio de colaboración con la Generalitat de Cataluña, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

A partir de esta situación, las líneas de actuación y orientaciones se han concretado en diversos programas desarrollados por la Generalitat en los últimos años. Entre los mismos destaca el **Programa de mediación (Bolsas de mediación)** que ha permitido captar un número considerable de viviendas del mercado privado, así como las ayudas y prestaciones de urgencia para el pago del alquiler que en 2014 alcanzaron más de 38 millones de euros. La actividad de captación ha seguido siendo relevante a pesar de la crisis inmobiliaria y la escasez de recursos, tal y como se ilustra en el número de viviendas captadas en el siguiente cuadro resumen correspondiente al período 2011-2014.

Viviendas alquiladas por las bolsas de vivienda de alquiler social

	2011	2012	2013	2014
Barcelona	2.173	1.940	1.731	1.383
Girona	247	266	258	238
Lleida	234	237	225	174
Tarragona	348	400	370	309
No territorializadas	15	-	-	-
Catalunya	3.017	2.843	2.584	2.104

Fuente: Secretaría de Vivienda y Mejora urbana, a partir de los datos facilitados por la Agencia de Vivienda de Cataluña y la Agencia Catalana de Juventud

La gestión de este programa requiere, necesariamente, de una importante red de oficinas municipales de forma que se gestiona de forma coordinada con los Ayuntamientos a través de más de 100 oficinas municipales. En la siguiente ficha se incluye información detallada de este programa.

¹⁷ Según establece el Plan, la financiación del gasto público de las medidas contempladas en el Plan recaerán de forma mayoritaria sobre el presupuesto de la Generalitat de Cataluña (81%), pero también se nutrirá de aportaciones del Ministerio de Vivienda (13%) y de la participación privada – operadores sociales- en proyectos concretos conveniados (6%).

PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA EL ALQUILER SOCIAL

QUÉ ES

Es un programa que tiene como objetivo incrementar el parque de viviendas para el acceso a la vivienda a la población con ingresos bajos. El fondo se desarrolla por dos vías: mediante la oferta de arrendatarios/as a los/as propietarios/as de viviendas desocupadas y mediante el programa de cesión de viviendas a la Administración Pública que es quien lo alquila al destinatario/a final.

CÓMO SE GESTIONA

El programa se articula mediante las bolsas de mediación que se impulsan por las oficinas locales de vivienda que son los órganos de las administraciones locales que se establecen en los diferentes ámbitos territoriales de Cataluña (Red de Mediación). Las bolsas actúan como mediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, se ocupan de la formalización y seguimiento de los contratos, establecen un sistema de garantías públicas para los propietarios, buscan la vivienda más adecuada y negocian rentas de alquiler por debajo de mercado. Las administraciones locales reciben en concepto de gestión una aportación por cada contrato de alquiler y por cada año posterior al de la firma del contrato de alquiler.

PERSONAS BENEFICIARIAS

El programa se dirige a personas y unidades de convivencia con ingresos de hasta 4 veces el IPREM, inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial. La Agencia de la Vivienda de Cataluña podrá determinar que un porcentaje de las viviendas se destinen a personas con ingresos inferiores a 2,35 veces el IPREM.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- Mejor adaptación teniendo en cuenta la relación entre el precio del alquiler y la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar.
- En el caso de coincidencia entre diversos solicitantes, la bolsa asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de las solicitudes que ha recibido.

SERVICIOS PARA LA PERSONA PROPIETARIA

- Seguro de cobro de las rentas, mediante el régimen de coberturas o avalloger.
- Seguro multiriesgo, que incluye los desperfectos.
- Seguro para garantizar la defensa jurídica en el caso de impagos.
- Subvención de hasta 6.000 euros para realizar obras de habitabilidad o de acondicionamiento de los interiores de la vivienda y el acceso a préstamos convenidos.

CUANTÍA DE LA RENTA

- En las viviendas protegidas, la que corresponde a su régimen de protección en la fecha del contrato y en la zona geográfica donde se ubica la vivienda.
- En las viviendas libres, una renta por debajo del precio del mercado (un mínimo del 20%).
- En las viviendas cedidas a la Administración, la reducción de la renta deberá ser superior (mínimo del 30%).

