

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA

Julio.- 2023
(Versión 2)



*Este documento ha sido elaborado por **FADECO PROMOTORES**, y forma parte de las acciones y trabajos que viene desarrollando en el seno del Grupo de Trabajo “Acceso a la Vivienda” en el que colaboran, por su conocimiento y experiencia en la materia empresas como, **Lagoon Living REIM S.A.**, **Colliers International S.L.** y **ST Sociedad de Tasación S.A.***

***FADECO PROMOTORES**, como organización patronal que cuenta con la representatividad acreditada del sector en Andalucía, asume sus obligaciones en mejorar el acceso a la vivienda de la sociedad, analizando la actual legislación en la materia, que permita detectar fortalezas y oportunidades, así como aquellos obstáculos que, en la actualidad, dificultan el desarrollo por parte de la iniciativa privada de viviendas protegidas, efectuando propuestas que vendrían a estimularla.*

INDICE.-

1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA VPO.....	3
1.1.- PRODUCCIÓN	3
1.2.- MARCO LEGISLATIVO	5
1.2.1.- NACIONAL	5
1.2.2.- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA	9
1.2.2.1.-CONDICIONANTES TÉCNICOS.....	11
1.2.2.2.- PRECIO MÁXIMO DEL SUELO	12
1.2.2.3.- PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA.....	12
2.- COYUNTURA ECONÓMICA, DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN VIVE ANDALUCIA	15
2.1.- INFLACIÓN.....	15
2.2.- COSTE MANO DE OBRA.....	16
2.3.- REVISIÓN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN	16
2.4.- SUBIDA TIPOS DE INTERÉS	18
3.-ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	19
3.1.- PRECIOS VIVIENDA LIBRE vs PROTEGIDA	19
3.2.- ESFUERZO EN LA COMPRA VIVIENDA VPO	22
3.3.- ESFUERZO EN LA COMPRA VIVIENDA LIBRE	23
4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	24
4.1.- COSTES	24
4.2.- INGRESOS	26
4.3.- CÁLCULO DE VIABILIDAD.....	26
5.- COMPARATIVO MÓDULOS CON OTRAS COMUNIDADES	28
6.-CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.....	30
6.1.- REDUCCIÓN DE COSTES	30
6.1.1.- MARCO NORMATIVO.-.....	31
6.2.- EQUILIBRIO DE INGRESOS.....	33
6.3.- OTRAS MEDIDAS INCENTIVADORAS	34
6.3.1.- FISCALIDAD-	34
6.3.2.- COLABORACIÓN PÚBLICO- PRIVADA-.....	35

1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA VPO

1.1.- PRODUCCIÓN

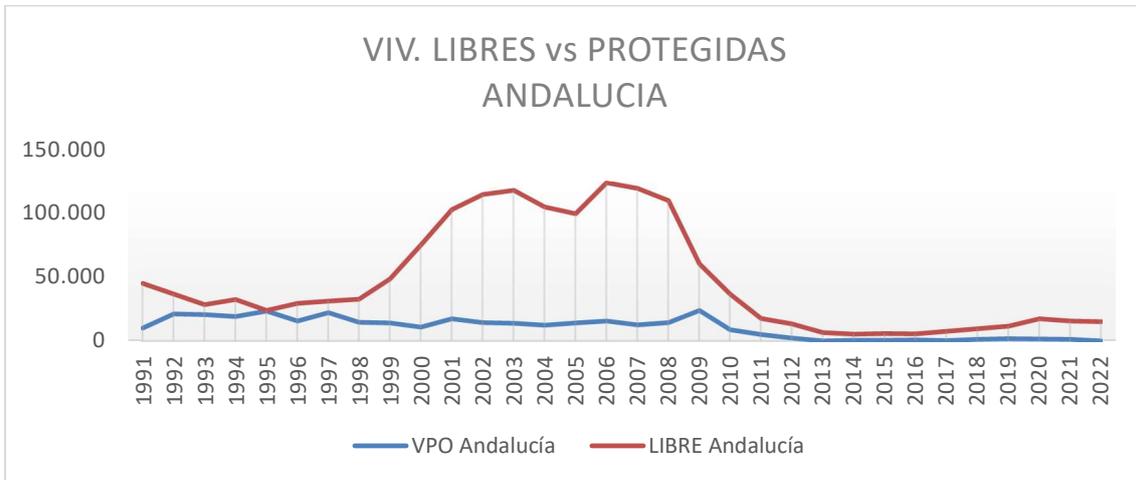
La vivienda protegida en España y, particularmente en Andalucía, ha mantenido un ritmo estable de producción desde los años 90 hasta el 2010. A partir de este año, quedó relegada a una producción testimonial hasta nuestros días.

La vivienda protegida, no ha reaccionado ante el aumento de la demanda de vivienda, que sí se reflejó en la vivienda libre, entre los años 2000 a 2008. Incluso se percibe la práctica desaparición desde el año 2010, a pesar del repunte de la demanda de la vivienda libre, observado a partir del 2016.

La producción de vivienda libre en la actualidad está por debajo de la producción de vivienda protegida en los años 90's



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana



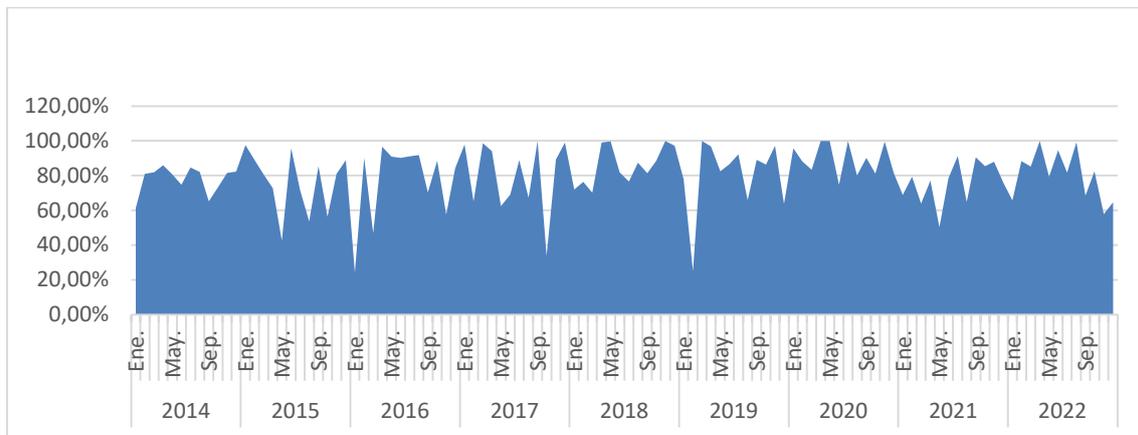
Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

El peso específico de la producción de vivienda protegida de Andalucía, frente al total nacional, se ha situado siempre en el entorno del 15 al 20%. Sin embargo, se detecta que, desde el año 2012, su aportación a la producción del país se ha reducido hasta situarse por debajo del 10%.



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

En todo este tiempo, han sido los privados los promotores del mayor porcentaje de vivienda protegida, representando un 80% de la producción de vivienda protegida, dotando de una infraestructura de vivienda asequible al país que, sin duda, ha tenido su repercusión en la formación de la actual clase media.



En azul, porcentaje de la vivienda protegida promovida por iniciativa privada

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

1.2.- MARCO LEGISLATIVO

1.2.1.- NACIONAL

La primera regulación normativa en materia de vivienda protegida, fue la **Ley de Viviendas de rentas limitadas de 15 de julio de 1954**, desarrollada por el Decreto 2114/1968 de 24 de julio por el que se aprobaba su Reglamento. Esta ley diferenciaba dos grupos de vivienda, las de Grupo I, orientadas a clases medias y altas, y cuyo principal incentivo era la financiación, y las de Grupo II, que además recibían préstamos, primas e incluso subvenciones.

A partir de ésta, han ido dictándose distintas legislaciones en esta materia, queriendo destacar en este informe algunos hitos importantes:

El **Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y que viene a sustituir a la Ley del 56, donde se siguen recogiendo. Exenciones y bonificaciones tributarias, prestamos, subvenciones y primas a fondo perdido, todas ellas concedidas por el Estado a través del Instituto Nacional de la Vivienda.

