

# **PACTO POR LA VIVIENDA**

**PLAN DE CHOQUE DE NUEVAS MEDIDAS  
DE IMPULSO PARA LA VIVIENDA**

**2024-2025**



**Comunidad  
de Madrid**

# PLAN DE CHOQUE DE NUEVAS MEDIDAS DE IMPULSO EN MATERIA DE VIVIENDA 2024-2025

Ante la situación actual de la vivienda, el Gobierno de la Comunidad de Madrid proyecta 10 iniciativas muy concretas destinadas a incrementar la oferta, especialmente para los más jóvenes, generar más suelo y flexibilizar un urbanismo excesivamente rígido.

## 1 Convocatoria del Pacto Regional por la Vivienda

El objetivo de este encuentro con el sector es seguir movilizando todos los recursos disponibles, públicos y privados, y fijar un marco regulatorio capaz de dar seguridad jurídica a ciudadanos, empresas y organismos, que repercuta en un incremento de la oferta.

## 2 Bonificaciones fiscales asociadas a la compra y al alquiler

- Nueva deducción por intereses de préstamos hipotecarios a tipo variable.
- En municipios en riesgos de despoblación: nueva deducción en el IRPF por establecimiento de residencia; por la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual; y bonificación del 100% para las adquisiciones de vivienda habitual por los contribuyentes, tanto en Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) en el caso de adquisición de vivienda de segunda mano, como en Actos Jurídicos Documentados (AJD), en el caso de vivienda nueva.
- Deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.
- Deducción a los propietarios que movilicen sus viviendas en desuso hacia el mercado del alquiler.
- Mayor deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas.

## 3 Mejoras en el Plan Mi Primera Vivienda

- Hipoteca de hasta el 100% del precio con garantía Comunidad de Madrid (ahora hasta el 95%) para menores de 40 años (ahora menores de 35) que compren su primera vivienda.
- Se amplía a familias numerosas o monoparentales, si es primera vivienda o por nacimiento de un hijo, sin límite de edad.

## **4 Creación del Plan Alquila Plus**

Esta nueva versión del actual Plan Alquila cuenta con nuevos incentivos:

- Se incluye el servicio de seguro gratuito del hogar.
- Se elimina el coste de acceso al servicio del Consejo Arbitral para el Alquiler para facilitar la resolución de conflictos.
- Para movilizar viviendas desactualizadas, se pondrá en contacto a los futuros arrendadores con empresas rehabilitadoras acreditadas.
- Se extiende el seguro de impago gratuito a tres años para todas las viviendas (hasta ahora, era de dos años para los menores de 35 años y de un año para el resto).
- Habrá un Plan Alquila Comparte, para ofrecer seguridad jurídica a aquellos que quieran alquilar pisos por habitaciones.

## **5 Acceso de las cooperativas a préstamos**

Ayudas de impulso a la promoción de viviendas en alquiler asequible facilitando a las cooperativas el acceso a préstamos con protección pública, con aval de la Comunidad de Madrid a través de Avalmadrid.

## **6 Ayudas a pequeños municipios a través del PIR**

La Comunidad de Madrid crea una nueva línea de ayudas con cargo al Programa de Inversión Regional (PIR), dirigida a municipios menores de 20.000 habitantes para compra de suelo y construcción de vivienda o adquisición de inmuebles para su rehabilitación.

## **7 Medidas legislativas más flexibles**

- Durante los dos próximos años, se facilitará la posibilidad de cambiar el uso de edificios o suelo destinado a oficinas si se utiliza para vivienda en alquiler asequible.

- Seguirá flexibilizándose la legislación en materia de urbanismo y suelo para acortar los plazos, y simultanear los trámites administrativos con la edificación o el desarrollo de nuevos suelos para vivienda con protección pública (VPP).
- Posibilidad de destinarse a la construcción de vivienda pública un mayor número de parcelas de la red supramunicipal de la Comunidad de Madrid, facilitando la tramitación.

## **8** Nuevo reglamento de vivienda protegida

El Gobierno regional aprobará una nueva normativa en este sentido que definirá un marco regulatorio de la vivienda con protección pública (VPP) de la Comunidad de Madrid, adaptado a la realidad actual para impulsar su construcción. Se recuperará la figura del arrendamiento con opción a compra en la vivienda protegida privada.

