

El problema inmobiliario

El nuevo plan estatal blindará las viviendas protegidas para que nunca pasen al mercado libre

Las casas bajo el paraguas del plan no podrán descalificarse ► El programa para 2026-2030, dotado con 7.000 millones, se desplegará en el segundo semestre

GORKA R. PÉREZ
MADRID

El Gobierno aprobó ayer el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con el que pretende encarar la crisis del sector durante los próximos cuatro años. El plan –que no requiere de aprobación en el Congreso y cuenta con una dotación de 7.000 millones de euros, el triple que el proyecto anterior– recibió el espaldarazo definitivo en el Consejo de Ministros, al que llegó siete meses después de que se conocieran sus líneas maestras, en septiembre de 2025. El proyecto incluye dos novedades importantes: el blindaje como públicas de todas las viviendas protegidas que reciban fondos estatales (es decir, no podrán descalificarse pasados unos años) y el aumento de las ayudas para la construcción de vivienda pública, que se destinará mayoritariamente al alquiler con un precio máximo de 900 euros al mes.

“Es un plan que nace con la vocación de dar respuesta a una demanda. La ciudadanía está demandando un acuerdo para dar respuesta al principal problema que sufre”, señaló Rodríguez en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros. La responsable de Vivienda indicó que este plan viene a “conformar el quinto pilar del Estado del bienestar” y que es “un paso importante en esta solución para el problema de la vivienda hoy y para siempre”. El objetivo es evitar “que sea una crisis recurrente”. Pese a haber sido aprobado ayer, todavía deben establecerse los convenios de colaboración pertinentes entre el Estado y las comunidades autónomas, por lo que el despliegue definitivo del plan no



La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ayer, tras el Consejo de Ministros, en Madrid. EUROPA PRESS

llegará hasta el mes de julio, según las previsiones del ministerio.

El cuerpo normativo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 mantiene la dotación anunciada de 7.000 millones de euros –la segunda más elevada por detrás de los 10.800 millones del plan de 2009-2012–, así como la procedencia de este montante, del que un 60% provino del Estado y el 40% restante de las comunidades. La distribución territorial de los fondos –que se afianzará a partir de la suscripción de convenios particulares– se llevará a cabo con una triple finalidad: construir nuevas viviendas, rehabilitar el parque ya existente y proteger el derecho de la ciudadanía a una vivienda por encima de la especulación y el lucro, según establece el corpus normativo.

El nuevo plan para los próximos cuatro años introduce un giro profundo en las políticas públicas de vivienda al reforzar los mecanismos de control, transparencia y protección permanente del parque residencial financiado con recursos públicos. El Gobierno presenta este nuevo marco como una respuesta estructural a los errores del pasado y a la debilidad histórica del sector público en el mercado inmobiliario español.

Uno de los pilares del nuevo marco es el blindaje de la vivienda pública y protegida para impedir cualquier proceso de descalificación futura. El Ministerio subraya que, en las últimas cuatro décadas, España construyó cerca de 2,7 millones de viviendas protegidas que acabaron incorporándose al mercado libre. De haberse mantenido su ca-

rácter social, el país contaría hoy con un parque público homologable al de otros socios europeos. A partir de ahora, la financiación estatal queda supeditada a que los inmuebles cumplan de forma permanente una función social. “Garantizamos que ni un euro de esta financiación va a ir dirigido a la

En cuatro décadas, 2,7 millones de viviendas protegidas han ido al mercado libre

En un año, las comunidades deberán crear un registro de fianzas de arrendamientos

especulación, sino a garantizar el derecho”, refrendó ayer Rodríguez.

El plan también refuerza los controles en los procesos de adjudicación, con la introducción de una cláusula antifraude que obliga a aplicar criterios objetivos, medibles y trazables. Todas las viviendas construidas o adquiridas con fondos del plan deberán adjudicarse bajo estos parámetros, mientras el ministerio se reserva un doble sistema de supervisión para garantizar su cumplimiento y evitar irregularidades como las detectadas recientemente en algunos territorios, como Alicante.

Mercado del alquiler

Otro de los grandes cambios es la apuesta por el dato público como instrumento para dotar de transparencia al mercado del alquiler. En el plazo de un año, las comunidades autónomas deberán crear un registro de fianzas de arrendamientos, financiable con cargo al propio plan. Esta base de datos permitirá conocer en tiempo real el número de contratos en vigor, los precios efectivos, la rotación de los inquilinos y la evolución de la oferta, con información fiable y verificable. El objetivo es combatir la opacidad y desmontar discursos basados en estimaciones sin respaldo empírico, según el ministerio.

En el ámbito de la gobernanza, el Ejecutivo plantea una evaluación constante del plan mediante un grupo de trabajo integrado en el Consejo Asesor de Vivienda. Este órgano recibirá información anual sobre la ejecución de las políticas y podrá emitir recomendaciones, aunque sin carácter

vinculante, para mejorar su eficacia.

El plan articula sus medidas en tres grandes bloques: construcción, rehabilitación y protección. En el primero, destaca el aumento sustancial de las ayudas para levantar nuevas viviendas públicas o protegidas, con subvenciones de hasta 85.000 euros por unidad, el doble que en el plan anterior. Estas viviendas se destinarán mayoritariamente al alquiler, con un precio máximo de 900 euros mensuales, y quedarán protegidas de forma indefinida. En municipios pequeños, se permite también la venta, siempre bajo régimen de protección.

El programa incentiva además la industrialización de la construcción, con ayudas adicionales de hasta 8.500 euros por vivienda cuando se empleen métodos avanzados de edificación, y prevé suplementos específicos para proyectos ubicados en zonas de mercado tensionado. En estos casos, la financiación pública por vivienda puede alcanzar los 102.000 euros.

Para ampliar con rapidez el parque público, se habilitan fondos destinados a la adquisición de viviendas existentes, cubriendo hasta el 70% del coste, porcentaje que se eleva al 85% en áreas tensionadas. También se fomenta la cesión de viviendas privadas a la Administración para su gestión como alquiler asequible, con ayudas directas y financiación para reformas, una medida especialmente pensada para movilizar vivienda vacía en el medio rural.

En el capítulo de rehabilitación, el plan contempla ayudas para mejoras estructurales, accesibilidad y eficiencia energética, con importes que pueden superar los 20.000 euros por vivienda. Se introducen incentivos específicos para cascos históricos y para viviendas que llevarán desocupadas más de dos años, siempre que se incorporen posteriormente al alquiler asequible.

El bloque de protección refuerza las ayudas a jóvenes, con subvenciones mensuales al alquiler y apoyos a la compra de vivienda en pequeños municipios.