Adicionalmente se establecían beneficios fiscales, como la exención total del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del Impuesto General sobre las Sucesiones, del Impuesto sobre Rentas del Capital del interés de los préstamos, así como bonificaciones para el adquirente del 90% del Impuesto sobre las Rentas de Capital, y de la base imponible de la Contribución Urbana, o para el promotor en el mismo porcentaje del Impuesto sobre la Renta de Sociedades.

El **Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre**, sobre política de viviendas de protección oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en el que se pueden leer en la exposición de motivos reflexiones tan de actualidad como la que sigue:

*"... la necesidad de dictar con urgencia las disposiciones de carácter coyuntural contenidas en el presente Real Decreto-ley que permitan la reactivación del sector, determinando también una reducción de las cotas de desempleo alcanzadas en la construcción. Todo ello sin olvidar que **la pluralidad perseguida es la de desarrollar una política de vivienda que se fundamenta en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, criterios que permitirán alcanzar la finalidad social que se pretende, no siempre conseguida en razón, precisamente, del olvido de tales principios.**"*

En consonancia a estos criterios, se establece una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial, así como un procedimiento simplificado de tramitación, se articulan fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, y se establecen ayudas económicas personales para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta.

A partir de aquí, se han ido estableciendo los parámetros básicos que regirían en materia de vivienda protegida, en los distintos planes cuatrienales.

Decreto-Ley 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda,

Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995

Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999

Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001

Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005

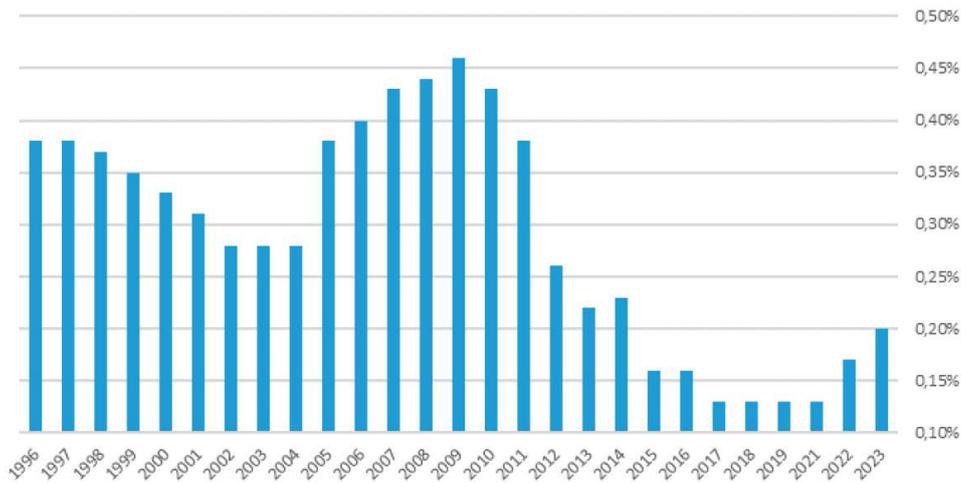
Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

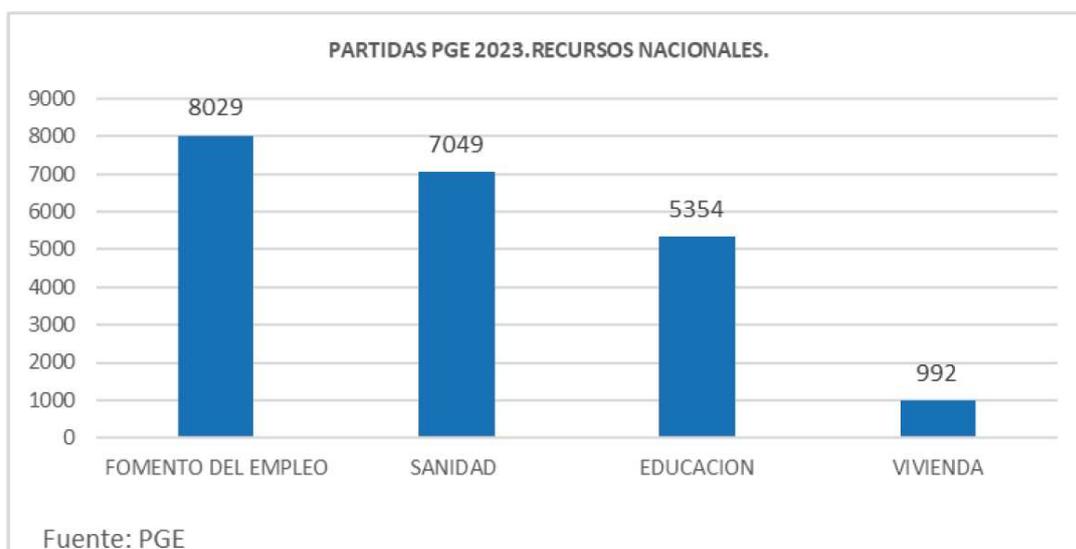
Hasta llegar al vigente a día de hoy, el **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025**

A lo largo de los años, han ido desapareciendo las condiciones especiales de financiación y ayudas directas tanto a promotores como a propietarios, siendo un punto de inflexión importante el 15 de julio de 2012, donde el art. 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, suprimía totalmente las ayudas de subsidiación. Igualmente es en este año, cuando los recursos públicos dedicados a la promoción de la vivienda asequible tienen un sustancial recorte, como puede verse en la siguiente gráfica:



Fuente: PGE

Ciertamente, y a pesar de que la vivienda es el quinto pilar del Estado de Bienestar, nunca ha tenido la dotación presupuestaria que han tenido otras necesidades sociales como la Educación, Sanidad o el Empleo, en idéntico marco competencial. La consecuencia de esta falta de recursos es clara: el parque público de vivienda se sitúa muy por debajo de lo deseable.



Fuente: PGE

1.2.2.- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

La Comunidad Autónoma de Andalucía actúa de acuerdo con las competencias que, en materia de vivienda establece el artículo 148.1.3.ª de la Constitución Española, y que ha asumido con carácter exclusivo, en virtud del art. 56 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo.

En la actualidad, como base que regula la legislación en materia de vivienda protegida en Andalucía, podemos destacar:

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo. Vincula la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, con objeto de enfocar ésta a aumentar la oferta de la primera.
- Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio. Desarrolla el régimen jurídico de las viviendas protegidas establecido en la ley anterior. Entre otras cuestiones técnicas, regula el criterio de cómputo de superficies.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020. Define las condiciones de diseño y calidad (superficies mínimas, dotaciones, etc) de las viviendas protegidas
- El 3 de julio de 2020 fue publicado en BOJA el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Este plan constituye el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra comunidad autónoma para este periodo, si bien se prevé su revisión en 2025.

Las viviendas calificadas como protegidas, tanto en venta como en alquiler, podrán ser de régimen especial, régimen general y precio limitado, lo que determina el precio de referencia. El acceso a cada uno de los regímenes, está regulado, entre otras cuestiones, por los ingresos anuales máximos de las unidades familiares destinatarias de las viviendas, referidas al IPREM.

Por otro lado, las necesidades de las personas con riesgo o en situación de exclusión social se contemplan mediante la calificación de alojamientos protegidos, que serán calificados en alquiler en cualquiera de las categorías anteriores, y podrán construirse en suelos de reserva para vivienda protegida de los planeamientos urbanísticos.

El art. 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se determina que, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se

establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

1.2.2.1.-CONDICIONANTES TÉCNICOS

Las principales condiciones de superficie y diseño de las viviendas y alojamientos que el Plan define para su calificación son las siguientes:

1. La superficie útil máxima de las viviendas es de 90 m² para todos los programas.
2. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales es de 45 m², pero se permite que hasta un 25% de las mismas alcancen los 70 m². Los alojamientos deben contar con superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15% de la parte privativa.
3. Si en la promoción se incluyen anejos vinculados (garajes y/o trasteros), podrán contabilizarse como máximo por vivienda o unidad habitacional (en caso de alojamiento), un garaje de hasta 25 m² útiles y un trastero de hasta 8 m² útiles, límites que ya se venían aplicando de acuerdo a los anteriores planes.

Estos límites pueden ser superados hasta un 20% cuando las viviendas y/o alojamientos protegidos estén incluidos en la reserva obligatoria para personas con discapacidad, sean viviendas convertibles, estén destinadas a unidades familiares de cinco o más miembros o tengan algún miembro en situación de dependencia.