Avalloger. Un sistema de cobertura de la Generalitat de los posibles impagos de los arrendatarios. Supone la percepción de hasta 6 meses de alquiler impagados entre la fecha de interposición de la demanda y la fecha de recuperación de la vivienda (para los contratos celebrados a partir del 18 de junio de 2014 tiene límite de tres mensualidades). El organismo gestor es el Instituto Catala del Sol. Como requisito para su tramitación se requiere que la renta mensual no supere unos límites de acuerdo a ámbitos geográficos (el mayor la ciudad de Barcelona con 1.500 euros) y haber depositado en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, los contratos de alquiler, y la fianza, sin haber exigido ninguna otra fianza, aval ni garantía adicional para la firma del contrato, ni haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta.

Las **Ayudas de Urgencia** han adquirido una especial importancia ante la compleja situación de un número elevado de familias que se encuentran al borde la exclusión residencial como consecuencia de la crisis económico-financiera de los últimos años. Estas ayudas son prestaciones a fondo perdido que se otorgan a personas que han contraído deudas en relación con la vivienda (pago de alquiler y de cuotas de amortización hipotecaria), con el fin de prevenir situaciones extremas de riesgo social por la posible pérdida de la vivienda habitual.

La prestación se reconoce a partir del mes siguiente a la presentación de la solicitud y se otorga por un periodo máximo de doce meses. La cuantía mensual de las prestaciones objeto de esta convocatoria se establece en función del importe del alquiler o de la cuota hipotecaria fijados para cada demarcación:

- Barcelona ciudad: 200 euros.
- Demarcación de Barcelona: 180 euros.
- Demarcación de Girona: 170 euros.
- Demarcación de Tarragona: 170 euros.
- Demarcación de Lleida: 170 euros.

Según datos de la propia Generalitat, solamente en el caso de las ayudas vinculadas al pago del alquiler, en 2014 se pudo ayudar al pago del alquiler a más de 18.000 familias, con un importe total concedido de 38,04 millones de euros.

Ayudas de urgencia concedidas para el pago del alquiler

	Ayudas	Importe
Barcelona	12.526	27.100.734,12
Girona	72.078	4.243.666,00
Lleida	970	1.774.228,67
Tarragona	2.475	4.915.554,05
Catalunya	18.049	38.034.182,84

Fuente: Secretaría de Vivienda y Mejora urbana, a partir de los datos facilitados por la Agencia de Vivienda de Cataluña y la Agencia Catalana de Juventud

Por lo que respecta al **Programa de Alquiler Solidario**, dirigida a personas propietarias de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación y no pueden atender a estos gastos, consiste en ceder la vivienda a la Generalitat para un periodo de 6 años y la Agencia de la Vivienda de Cataluña se hace cargo. Se establece un importe máximo de 12.000 euros para trabajos de mejora de la vivienda y las personas propietarias cobran una renta simbólica de 75 € mensuales que tienen como finalidad contribuir en los gastos ordinarios de la vivienda a cambio de tener su propiedad arrendada y en uso.

El **Programa de cesión de viviendas que provienen de Entidades Financieras**, consiste en la cesión a la Administración Pública de viviendas vacías o permanentemente desocupadas para que se gestionen en régimen de alquiler. Se han establecido convenios específicos con cada entidad financiera con las condiciones de cobro. La Agencia de Vivienda de Cataluña ha recibido un total de 1.084 viviendas para inspeccionar y se han podido incorporar de forma efectiva 176.

Convenios con las entidades financieras

Entidad financiera	Viviendas en cesión	Precio alquiler vivienda	% renta según ingresos	Duración del contrato con el inquilino	Gestión de las viviendas cedidas
Catalunya Caixa	400	150€-350€	30%	5 años + 1 prorrogable	La Agencia de la Vivienda Cataluña administra el parque mediante el programa de cesión. Contrato formalizado entre la Agencia y el inquilino. Se entiende que los contratos formalizados formarán parte del programa de cesión de la Agencia, se los podrá otorgar a los inquilinos la ayuda implícita para facilitar el pago del alquiler mensual.
Sareb	600	150€-400€	30%	3 años + 1 prorrogable	
Bankia	230	150€-400€	25%	2 años + 1 prorrogable	El procedimiento de adjudicación se impulsará con la Agencia en colaboración con los ayuntamientos de donde están ubicadas las viviendas. Contrato formalizado entre Bankia y el inquilino.