## **9** Actualización de precios de vivienda con protección pública

La Comunidad de Madrid adapta los precios públicos de venta y renta de vivienda con protección pública, que llevan congelados desde el 2008, un paso necesario para evitar el freno de la construcción de 30.000 viviendas asequibles de promoción privada en los próximos cuatro años en la región.

## **10** Construcción industrializada

Se crea el primer y mayor hub de construcción industrializada en España. Se incentivará a las constructoras y promotoras para que se instalen en Madrid, donde disponen de parques tecnológicos adecuados y de numerosas sinergias en el ámbito de las comunicaciones, de los servicios e incluso, tratándose de una actividad en pleno desarrollo, del ámbito formativo y universitario.

## OBJETIVOS CUMPLIDOS

### 1 Plan Vive

La Comunidad de Madrid desarrolla el Plan Vive, proyecto de vivienda en alquiler a precio asequible, en suelos de titularidad de la administración regional y gracias a la colaboración público-privada.

En la actualidad consta de 8.500 pisos, de los que 6.500 están adjudicados en 12 municipios de la región; de ellos, están terminados 274 en Alcorcón y se encuentran en fase de comercialización 492 en Getafe, 300 en Alcalá de Henares y 209 en Tres Cantos. Además, otras 1.912 viviendas en 10 localidades están en fase de licitación de los proyectos.

### 2 Plan Aquila

A través del Plan Aquila, que conecta a demandantes de pisos en alquiler con los propietarios de inmuebles disponibles, se han formalizado 103.000 contratos de arrendamiento, facilitando así el acceso a una vivienda a más de 160.000 personas. El 42% de los inquilinos son jóvenes menores de 35 años.

Ofrece seguridad jurídica en la intermediación y servicios como asesoramiento personalizado y seguro de impagos durante un año.

### 3 Mi Primera Vivienda

Más de un millar de jóvenes se han beneficiado, en 2022 y 2023, del programa Mi Primera Vivienda, que permite al Gobierno regional avalar a menores de 35 años que, siendo solventes y teniendo recursos, no disponen del ahorro necesario para afrontar la adquisición de su primer hogar.

## **4 Mejora de la fiscalidad de la vivienda**

La Comunidad de Madrid ha aprobado diez rebajas fiscales, por valor de 270 millones de euros, relacionadas con el alquiler, la compra o construcción de viviendas, así como a su transmisión y actos jurídicos relacionados.

Se han aplicado tres nuevas deducciones fiscales, la bonificación de tres cuotas tributarias, la reducción de dos tipos de gravámenes y dos rebajas de impuestos.

## **5 Ley Regional de Cooperativas**

Con la aprobación de la Ley Regional de Cooperativas, incluidas las de vivienda, el Gobierno regional ha dotado de mayor seguridad jurídica y fortaleza a quienes las conforman.

Se han establecido como figura especial las cooperativas de viviendas en cesión de uso (modelo en el que el cooperativista tiene el uso y disfrute de la casa, pero la propiedad del conjunto permanece en la cooperativa).

## **6 Seguridad jurídica y claridad normativa**

Se han concretado acciones que han agilizado el sector y le han dado estabilidad, eliminando trabas y trámites, posibilitando, por ejemplo, la intervención de entidades colaboradoras urbanísticas en los procesos de concesión de licencias.

Se han introducido, tanto en la Ley 1/2020 por la que se modificó la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como en la Ley de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), mecanismos de sustitución de determinadas licencias por declaraciones responsables, en particular para la primera ocupación y funcionamiento de edificios de vivienda, lo que ha supuesto una reducción significativa de los tiempos de tramitación.

## **7 Construcción industrializada: reducción de tiempos y costes**

La Comunidad de Madrid ha apostado por técnicas de construcción industrializada en los proyectos de vivienda asequible, un método de edificación que mejora los tiempos de ejecución en más de un 30% respecto al sistema tradicional.

Además, introduce procesos de automatización, disminuye el consumo de agua y energía y genera menos emisiones y residuos.