Se contempla flexibilización en estas superficies por razones técnicas, dimensionales, mejora de la eficiencia constructiva o energética por encima de las exigencias del CTE, propuesta de soluciones arquitectónicas más sostenibles o que respondan a criterios innovadores, lo que debe ser solicitado por el promotor y aprobado por la Junta de Andalucía.

Recordamos que las condiciones de diseño y calidad de las viviendas protegidas en Andalucía (superficies útiles mínimas de las estancias, alturas, dotaciones, condiciones de los garajes, etc) se encuentran reguladas en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA n. 154, de 4 agosto 2008). Modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020 (BOJA n. 35, de 20 febrero 2020)

1.2.2.2.- PRECIO MÁXIMO DEL SUELO

En relación al precio del suelo destinado a vivienda protegida por el planeamiento urbanístico o por condición contractual, incluyendo el coste de las obras de urbanización necesarias, se mantiene el precio máximo de los planes anteriores, fijado en el 15% del precio máximo de venta o referencia de las viviendas y anejos vinculados.

Cuando existan locales comerciales y anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

1.2.2.3.- PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA

Las viviendas protegidas tienen un precio máximo de venta, adjudicación y renta. El Plan establece que este precio máximo se determinará a partir del módulo básico, del módulo ponderado y del precio de referencia.

Según el art. 17 del Plan VIVE, el módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 760 euros por metro cuadrado útil de vivienda, **pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.**

El módulo ponderado es el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente territorial (que se publica en Anexo V del Plan), que debería ser **revisado cada dos años**, tal y como se contempla en el art.19.3. y que actualmente se fija en 1,45 en municipios del Grupo 1 ,1,30 en municipios del Grupo 2 , 1,15 en municipios del Grupo 3 y 1,07 en municipios del Grupo 4

El precio de referencia se obtiene multiplicando el módulo ponderado por un coeficiente que, para cada categoría se fija en 1,5 para régimen especial, 1,7 para régimen general y 2 para precio limitado.

En el caso de incluir en la promoción anejos vinculados (garaje y/o trastero), se añadirá el precio de referencia de los mismos, que se obtendrá multiplicando su superficie por el 60% del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

El precio de la primera transmisión coincidirá con el de referencia.

Para transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre cesión de uso, el precio máximo será:

$$0,8 * \text{precio de referencia} * t/75 \text{ (donde t= número de años que restan de uso)}$$

La renta máxima anual de viviendas en alquiler será de un 4% precio de referencia, siendo del 4,5 % si está amueblada y del 5% en el caso de alquiler con opción de compra.

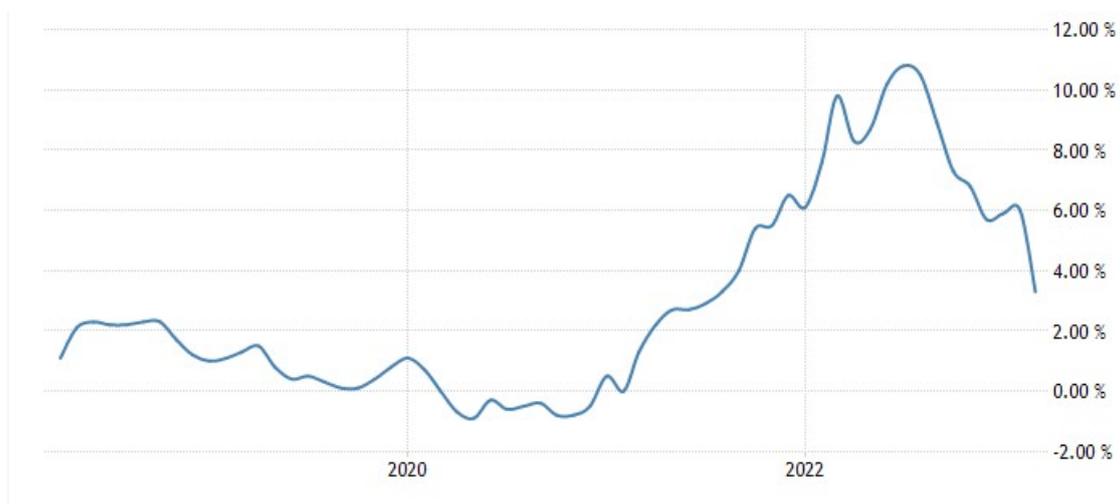
Se presenta la siguiente tabla resumen, de los precios máximos tanto en venta como en alquiler, de los distintos regímenes protegidos en Andalucía, en función de su ubicación.

ANDALUCIA				
	V.P. Régimen Especial (menos 3 IPREM)	V.P. de Precio General (menos 4 IPREM)	Precio Limitado (menos 5.5 IPREM)	
SUPERFICIE MAX. (m2)	70	90	90	
MUNICIPIOS GRUPO 1 Cádiz, Rota, Granada, Alhaurín de la Torre, Benalmadena, Estepona, Fuengirola, Málaga, Marbella, Mijas, Rincón de la Victoria, Torremolinos, Sevilla	(1,5PBN*1,45 ALQUILER 4%	(1,7*PBN*1,45) ALQUILER 4%	(2*PBN*1,45) ALQUILER 4%	
VENTA (€/m2)	1653	1873,4	2204	
ALQUILER (€/m2/mes)	5,51	6,24	7,35	
MUNICIPIOS GRUPO 2 Almería, Chiclana de la Frontera, Puerto Sta María, S Roque, Córdoba, Cártama, Vélez Málaga, Dos Hermanas, Bormujos, Mairena Aljarafe, Tomares	(1,5PBN*1,30 ALQUILER 4%	(1,7*PBN*1,30) ALQUILER 4%	(2*PBN*1,30) ALQUILER 4%	
VENTA (€/m2)	1482	1679,6	1976	
ALQUILER (€/m2/mes)	4,94	5,60	6,59	
MUNICIPIOS GRUPO 3 Níjar, Roquetas de Mar, El Ejido, Algeciras, Arcos de la Frontera, Jerez de la Frontera, Línea Concepción, Puerto Real, S Fernando, Sanlúcar, Motril, Huelva, Jaen, Linares, Antequera, Ronda, Alcalá guadaña, Camas, Carmona, Coria del Río, Rinconada	(1,5PBN*1,15 ALQUILER 4%	(1,7*PBN*1,15) ALQUILER 4%	(2*PBN*1,15) ALQUILER 4%	
VENTA (€/m2)	1311	1485,8	1748	
ALQUILER (€/m2/mes)	4,37	4,95	5,83	
MUNICIPIOS GRUPO 4 Resto de municipios	(1,5PBN*1,07) ALQUILER 4%	(1,7*PBN*1,07) ALQUILER 4%	(2*PBN*1,07) ALQUILER 4%	
VENTA (€/m2)	1219,8	1382,44	1626,4	
ALQUILER (€/m2/mes)	4,066	4,61	5,42	

2.- COYUNTURA ECONÓMICA, DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN VIVE ANDALUCÍA