Fuente: Ponencia "Experiencias de movilización de vivienda vacía" Bilbao, 23 de octubre de 2014. Sr. Carles Sala Roca. Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalidad de Cataluña

3.7. Las políticas de alquiler en la Comunidad de Madrid

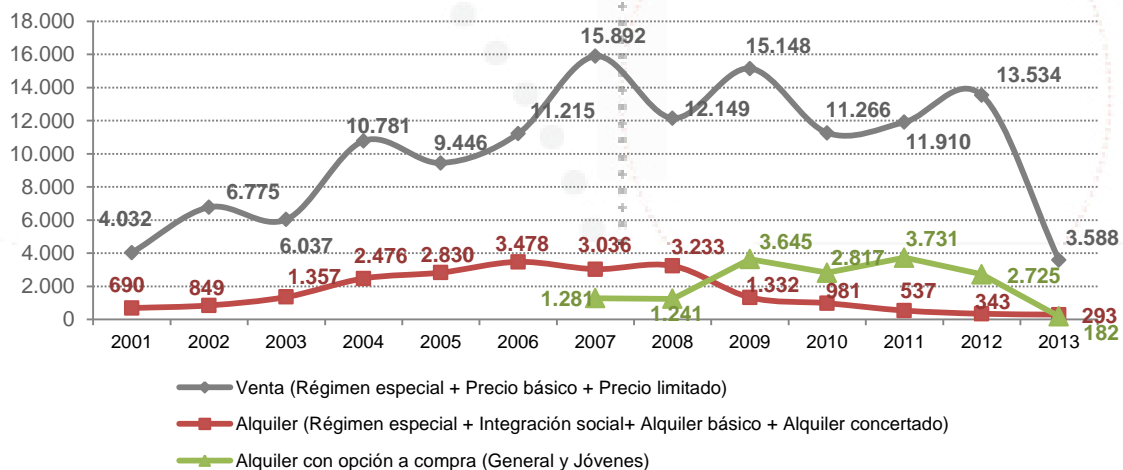
La Comunidad de Madrid ha puesto en marcha una serie de iniciativas para fomentar el mercado de alquiler de vivienda en la región y facilitar a la ciudadanía el acceso a una vivienda en alquiler, en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler. El objetivo es favorecer la contratación de nuevos contratos para el arrendamiento y ofrecer seguridad, tanto a las personas propietarias como a las personas inquilinas. El Plan establece la realización de 95.000 contratos de alquiler durante los próximos años, para lo cual contempla dos tipos de actuaciones:

- Plan Alquila 45.000, para la creación de un parque de viviendas en régimen de cesión de uso.
- Plan Alquila, con el que se prevé sacar al mercado 50.000 contratos de alquiler.

Con estas medidas, la Comunidad de Madrid pretende que 160.000 ciudadanos/as puedan acceder a una vivienda en alquiler, y que el actual parque de viviendas en este régimen de tenencia se incremente en un 30%.

El **Plan Alquila 45.000**, una actuación ligada a la promoción de vivienda protegida en alquiler, contemplaba la construcción, en dos fases, de un total de 5.596 viviendas en 11 municipios (en la ficha incluida en la siguiente página se incluye información específica del Plan). En lo que se refiere a la promoción de vivienda protegida, según las estadísticas de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, el volumen de promoción de vivienda en régimen de alquiler tiene una tendencia decreciente, aunque en menor proporción que el régimen de propiedad.

Evolución del número de actuaciones protegidas definitivas anualmente en los Planes de Vivienda según régimen de tenencia de la vivienda (2001-2013)



Fuente: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda. Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid 1985-2015. Urbanismo, vivienda y construcción



PLAN 45.000

QUÉ ES

Es un programa que tiene como objetivo la creación de un parque estable de viviendas en distintas localidades de la Comunidad de Madrid aprovechando terrenos de su propiedad. A través de este Plan se pone a disposición de la iniciativa privada suelos de la Comunidad integrados en redes supramunicipales mediante un procedimiento de concesión.

CÓMO SE GESTIONA

Mediante un procedimiento de concesión demanial¹⁸, será la entidad concesionaria quien se encargue de la construcción y explotación de las viviendas, incluida la asignación de las mismas a ciudadanos/as que previamente se hayan inscrito. La Comunidad de Madrid irá publicando convocatorias de concesión de suelo de dominio público para la promoción y explotación en régimen de cesión de uso de viviendas con protección pública en diferentes municipios.

REQUISITOS PARA ACCEDER A LAS VIVIENDAS

- Mayor de edad o menor emancipado.
- Empadronamiento o trabajo de 10 años en la Comunidad de Madrid.
- No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble.
- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- No haber dado lugar a la pérdida del derecho de uso de una vivienda asignada del Plan 45.000, por causa imputable al propio solicitante.

PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS

- Cada entidad concesionaria contará con una lista de personas interesadas en la que se inscribirán aquellas que cumplan los requisitos de acceso para cada promoción.
- La vigencia de la inscripción en la lista es de 6 meses, y pasado este tiempo, deberán inscribirse de nuevo.
- Todas las viviendas se asignarán a los/as inscritos/as en la lista siguiendo el orden cronológico de inscripción (día y hora).
- Se reservará un porcentaje no inferior al 3% de las viviendas para destinarlas a personas con movilidad reducida permanente.
- Cuando ponga en marcha la explotación de una promoción de viviendas la entidad concesionaria publicará con una antelación mínima de 3 meses la apertura de la lista en los medios de comunicación y en el BOCM.
- Posteriormente, publicará la lista actualizada, la relación de viviendas disponibles y sus características en su página Web, así como en la página Web de la Comunidad de Madrid designada a tal efecto.

Como programa más vinculado a la intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre, estaría el **Plan Alquiler**. A diferencia de otros programas autonómicos, esta iniciativa se centra básicamente en la intermediación, sin entrar a establecer cuantías mínimas sobre los alquileres y, además, establece un precio por los servicios prestados. A continuación se identifican las principales características de este programa.

¹⁸ Orden por la que se regula el Régimen para la cesión de uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales.

<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-disposition&blobheadername2=cadena&blobheadervalue1=filename%3DCMOr290710.pdf&blobheadervalue2=language%3Des%26site%3DPortalVivienda&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1310604996885&ssbinary=true>



PLAN ALQUILA

QUÉ ES

Es un programa de intermediación entre propietarios/as e inquilinos/as para la gestión del contrato de alquiler, incluyendo la mediación en caso de conflicto entre las partes y la contratación de un seguro gratuito que cubre los posibles impagos durante 12 meses y la defensa jurídica en caso de impago. También se contempla la creación de un mapa de las viviendas disponibles en alquiler y un registro de demandantes para facilitar la puesta en contacto entre oferentes y demandantes.

PRECIO PÚBLICO

Los contratos formalizados en el marco del Plan Alquiler llevarán aparejada la obligación de pago de un precio público por los servicios del Plan por importe de 157,38 euros más IVA, que deberá realizarse, con carácter previo a la firma del contrato de arrendamiento, exceptuando las viviendas inscritas antes del 21 de octubre de 2013. En el caso de no celebrarse el contrato se procederá a la devolución del correspondiente importe.

BUSCADOR DE VIVIENDAS

La Comunidad de Madrid pone a disposición de la ciudadanía el buscador de viviendas del Plan Alquiler, una aplicación desde la que se podrá consultar por Internet las viviendas disponibles, en función de las preferencias y necesidades. Si el inquilino/a tiene interés en la vivienda se pueden solicitar los datos de contacto del propietario/a de la vivienda.

SERVICIOS A LAS PERSONAS PROPIETARIAS

- Asesoramiento especializado sobre, precios, zonas, etc.
- Búsqueda y selección de inquilino con las condiciones de fiabilidad y solvencia adecuadas.
- Elaboración del contrato de arrendamiento.
- Realización del inventario de la vivienda.
- Asesoramiento jurídico gratuito.
- Asesoramiento fiscal (deducciones y ayudas públicas).
- Mediación en los posibles conflictos entre inquilinos y propietarios.
- Gestión del depósito de la fianza en el IVIMA y su devolución.
- Contratación de un seguro de caución.
- Asistencia jurídica gratuita en caso de desahucio.

SERVICIOS A LAS PERSONAS INQUILINAS

- Asesoramiento especializado sobre precios, zonas, accesos, comunicaciones, etc.
- apoyo en la búsqueda de vivienda que se adecue a sus preferencias y posibilidades.
- Información fotográfica en pantalla, mediante visitas virtuales.
- Elaboración del contrato de arrendamiento.
- Realización del inventario de la vivienda.
- Asesoramiento jurídico gratuito.
- Asesoramiento fiscal (deducciones y ayudas públicas).
- Mediación en los posibles conflictos entre inquilinos y propietarios.

Además de estos programas, este año 2015 se ha articulado una línea de ayudas para asegurar costes razonables y proporcionales para una población con ingresos insuficientes (**subvenciones al alquiler de vivienda en la Comunidad de Madrid**), en la que se concede a las personas beneficiarias un importe mensual de 200 euros. En la convocatoria de 2015 las ayudas ascienden a un importe que asciende a 10.000.000 euros¹⁹. Estas ayudas no se enmarcan dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2013-2016.

