

## V PLAN REGIONAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA 2009-2012

Tras la última reunión de la Comisión Regional de la Vivienda, celebrada el pasado día 9 de Octubre, y en la que se hicieron las últimas aportaciones al borrador del Decreto por el que se desarrollaría el V Plan Regional de Vivienda, una vez sean cumplidos los trámites correspondientes.

Los antecedentes más próximos en el tiempo, en torno a la regulación autonómica y estatal en lo relacionado a la vivienda de protección pública son los siguientes:

- IV Plan de Vivienda 2005-2008 (Decreto 38/2006 de 11 de Abril de 2006).  
[http://www.infodisclm.com/documentos/DOCM/2006/4plan\\_vivienda.html](http://www.infodisclm.com/documentos/DOCM/2006/4plan_vivienda.html)
- Pacto por la vivienda de 12 de Mayo de 2008, <http://www.elconfidencial.com/fotos/vipp.pdf> desarrollado por Decreto 109/2008 de 29 de Julio de 2008.  
[http://www.infodisclm.com/documentos/DOCM/2008/pacto\\_vivienda.html](http://www.infodisclm.com/documentos/DOCM/2008/pacto_vivienda.html)
- Real Decreto 2066/2008 de 12 de Diciembre que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. <http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>
- Resolución de 12 de junio de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- El Pacto por Castilla La Mancha, firmado el 4 de Agosto de 2009, entre el Gobierno Autonómico y los agentes económicos, la Federación de Municipios y Provincias, los sindicatos UGT y CCOO, y las Diputaciones provinciales.

Vistos los mismos, trataremos de ofrecer en grandes rasgos lo destacable de este nuevo V Plan de Vivienda:

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Permite recalificación de promociones de viviendas para venta a alquiler.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Se crea/fomenta el alquiler y este con opción de compra.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aumenta algo las ayudas para el acceso a la vivienda.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Refuerza la rehabilitación en núcleos rurales hasta cinco mil habitantes, y lanza un plan “renove”.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Contempla ayudas a la eficacia energética de la vivienda.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Se crean mecanismos para anticipar los abonos de las ayudas económicas, (está por ver como se estructura y como responden las entidades financieras...)</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Se amplía hasta 2,5 IPREM para percibir ayudas a la compra de vivienda. (en la TABLA I se detalla su significado)</b></li></ul>

## V PLAN REGIONAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA 2009-2012

Este V Plan Regional de Vivienda estaría dotado de 650 millones de €, (378 millones provienen del estado, y 272 del gobierno autonómico, de los cuales 116 proceden de objetivos con convenio).

Los grandes números de la dotación económica, estarían en:

<b>324 millones</b>	<b>en vivienda nueva</b>
<b>57 millones</b>	<b>en rehabilitación</b>
<b>15 millones</b>	<b>en ayudas a personas inquilinas</b>

Los objetivos previstos:  
Unas 33870 actuaciones

### CONSIDERACIONES RESPECTO AL PRECIO DE VENTA DE ESTAS VIVIENDAS

En el **Capítulo III, Artículo 14 Precio máximo de las viviendas con protección pública**. Este precio se establece mediante la corrección del Módulo Básico Estatal (MBE), en función del tipo de vivienda y su localización geográfica. El MBE lo determina el Consejo de Ministros y en concreto el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, lo fija en 758 € metro cuadrado de superficie útil.

En este V Plan Regional de Vivienda, para determinar el precio metro cuadrado útil, aplican la fórmula que se ve en la **TABLA I, apartado (1)**, en la cual el Coeficiente de Vivienda de Protección oficial, estará determinado dependiendo de si la vivienda es de Régimen Especial, de Régimen General... y así hasta llegar a las de iniciativa Público-Privada; el Coeficiente de Localización, está determinado por la provincia y localidad donde se encuentra la vivienda, así la provincia de Guadalajara sería la más cara y la de Ciudad Real la más barata.

En el **apartado (2) de la TABLA I**, se detalla el precio máximo y mínimo del metro cuadrado útil que pueden tener las viviendas de protección pública, así como el número de IPREM máximo para su acceso.

En el **apartado (3) de la TABLA I**, se detalla el precio de la vivienda libre (nueva y usada), así como el precio medio.