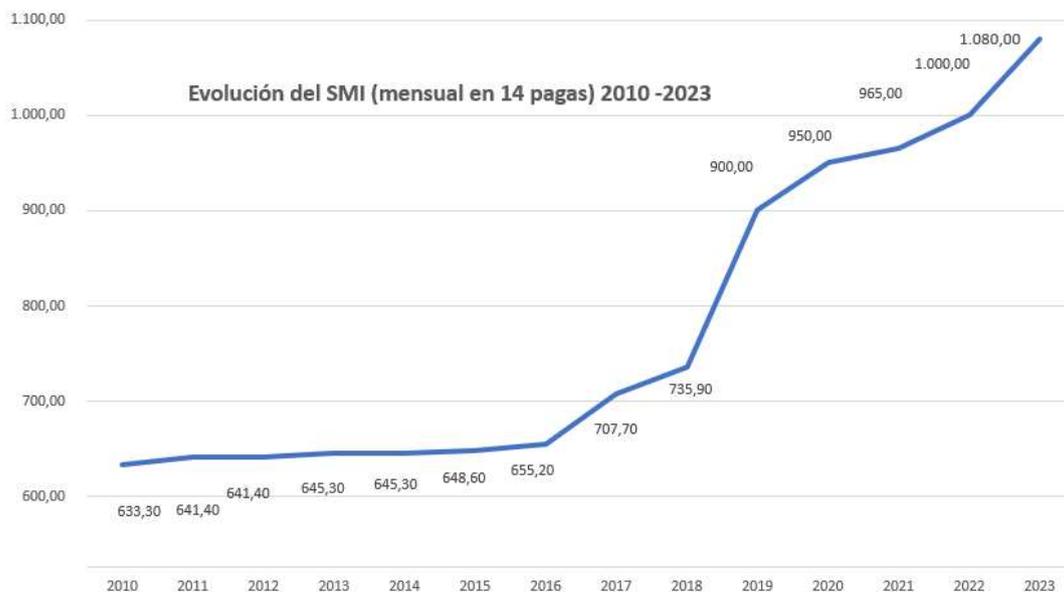
Desde el 3 de julio de 2020, cuando fue publicado en BOJA el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, han sido muchos los acontecimientos acontecidos que han incidido directamente en el **incremento de los costes de la promoción y sin embargo, no ha habido una proporción directa entre el incremento de los ingresos, lo que ha afectado de lleno a la viabilidad del desarrollo de viviendas de protección.**

2.1.- INFLACIÓN



El Fondo Monetario Internacional (FMI), pronostica que la tasa de inflación de España se moderará este año hasta un promedio del 4,3% en 2023, frente al 8,3% de 2022, mientras que en 2024 **los precios subirán una media del 3,2%.**

2.2.- COSTE MANO DE OBRA



La evolución de los costes salariales en los dos últimos años son significativos, habiéndose **incrementado el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), en un 14%**.

2.3.- REVISIÓN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Las excepcionales circunstancias sociales y económicas que ha producido en los últimos meses, han determinado que el Gobierno de España, aprobara el Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, asumiendo la necesaria revisión de los costes de construcción de los contratos de obras, al haberse producido un alza imprevisible de las materias primas indispensables para la realización de determinadas obras. Cuestión asumida por la Junta de Andalucía con la publicación del Decreto-ley 4/2022, de 12 de abril, por el que se aprueban

medidas extraordinarias y urgentes en materia de revisión excepcional de precios en los contratos de obras.

Haciendo una simulación, bajo las premisas establecidas en estas normativas, al supuesto de cálculo planteado en este documento, resulta que una obra de edificación de un edificio plurifamiliar de 50 viviendas con un PEM de 7.492.160 €, si se ejecutara a día de hoy, tendría que tener una revisión de precios para su construcción del 21,89%.

Queremos recordar que estos decretos extraordinarios de revisión de precios, dejaban fuera

TIPO DE OBRA PARA CALCULO INDICES	OBRAS_DE_EDIFICACIÓN
-----------------------------------	----------------------

SUBTIPO DE OBRA	Obras de edificación general
-----------------	------------------------------

COEFICIENTES CORRESPONDIENTES A LA FÓRMULA POLINÓMICA ELEGIDA (excluyendo la ENERGÍA)

a	b	c	e	f	l	m	p	q	r	s	t	u	v	x	Ind	Termino Independent
0,04	0,01	0,08	0,00	0,02	0,03	0,08	0,04	0,01	0,06	0,15	0,02	0,02	0,01	0,00	0,43	0,53

MARZO 2023	1,218882521	9.132.062,87 €	31/03/2023	7.492.160,00 €
		9.132.062,87 €	TOTAL	7.492.160,00 €

9.132.062,87 €

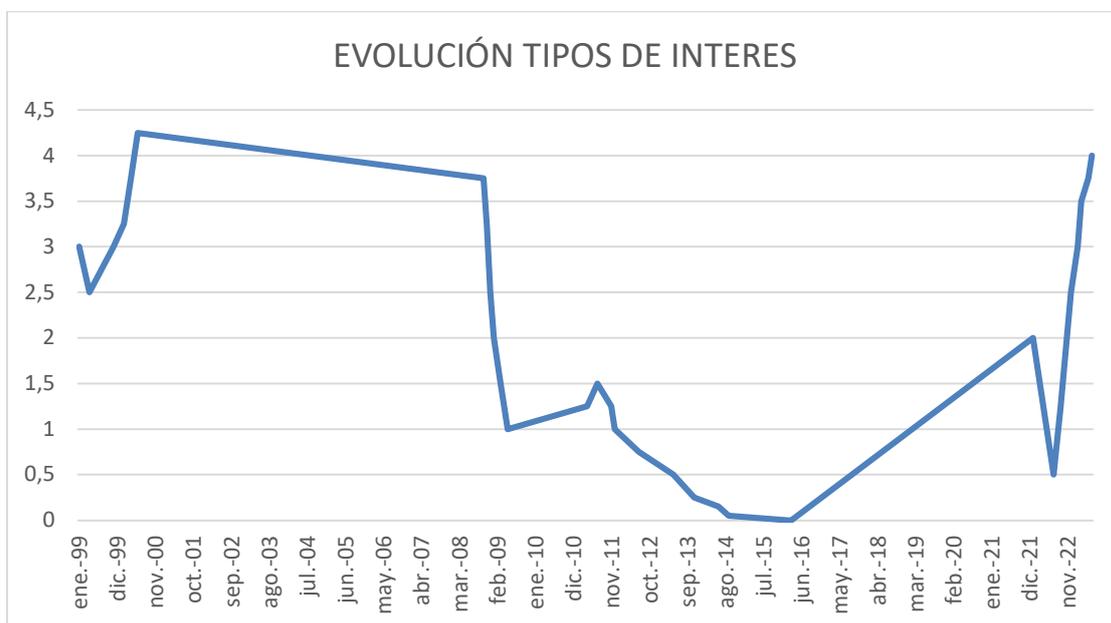
21,89%

Como veremos en el supuesto práctico que se incluye a continuación, la construcción propiamente dicha, supone un 65% de los costes totales de una promoción, por lo que una subida en este apartado de un 21,89% implica una subida en el coste de la promoción del 14%, por lo que para compensar simplemente este incremento, se requiere una **subida directa de este 14% en el precio máximo de venta de las viviendas, lo que haría que la rentabilidad se mantuviera inalterada respecto a la establecida con la formulación del Plan VIVE.**

2.4.- SUBIDA TIPOS DE INTERÉS

Desde la entrada del euro en los mercados financieros en 1999, el valor más alto alcanzado por los tipos de interés se registró en noviembre del 2000, marcando el 4,25%. El porcentaje se mantuvo en estos niveles durante más de ocho años y, tras su bajada en octubre de 2008, nunca volvió a alcanzar el 4% hasta la actualidad.

Adicionalmente, el BCE ya ha anunciado dos subidas adicionales en lo que queda de año, por lo que se prevé se acabe el año superándose el máximo hasta ahora conocido, lo que repercute directamente sobre el coste de las hipotecas.



3.-ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA

Existe consenso en que la tasa de esfuerzo que las familias a la hora de afrontar el pago de la vivienda en propiedad o alquiler, no debería superar el 30%-35%.