¹⁹ Orden de 19 febrero de 2015, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones al alquiler.
<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-disposition&blobheadername2=cadena&blobheadervalue1=filename%3DCMOr190215.pdf&blobheadervalue2=language%3Des%26site%3DPortalVivienda&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1352866558190&ssbinary=true>



Finalmente, se debe indicar que según la información disponible recientemente la Comunidad de Madrid no ha celebrado convenio estatal, debido a la insuficiente ejecución financiera y la falta de pago de estas ayudas de asociadas a planes anteriores (dado que las CCAA deben financiar los planes estatales adelantando el dinero, esta Comunidad manifiesta no poder pagar las cantidades). A continuación se presentan las principales características de estas ayudas.

AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA

PERSONAS BENEFICIARIAS

Las personas arrendatarias de viviendas localizadas en la Comunidad de Madrid, bien sean viviendas libres o protegidas, siempre que en este último caso no sean de titularidad de las AAPP o entidades dependientes de las mismas.

REQUISITOS DE ACCESO

- Ser persona física titular de un contrato de arrendamiento de una vivienda en la que resida con carácter habitual y permanente.
- Que la vivienda arrendada no sea vivienda protegida de titularidad de una Administración Pública o Entidades dependientes de las mismas.
- Poseer la nacionalidad española o la nacionalidad de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o tener residencia legal en España.
- Que los ingresos de las personas que viven en la vivienda no sean, en conjunto, superiores a 3,5 veces el IPREM.
- Que el titular o titulares del contrato de arrendamiento no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en España, salvo excepciones.
- Que el titular o titulares del contrato de arrendamiento, no tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- Esta ayuda será incompatible con cualquier otra ayuda al alquiler o reducción de renta.

CUANTÍA DE LA AYUDA

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta 200 euros mensuales. Si el importe de la renta mensual que satisface el arrendatario es inferior a 200 euros, la ayuda se abonará por el importe al que ascienda dicha renta mensual. Esta ayuda se abonará con carácter general mes a mes y se concederá por un plazo máximo de doce meses.

PRIORIDAD DE CONCESIÓN

El procedimiento de concesión de las ayudas se realizará mediante concurrencia competitiva y se establecerá como criterio de prelación de las solicitudes que cumplan los requisitos el del menor resultado de aplicar la fórmula de dividir los ingresos de la unidad de convivencia entre el número de miembros de la unidad. En el caso de empates se atenderá a la fecha de presentación de solicitudes, teniendo prioridad aquella presentada antes.

4. Principales conclusiones y tendencias

Las políticas y programas de vivienda orientadas a promover el alquiler han ido adquiriendo un mayor protagonismo en los planes de vivienda de los gobiernos autonómicos, formando parte de un cambio de modelo que también apuesta por la rehabilitación y la regeneración urbana.

Sin embargo, esta apuesta formal que consta en los planes de vivienda autonómicos ha tenido que hacer frente a diversas realidades propias del contexto descrito en el capítulo segundo del informe:

- La reducida importancia relativa del parque de viviendas en alquiler que en el conjunto del Estado no alcanza el 15% del total de viviendas, a pesar de haberse incrementado de forma moderada en el último decenio. Esta realidad es común a la práctica totalidad de CCAA. Solamente en el caso de Baleares y Cataluña, el peso relativo del alquiler alcanza niveles cercanos o superiores al 20% del parque.
- El todavía elevado precio del alquiler para los colectivos demandantes de este régimen de vivienda. En todo caso, tras la crisis, la renta media parece haber experimentado una reducción significativa en el conjunto del Estado (del orden del 30% desde los niveles de 2007), si bien este ajuste según CCAA ha presentado un grado de intensidad significativamente diferente (supera el 37% en CCAA como Aragón, Cantabria o la Comunidad Valenciana, mientras que esta caída no alcanza el 20% en la CAE, Castilla y León, así como Extremadura).
- Las fuertes restricciones presupuestarias con las que han tenido que lidiar los gobiernos autonómicos, fundamentalmente a partir de principios de esta década, y que han dificultado considerablemente dotar de una base presupuestaria más consistente al impulso de los programas de fomento del alquiler. Estas limitaciones han incidido decisivamente sobre la reducción del presupuesto destinado a la promoción del parque de vivienda en alquiler, así como dificultado al mantenimiento de las ayudas a los inquilinos y los programas de intermediación descritos.