Comparando los **apartados 2 y 3**, comprobamos que los precios de las viviendas de protección pública son similares a las de renta libre.

**Visto esto, es lógico pensar que los precios de las viviendas de promoción pública no están adaptados al mercado actual, y siguen estando a precios de años de bonanza.**

Está demostrado lo de la sobrevaloración del mercado inmobiliario, (algún informe habla del 37%), y en la actualidad en Castilla La Mancha, solo ha habido una reducción en torno al 9%, (-3,71% en el último trimestre) por lo que aún queda margen de maniobra. Por tanto el mantener el precio de la vivienda protegida, similar a la libre no parece una buena iniciativa...

## V PLAN REGIONAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA 2009-2012

Si consultamos el primer informe que se atreve a apuntar exactamente a cuánto ascendió la sobrevaloración de los activos inmobiliarios durante la 'burbuja' fruto de la especulación y otros factores. Dicho estudio elaborado por la consultora Jiménez de Laiglesia indica “que, para que el sector inmobiliario alcance el “equilibrio”, el precio de la vivienda debería descender un 37% respecto a 2007, el del suelo urbano un 53% y el del suelo urbanizable un 62% durante los dos próximos años.

*El informe, presentado en el Instituto de Estudios de la Empresa de la Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir, señala que **estamos en “un momento de ajuste”**, que sigue a uno de desajuste que finalizó en el periodo 2006-07. Además, apunta que “en dos o tres años entraremos en una fase de equilibrio... Uno de los indicadores de este **“cambio de ciclo” es el número de visados de obra nueva** que, entre 2007 y 2009, ha caído de 600.000 a 100.000. Esto, según señala el informe, “es necesario para regularizar el mercado, que no se siga construyendo y que se absorba el ‘stock’ “*

### OTRAS MEJORAS

La disposición adicional novena de este V Plan Regional de Vivienda, incorpora la protección de los consumidores, indicando la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias...

### LO IMPORTANTE y pendiente de ser aprobado

El V Plan Regional de Vivienda, cuando sea definitivamente aprobado, necesita de una **Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda**, (el presidente Barreda ya se comprometió en hacerla efectiva) y de esta ya veremos cómo contempla los casos reales de *“tener que renunciar a la vivienda personas demandantes e inscritas y no poder acceder a ella por que las entidades de crédito, ahora piden más avales de lo que pudiera considerarse normal...”*. Nos estamos refiriendo a personas con contrato de trabajo e ingresos regulares..., y que hasta el día de la fecha ninguna entidad pública garantiza realmente este acceso a la vivienda.

V PLAN REGIONAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA  
2009-2012

**Precio Max.m2 útil= Módulo Básico x Coef. Vivienda Protecc. Oficial x Coeficiente Localizac.**

Módulo Básico = 758,00 € m2

1

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

	Regimen Especial	General	Concertado	Precio Tasado	nicit. Pública-Privada	Precio Medio Max./Min m2
IPREM max. X	2,5	4,5	6,5	7,5	7,5	
Precio Máx.y Min. Venta m2 superficie	1.368,95 €	1.564,51 €	1.760,08 €	1.877,41 €	2.065,16 €	1.727,22 €
	909,60	1.061,20	1.212,80	1.273,44	1.400,78	1.171,56 €

2

CASTILLA-LA MANCHA Precio m2 vivienda

Provincia	Nueva €	Usada €
Albacete	1,609.70	1,705.71
Ciudad real	1,397.65	1,286.39
Cuenca	1,615.58	1,575.34
Guadalajara	2,300.81	2,130.36
Toledo	1,740.04	1,691.48

Precio medio vivienda libre m2 en CLM -Sep 2009

1.732,76 €

3

Año	IPREM mensual	IPREM anual (12 pagas)
• 2004	460,50 €	5.526,00 €
• 2005	469,80 €	5.637,60 €
• 2006	479,10 €	5.749,20 €
• 2007	499,20 €	5.990,40 €
• 2008	516,90 €	6.202,80 €
• 2009	527,24 €	6.326,86 €

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones, etc). Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas.

De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el SMI(Salario Mínimo Interprofesional. En 2009 está en 624,80 € mes, - 7.497,6 € año, en 12 pagas).