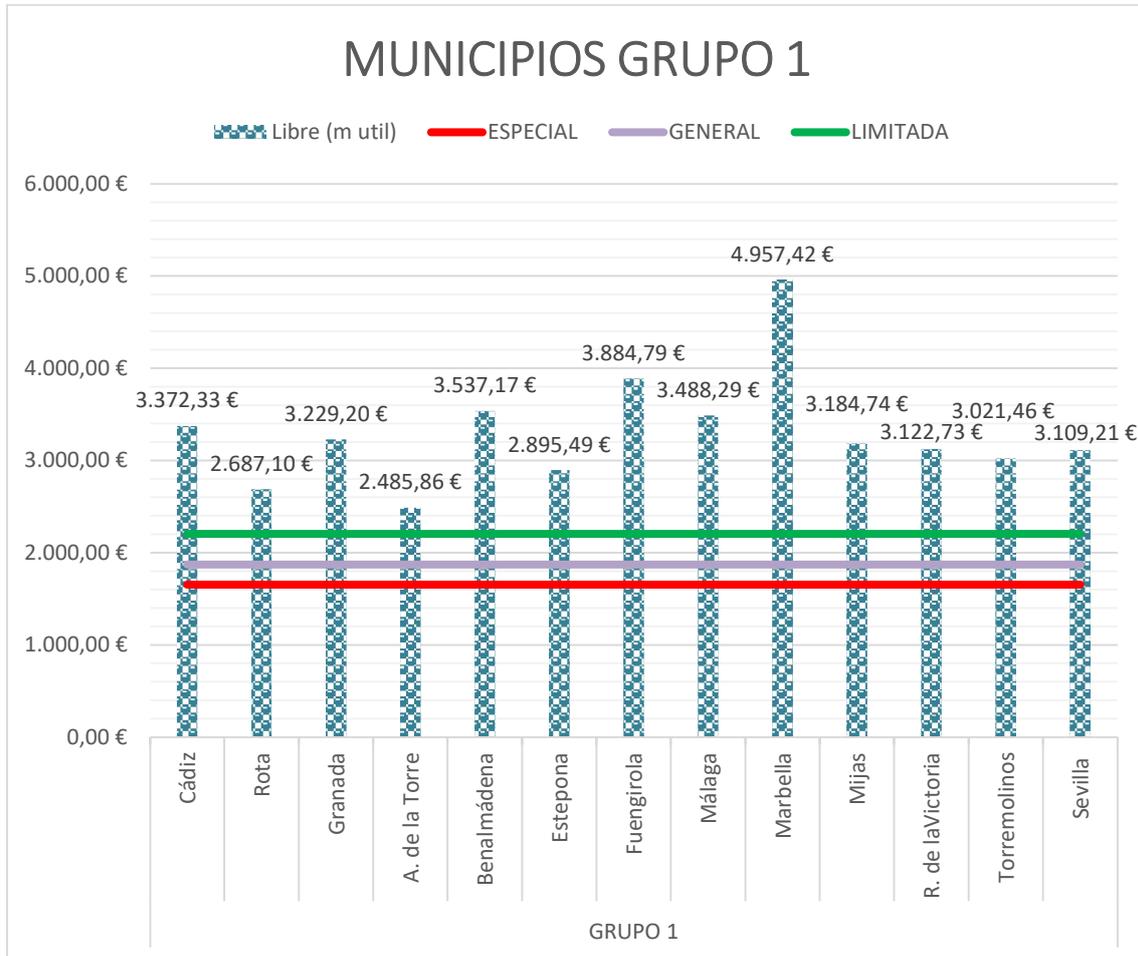
Bajo ese parámetro, se pretende analizar, los ingresos mínimos adecuados, para afrontar la compra de una vivienda, valor fundamental para garantizar que las familias no asuman más esfuerzo del debido, cuestión que siempre es analizada por las entidades financieras antes de la concesión de una hipoteca, y que en caso de no cumplirse determinará la no concesión de la misma.

3.1.- PRECIOS VIVIENDA LIBRE vs PROTEGIDA

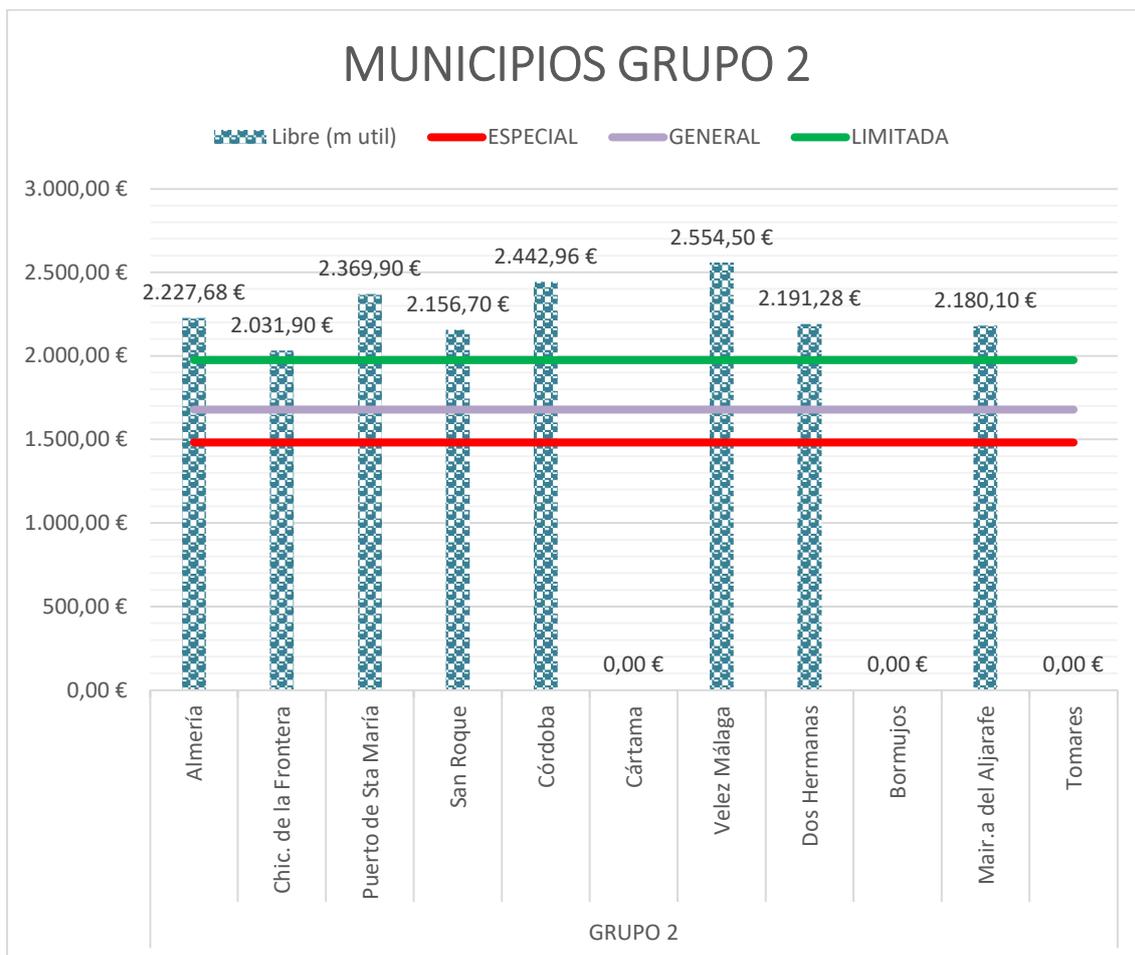
Se contempla como valor libre, los últimos datos de precio tasado de la vivienda de menos de 5 años de antigüedad publicados por del Ministerio de Vivienda, referidos al primer trimestre del año 2023, y reconvertidos a precio del metro cuadrado útil, para poder referenciarlos con los precios máximos de vivienda protegida en cada uno de los regímenes protegidos regulados.

En los casos en los que no se conocen datos de vivienda de menos de 5 años se han adoptado los precios medios, quedando en valor cero aquellos municipios de los que no se conoce precio por ser de menos de 25.000 habitantes.

La primera conclusión obtenida de los gráficos que a continuación se recogen es que, **son muchos los municipios en los que hay un escalón muy marcado entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida, incluso la de mayor rango como es la de precio limitado, lo que significa que existe un gran segmento de la población que, superando los ingresos máximos limitativos de acceso a una vivienda protegida, no serán capaces de llegar a adquirir una vivienda libre.**



	2023				
	Libre (m util)	ESPECIAL	GENERAL	LIMITADA	libre-limitada
Cádiz	3.372,33 €	1653	1873,4	2204	1.168,33 €
Rota	2.687,10 €	1653	1873,4	2204	483,10 €
Granada	3.229,20 €	1653	1873,4	2204	1.025,20 €
Alh. de la Torre	2.485,86 €	1653	1873,4	2204	281,86 €
Benalmádena	3.537,17 €	1653	1873,4	2204	1.333,17 €
Estepona	2.895,49 €	1653	1873,4	2204	691,49 €
Fuengirola	3.884,79 €	1653	1873,4	2204	1.680,79 €
Málaga	3.488,29 €	1653	1873,4	2204	1.284,29 €
Marbella	4.957,42 €	1653	1873,4	2204	2.753,42 €
Mijas	3.184,74 €	1653	1873,4	2204	980,74 €
R. de la Victoria	3.122,73 €	1653	1873,4	2204	918,73 €
Torremolinos	3.021,46 €	1653	1873,4	2204	817,46 €
Sevilla	3.109,21 €	1653	1873,4	2204	905,21 €