En este orden de cosas, en la mayor parte de las CCAA se ha asistido a una contracción en la inversión en las políticas de vivienda y, en concreto, de las vinculadas al alquiler que contrasta con el mantenimiento de las deducciones por compra de vivienda que, según lo reflejado en el capítulo cuarto, supera ampliamente a las vinculadas en alquiler al beneficiar a un colectivo muy importante de población de estas CCAA.

Más allá de las referidas limitaciones presupuestarias, la mencionada apuesta por el alquiler en las CCAA estudiadas ofrece un abanico de variantes definidas tanto por la diversa orientación de estas políticas (promoción de vivienda, intermediación, etc) como por la intensidad de los recursos operativos y económicos puestos a disposición de las mismas.

Por lo que concierne a la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, la tendencia registrada en los últimos años ha sido a una notable disminución, situándose en algunas CCAA en en la práctica inactividad. Solamente en el caso de algunas CCAA, como la CAE o Cataluña, se advierte una cierta actividad de promoción de vivienda en alquiler.

Por su parte, la línea de ayudas económicas directas al pago del alquiler se sustenta en gran medida a través de la financiación proveniente de los convenios con el Estado en el marco del Plan Estatal. Solamente algunos gobiernos autonómicos financian este tipo de ayudas con recursos propios, destacando por su importancia las siguientes:

- En el caso de la Generalitat catalana este tipo de ayudas se han vinculado a colectivos afectados de forma especialmente cruenta por la crisis financiera, desde un planteamiento de medidas de urgencia a evitar desahucios y situaciones críticas.
- En la CAE, estas ayudas que alcanzan un monto presupuestario especialmente elevado en comparación con otras CCAA, se vinculan a una prestación complementaria específica de vivienda ligada con la renta de Garantía de Ingresos (dirigida a colectivos que no cuentan con recursos suficientes con una cuantía fija)
- Mientras, en Navarra, el porcentaje de las ayudas se van incrementando en función de los ingresos familiares o tipología de colectivos.

Otra de las líneas de actuación asociada al fomento del alquiler estudiadas, se asocia a los programas de mediación para la gestión de bolsas de vivienda protegida provientes de la captación en el mercado libre de viviendas vacías. Este tipo de programas presenta, según las CCAA, diversos niveles de implicación de los gobiernos autonómicos en lo que respecta a la intensidad e inversión de recursos humanos y presupuestarios:

- Algunos gobiernos autonómicos han puesto en marcha programas integrales de fomento del alquiler a través de una apuesta por la intermediación en el mercado libre, mediante la creación de un servicio público que trata de incentivar al propietario la puesta en el mercado protegido de su vivienda a través del aseguramiento del cobro y del estado de las viviendas (seguros multiriesgo). Ejemplos de estos programas son el ASAP en la CAE, la Red Alquila de la Comunidad Valenciana o el Programa PIMA de la Junta de Andalucía.
- En algunas CCAA, estos programas suponen una fuerte apuesta de las Administraciones Autonómicas por movilizar el mercado de alquiler (destacando Bizigune en la CAE y las Bolsas de Alquiler en la Navarra) de forma que el presupuesto público asume la financiación de la diferencia entre la renta de mercado (tasada con unos niveles máximos) y la renta que puede asumir el arrendatario (estimada en un porcentaje de sus ingresos anuales). Estos programas suponen un reto considerable

tanto en términos presupuestarios como de especial complejidad (a la hora de dedicar profesionales y medios técnicos a la gestión cotidiana de este parque de viviendas).

- En otras CCAA como la de Madrid, este tipo de programas se ha limitado a la creación de un sistema de información y difusión de la oferta en alquiler (Plan Alquila) y no establece como en otros programas autonómicos una cuantía máxima de las rentas por los alquileres de las viviendas.

Por último, se debe indicar que algunos de los planes autonómicos de vivienda vigentes más ambiciosos están impulsando un enfoque transversal en las políticas de alquiler, de forma que las actuaciones de fomento del alquiler se integran en el marco de estos planes de forma complementaria con actuaciones y medidas que pretenden el impulso de las políticas de rehabilitación y regeneración del parque edificado.

En estos casos, se trata de fomentar la colaboración entre las entidades locales y autonómicas, junto con el sector privado y otros agentes, para poner en marcha actuaciones a nivel de área o barrio que permitan poner en el mercado un mayor número de viviendas a través de la colaboración público-privada. Será de especial interés realizar un seguimiento de este tipo de experiencias para la mayor eficiencia de las políticas de fomento del alquiler y la optimización de los recursos económicos.