	2023				libre-limitada
	Libre (m util)	ESPECIAL	GENERAL	LIMITADA	
Almería	2.227,68 €	1482	1679,6	1976	251,68 €
Chic. de la Frontera	2.031,90 €	1482	1679,6	1976	55,90 €
Pto de Sta María	2.369,90 €	1482	1679,6	1976	393,90 €
San Roque	2.156,70 €	1482	1679,6	1976	180,70 €
Córdoba	2.442,96 €	1482	1679,6	1976	466,96 €
Cártama	0,00 €	1482	1679,6	1976	nd
Velez Málaga	2.554,50 €	1482	1679,6	1976	578,50 €
Dos Hermanas	2.191,28 €	1482	1679,6	1976	215,28 €
Bormujos	0,00 €	1482	1679,6	1976	nd
Mair.a del Aljarafe	2.180,10 €	1482	1679,6	1976	204,10 €
Tomares	0,00 €	1482	1679,6	1976	nd

3.2.- ESFUERZO EN LA COMPRA VIVIENDA VPO

Se plantea el ejercicio de, una vez calculados los precios máximos de venta de una vivienda en régimen general y precio limitado, y en base a las características medias de una hipoteca actual, obtener cual sería el nivel de ingreso mínimo requerido para mantener la tasa de esfuerzo del 30%.

ESFUERZO VIV. VPO		REGIMEN GENERAL (4 IPREM)		PRECIO LIMITADO (5.5 IPREM)	
VIVIENDA	Grupo Territorial 1 (€/m)	1873,4		2204	
	Tipología	2 dormit	3 dormit	2 dormit	3 dormit
	Superficie útil(m2)	60	90	60	90
	2 Garaje y Trastero (m2)	58	58	58	58
	PVP	177.598 €	233.800 €	208.939 €	275.059 €
COMPRA	Ahorro Aportado (20%)	35.520 €	46.760 €	41.788 €	55.012 €
	Cuota 20 años (4%)	991 €	1.302 €	1.165 €	1.530 €
	Salario Teórico / X IPREM	44.440 € 6,2	56.880 € 7,9	51.400 € 7,1	66.000 € 9,2
ALQUILER	Cuota Alquiler (4%)	592 €	779 €	696 €	917 €
	Salario Teórico / X IPREM	28.480 € 4,0	35.973 € 5,0	32.659 € 4,5	41.475 € 5,8

La conclusión de este análisis es que,

Para la compra de una vivienda de régimen general, los ingresos adecuados para que la tasa de esfuerzo no supere el 30%, deberían estar entre 6.2 y 7.2 veces el IPREM, por lo tanto para que fuera coherente con el precio actualmente establecido, **proponemos subir el límite de renta al 5.5 IPREM.**

Para la compra de una vivienda de precio limitado, los ingresos adecuados para que la tasa de esfuerzo no supere el 30%, deberían estar entre 7,1 y 9,2 veces el IPREM, por lo tanto para que fuera coherente con el precio actualmente establecido, **proponemos subir el límite de renta al 7.5 IPREM.**

Cuestión que será aún más necesaria, en el momento en el que los precios de venta se adecúen a la realidad de costes.

3.3.- ESFUERZO EN LA COMPRA VIVIENDA LIBRE

Tendremos que asegurarnos que los incrementos en los ratios de renta, no incorporan a ser beneficiarios de una vivienda protegida a familias que tienen ya acceso a la vivienda del mercado libre, por lo que hacemos el mismo ejercicio anterior tomando como referencia los precios de la vivienda libre.

ESFUERZO VIV. LIBRE		Grupo 2		Grupo 1	
		Chiclana (más bajo)	Vélez Málaga (más alto)	Rota (más bajo)	Marbella (más alto)
VIVIENDA	Grupo Territorial 1 (€/m)	2031,9	2554,9	2485,86	4957,42
	Tipología	2 dormit	3 dormit	2 dormit	3 dormit
	Superficie útil(m2)	60	90	60	90
	2 Garaje y Trastero (m2)	58	58	58	58
	PVP	192.624 €	253.581 €	235.660 €	310.235 €
COMPRA	Ahorro Aportado (20%)	38.525 €	50.716 €	47.132 €	62.047 €
	Cuota 20 años (4%)	957 €	1.257 €	1.312 €	1.536 €
	Salario Teórico / X IPREM	43.080 € 6,0	55.080 € 7,7	57.280 € 8,0	66.240 € 9,2
ALQUILER	Cuota Alquiler (4%)	642 €	845 €	786 €	1.034 €
	Salario Teórico / X IPREM	30.483 € 4,2	38.611 € 5,4	36.221 € 5,0	46.165 € 6,4

Se concluye que, en todos los municipios del grupo 1, quedarán muy lejos los ratios de ingresos por renta establecidos para la adquisición de una vivienda libre respecto a los necesarios para adquirir una vivienda protegida. En el caso del grupo 2, los posibles adquirientes de vivienda libre quedarán muy lejos de la posibilidad de baremar para una vivienda en régimen general y estarán en el límite, en función del municipio que se analice, para acceder a una de precio limitado.

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Adicionalmente se plantea un caso práctico para determinar la viabilidad de una promoción de vivienda protegida bajo los parámetros legislativos actuales.

SUPUESTO DE ESTUDIO: Edificio plurifamiliar aislado de 50 viviendas

Las superficies consideradas por vivienda son las establecidas en el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, expuestas en el apartado 1.1..

Vinculados: 2 Garajes y 1 trastero

4.1.- COSTES

- Costes del suelo, 15% del precio de venta de la promoción, en base a los precios de referencia de cada tipología.
- Los impuestos totales según el siguiente desglose ,

TRIBUTACIÓN ESTATAL				
CONCEPTO	OBJETO TRIBUTACION	BASE IMPONIBLE	%	€/PROMO
REG GENERAL MUNIC 1	Precio Venta Vivienda	11.690.016 €		
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	Beneficio Promoción (10%)	1.169.002 €	25%	292.250 €
TOTAL IMPUESTOS ESTATALES				292.250 €
TRIBUTACIÓN AUTONÓMICA				
CONCEPTO	OBJETO TRIBUTACION	BASE IMPONIBLE	%	€/PROMO
CONSTITUCION HIPOTECAS	(PVPx80%)x1,2	12.157.617 €	1,2%	145.891 €
OBRA NUEVA	PEM	7.492.160 €	1,2%	89.906 €
DIVISION HORIZONTAL	Precio Suelo+ PEM	8.808.537 €	1,2%	110.948 €
TOTAL AJD IMPUESTOS AUTONÓMICOS				346.745 €
TRIBUTACIÓN LOCAL				
CONCEPTO	OBJETO TRIBUTACION	BASE IMPONIBLE	%	€/PROMO
ICIO	PEM	7.492.160 €	3,8%	284702 €
TASAS LICENCIA	9 €/m2 CONSTRUIDOS	8.112	9 €	73.008 €
PRIMERA OCUPACION	TASA LICENCIA	73.008 €	10%	7.301 €
TOTAL IMPUESTOS LOCALES				284.702 €
TOTAL IMPUESTOS (PROMOTOR)				923.698 €

- El coste de construcción, se calcula en base al módulo por metro cuadrado establecido como referencia por el COA Malaga para 2023.

El cálculo del Presupuesto de Ejecución por Contrata, se obtendrá considerando los gastos generales y beneficio industrial, en los límites inferiores de los regulados en el art.131 del Reglamento de la Ley de Contratos de la Administración Pública.

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN:						
	Viv	Promoción	PEM €/m2		GG+BI (13+6) %	PEC €
Nº Viviendas		50				
Sup. Util Viviendas	90	4.500				
Sup. Construida Viviendas		5.850	934	5.463.900 €	19	6.502.041 €
Nº Garajes		50				
Sup. Util Garajes	25	1.250				
Sup. Construida Garajes		1.625	538	874.250 €	19	1.040.358 €
Trastero		50				
Sup. Util Trastero	8	400				
Sup. Construida Trasteros		520	538	279.760 €	19	332.914 €
Otros Anejos		25				
Sup. Util Anejos	25	625				
Sup. Construida Anejos		813	538	874.250 €	19	1.040.358 €
			7.492.160 €			8.915.670 €

OTROS COSTES:

	%	
Honorarios facultativos (arquitecto+aparejador+project)	2%	178.313 €
Notaría y Registro	0,4%	35.663 €
Gastos Generales (instalaciones, personal gestion, ventas...)	10%	1.169.002 €
Gastos Financieros	4%	356.627 €

1.739.605 €

COSTE TOTAL DE LA PROMOCION (A falta de Suelo e Impuestos)

10.655.275 €

4.2.- INGRESOS

Los ingresos, se obtendrán de aplicar los criterios recogidos en el Plan Vive, que se han esquematizado en el apartado 1.3.3. del presente documento, resultando:

	V.P. de Precio General (menos 4 IPREM)	Precio Limitado (menos 5.5 IPREM)
SUPERFICIE MAX. (m2)	90	90
MUNICIPIOS GRUPO 1	(1,7*PBN*1,45)	(2*PBN*1,45)
VENTA (€/m2)	1873,4	2204
	11.690.016 €	13.752.960 €
MUNICIPIOS GRUPO 2	(1,7*PBN*1,30)	(2*PBN*1,30)
VENTA (€/m2)	1679,6	1976
	10.480.704 €	12.330.240 €
MUNICIPIOS GRUPO 3	(1,7*PBN*1,15)	(2*PBN*1,15)
VENTA (€/m2)	1485,8	1748
	9.271.392 €	10.907.520 €
MUNICIPIOS GRUPO 4	(1,7*PBN*1,07)	(2*PBN*1,07)
VENTA (€/m2)	1382,44	1626,4
	8.626.426 €	10.148.736 €

4.3.- CÁLCULO DE VIABILIDAD

Siendo ya conocidos los costes derivados de la construcción de la promoción - recordemos que no se ha considerado beneficio alguno para el promotor-, y también habiendo sido determinados los ingresos a obtener por la venta de las viviendas, es fácil comparar ambos valores para determinar la viabilidad de la puesta en marcha de este tipo de operaciones por un operador privado, llegándose a la conclusión de que a día de hoy se hace totalmente imposible.

		V.P. General (menos 4 IPREM)	Precio Limitado (menos 5.5 IPREM)
<u>MUNICIPIOS GRUPO 1</u>			
	INGRESOS	11.690.016 €	13.752.960 €
	COSTES	13.332.475 €	13.641.917 €
<u>MUNICIPIOS GRUPO 2</u>			
	INGRESOS	10.480.704 €	12.330.240 €
	COSTES	13.151.078 €	13.428.509 €
<u>MUNICIPIOS GRUPO 3</u>			
	INGRESOS	9.271.392 €	10.907.520 €
	COSTES	12.969.681€	13.215.101€
<u>MUNICIPIOS GRUPO 4</u>			
	INGRESOS	8.626.426 €	10.148.736 €
	COSTES	12.872.936 €	13.101.283 €

Es lógico pensar que, la Administración Pública base su actividad en la producción de vivienda social, destinada a las personas con menos recursos, por este motivo, ni siquiera se ha reflejado en el cuadro la vivienda de régimen especial entendiendo que debe ser promovida por la Administración.

Sin embargo, a día de hoy, el sector privado no podría realizar ningún tipo de vivienda con protección, tal y como se ha demostrado, esto implica un déficit de oferta de vivienda y con ello un incremento de los precios de la vivienda libre, por lo que entendemos **deben buscarse soluciones que den viabilidad a la producción de vivienda protegida por privados, además de contemplarse una tipología de vivienda asequible, para los ciudadanos que no pueden acceder a una vivienda libre pero no se encuentran en riesgo de exclusión social para poder acceder a una vivienda pública-social.**

5.- COMPARATIVO MÓDULOS CON OTRAS COMUNIDADES

Se incorporan cuadros resumen comparativos de los precios máximos de venta en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación a la Comunidad Autónoma de Madrid y a la de Cataluña.

		ANDALUCIA			MADRID				
		V.P. Régimen Especial (menos 3 IPREM)	V.P. de Precio General menos 4 IPREM	Precio Limitado menos 5.5 IPREM	V.P. Régimen Especial (menos 2,5 IPREM)	V.P. Publica Basico (menos 5,5 IPREM)	V.P Precio Limitado (menos 7.5 IPREM)		
		SUPERFICIE MAX. (m2)					% vs Andalucía		% vs Andalucía
		70	90	90	No Existe	110		150	
Grupo 1 Grupo A	VENTA (€/m2)	1653	1873,4	2204	0	1940,48	4%	2425,6	10%
	ALQUILER (€/m2/mes)	5,51	6,24	7,35		8,89	42%	11,12	51%
Grupo 2 Grupo B	VENTA (€/m2)	1482	1679,6	1976	0	1576,64	-6%	1970,8	0%
	ALQUILER (€/m2/mes)	4,94	5,60	6,59	0	7,23	29%	9,03	37%
Grupo 3 Grupo C	VENTA (€/m2)	1311	1485,8	1748	0	1394,72	-6%	1743,4	0%
	ALQUILER (€/m2/mes)	4,37	4,95	5,83	#¡VALOR!	6,39	29%	7,99	37%
Grupo 4 Grupo D	VENTA (€/m2)	1219,8	1382,44	1626,4	0	1212,8	-12%	1516	-7%
	ALQUILER (€/m2/mes)	4,066	4,61	5,42	#¡VALOR!	5,56	21%	6,95	28%

Los incrementos más significativos en relación a la Comunidad de Madrid, está en el precio del alquiler, ya que las rentas son desde un 21% superior en los municipios más pequeños en régimen general hasta un 51% superiores en los grandes municipios en precio limitado.

Respecto de los módulos para venta, las variaciones de precios son nulas o negativas en todos los grupos territoriales, excepto en el Grupo 1 donde Madrid tiene unos módulos de venta entre un 4 y un 10% superiores.

En el comparativo con Cataluña, todos los módulos tanto los referentes a la determinación del precio de venta, como el de rentas de alquiler, son considerablemente más altos.

		ANDALUCÍA			CATALUÑA						
		V.P. Régimen Especial menos 3 IPREM	V.P. de Precio General menos 4 IPREM	Precio Limitado menos 5.5 IPREM	V.P. Régimen Especial (menos 2,56 IPREM)	% vs Andalucía	V.P. Régimen General (menos 5,63 IPREM)	% vs Andalucía	Vivienda Concertada (menos 6.65 IPREM)	% vs Andalucía	
		SUPERFICIE MAX. (m2)	70	90	90	90-120	90-120	90-120	90-120	90-120	
Grupo 1	Grupo A	VENTA (€/m2)	1653	1873,4	2204	2343,19	42%	2666,02	42%	3001,68	36%
	Grupo B	ALQUILER (€/m2/mes)	5,51	6,24	7,35	8,79	60%	10,01	60%	10,01	36%
Grupo 2	Grupo B	VENTA (€/m2)	1482	1679,6	1976	2030	37%	2166,15	29%	2183,04	10%
	Grupo C	ALQUILER (€/m2/mes)	4,94	5,60	6,59	7,61	54%	8,13	45%	8,13	23%
Grupo 3	Grupo C	VENTA (€/m2)	1311	1485,8	1748	1796,44	37%	1916,21	29%	1773,72	1%
	Grupo D	ALQUILER (€/m2/mes)	4,37	4,95	5,83	6,73	54%	7,15	44%	7,19	23%
Grupo 4	Grupo D	VENTA (€/m2)	1219,8	1382,44	1626,4	1562,12	28%	1666,27	21%	1537,15	-5%
	Grupo D	ALQUILER (€/m2/mes)	4,066	4,61	5,42	5,85	44%	6,24	35%	6,24	15%

6.-CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

En base a lo expuesto en el presente documento, se entiende que hay que adoptar medidas concretas, **que incentiven a los productores y ayuden a los compradores o arrendatarios**, si queremos fomentar la producción de vivienda protegida y con ello, solventar el grave problema, con el que ya nos encontramos en muchas zonas de Andalucía, de acceso a la vivienda.

Se podrán adoptar todas o sólo algunas de las medidas a continuación expuestas, pero siempre analizando que, en el cómputo global, se consiga dar viabilidad a la cuenta de resultados, ahora mismo deficitaria de la construcción de vivienda protegida.

6.1.- REDUCCIÓN DE COSTES

Parece improbable en el corto y medio plazo, dados los altos niveles de inflación existentes en la actualidad y la incertidumbre en relación a la situación económica, que se produzcan bajadas de costes en las materias primas y la mano de obra que determinan los costes de la construcción de una promoción, que como ya indicamos anteriormente, suponen el 60% de los costes totales de la misma.

Por tanto, será necesaria la búsqueda de acciones concretas que vengan a equilibrar este incremento de costes, siendo para ello necesaria la colaboración de la Administración Pública.

6.1.1.- MARCO NORMATIVO.-

Es prioritario mejorar el marco normativo de la vivienda asequible, haciéndolo bascular sobre dos puntales: **simplificación administrativa y flexibilización de las condiciones de acceso de tal forma que se reduzca la burocracia.**

Para el promotor, el tiempo de recuperación de la inversión, forma parte directa de la rentabilidad, por lo que se podría trabajar en los plazos, en toda la cadena de valor inmobiliaria: desde la gestión de suelo hasta la entrega de la vivienda.

- En la situación de crisis habitacional que nos encontramos, se deberá entender que **la gestión de los suelos en los que esté prevista la construcción de vivienda asequible, debe ser una actuación de interés autonómico, por su carácter social,** lo que debería recalcar en **plazos reducidos de tramitación o la posibilidad de utilizar la figura de la licencia comunicada.**
- Implementar la **declaración responsable** en todos aquellos trámites que sea posible, y estableciendo el silencio positivo en todos los tramites de aprobación y/o inspección.
- **Cambio de enfoque en las leyes del Suelo y sectoriales, haciéndolas más posibilistas, menos encorsetadas, más flexibles y, sobre todo, más sencillas.** Una legislación que, manteniendo las máximas garantías, posibiliten de una manera ágil la puesta en carga de suelo finalista para la construcción de viviendas protegida
- **Renovar la legislación específica de vivienda protegida en lo que se refiere a tramitación documental,** eliminando algunas obligaciones como la Calificación Provisional, que a día de hoy no tiene objeto, y usando la declaración responsable para la Calificación definitiva.
- **Posibilitar compensar en otras ubicaciones, aquellos suelos que, por estar ubicados fuera de núcleos urbanos o, centrados en otros usos como puede ser el turístico,** no cubriría con las necesidades de las familias, para ubicar los aprovechamientos en núcleos urbanos.

- **Flexibilizar la posibilidad del cambio de vivienda protegida, por parte del comprador,** en caso de cambio de municipio de residencia o de necesidad de una vivienda de mayor tamaño por modificaciones en la estructura familiar.
- **Adaptar las obligaciones técnicas de diseño a la realidad de la sociedad actual.**

Un mayor uso del transporte colectivo, que hace que carezca de sentido seguir obligando a contar con elevadas dotaciones de aparcamientos por vivienda, como está establecido en muchas ordenanzas municipales.

Optimizar las dimensiones de las viviendas a las necesidades familiares, sin que vengan determinadas por la densidad del ámbito, respetando siempre las mínimas superficies habitacionales que se determinen.

- **Facilitar la puesta en carga suelos finalistas para la construcción de VPO** incentivando también los que se urbanicen con criterios de sostenibilidad, reduciendo para ello los plazos de transformación, fomentando la financiación blanda para su gestión, mejorando la edificabilidad así como rebajando la fiscalidad y cargas asociadas.

Facilitar financiación blanda para la gestión y urbanización de dichos suelos. En la actualidad las obligaciones de provisionamiento de las entidades financieras ante préstamos dedicados al desarrollo de suelo ha hecho que exista financiación cero para este fin, lo que ha imposibilitado que contemos con suelo finalista.

Incentivar con fiscalidad más amable los desarrollos de estos suelos, e incluso subvencionando aquellos que superen los parámetros mínimos regulados para dedicar a VPO o aquellos que contemplen parámetros de sostenibilidad, teniendo en cuenta que, en este último caso, será una ayuda que se verá sobrepasada por el beneficio para la propia Administración, que tendrá menos costes energéticos y mantenimiento, una vez recepcionada la urbanización.

6.2.- EQUILIBRIO DE INGRESOS

- **Incremento de los módulos de venta/alquiler**, en aquellos municipio con mercados activos, en los que las condiciones lo permitan.

Nuestra propuesta en concordancia a las cifras antes expuestas sería que hubiera **un incremento del 15%** de los precios, recordando que estos son precios máximos de referencia y que el propio mercado los regularía a la baja en aquellos municipios en los que el precio de la vivienda libre se encuentre más contenido

Establecer un **coeficiente corrector del 5% adicional, en función de criterios sostenibles y medioambientales. Pudiéndose incrementar el precio en aquellas viviendas que cuenten con una calificación energética A y B.**

- Revisión automática de los módulos, estableciendo **mecanismos de revisión automática a través del IPC** (sistema ya adoptado por Cataluña)
- **Aumentar la masa crítica de familias que puedan tener acceso a la VPO.**

Dar solución a las familias que, superando los ingresos máximos establecidos para la adquisición de vivienda protegida, quedan alejadas de poder comprar una vivienda libre, ampliando el rango de los posibles adquirientes para cubrir el decalaje existente entre el precio de la vivienda protegida y libre. En la actualidad, el precio máximo de la vivienda libre de régimen limitado en Andalucía es de 2.204 €/m²util y según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, para el primer trimestre del año 2023, el precio medio de la vivienda libre en los municipios me mayor demanda, supera los 3.000€/m²util.

Ampliar el rango de posibles adquirientes de VPO, **hasta 5.5 veces el IPREM el acceso a una vivienda de régimen general y al 7 veces el IPREM en caso de**

precio limitado, asimilando a los límites establecidos en otras comunidades autónomas, como Madrid.

Para viviendas en alquiler, también se entiende necesario equiparar la cuota a la que ya se establecen en otras comunidades, **del 4% al 5.5% para calcular el importe de alquiler máximo**, porque en caso contrario restaremos competitividad y desviaremos el interés del inversor a otros destinos.

Establecer **coeficientes correctores de la renta máxima, en función de contar con uno o varios adquirentes**.

6.3.- OTRAS MEDIDAS INCENTIVADORAS

6.3.1.- FISCALIDAD-

Es imprescindible modificar, la fiscalidad que grava la vivienda asequible haciéndola más favorable a los compradores, ya que cerca de un 20% del precio de la vivienda, en el caso de la vivienda protegida, retorna a la Administración Pública vía impuestos, tasas...

Se proponen a continuación algunas medidas fiscales, muchas de ellas ya testadas con éxito en el pasado.

- **Incentivos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).**

Una medida ya utilizada es la Deducción para la compra de vivienda habitual, que podría modularse en función de la edad del adquirente, del grado de eficiencia energética de la vivienda adquirida y por supuesto de otros criterios sociales, como menores/mayores a cargo, colectivos en riesgo de exclusión...

También en este ámbito, podría rescatarse la cuenta ahorro para la adquisición de la vivienda habitual.

- **Incentivos en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).**

Un gravamen que va desde el 4% en viviendas VPO hasta un 10% en el resto de viviendas, lo que permite un amplio recorrido de bonificación.

- **Incentivos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD).**

Estos tributos no solo gravan la transmisión de los inmuebles, sino también la constitución de hipotecas o préstamos hipotecarios.

- **Incentivos en la regulación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU-Plusvalía)**

6.3.2.- COLABORACIÓN PÚBLICO- PRIVADA-

Fomentar la colaboración público-privada, para ayudar a la administración a contar con un mayor parque de vivienda asequible y que posibilite incrementar el número de actuaciones de alquiler asequible bajo las fórmulas de concesiones y derechos de superficie.

- Pliegos de licitación adecuados y viables a la inversión para fomentar la concurrencia, para ello se tendrá que permitir periodos de explotación y canon que posibiliten el retorno de la inversión con rentabilidad mínima asegurada.
- Puesta en carga de suelos dotacionales de la Administración Pública, para materializar viviendas públicas, de carácter transitorio, para un colectivo de destinatarios bastante delimitado: aquella parte de la población con más problemas para acceder a una vivienda, como pueden ser los jóvenes.