



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

Se ha publicado el Real Decreto 326/2026 que establece el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, publicado en el BOE del 23 de abril.

1. Objetivo y marco regulador

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es un instrumento estratégico que define las principales líneas de actuación en materia de vivienda para los próximos años y que supone un cambio relevante en el enfoque de las políticas públicas del sector. Este Plan se orienta no solo a garantizar el acceso a una vivienda digna, sino también a reforzar el papel de la vivienda como uno de los pilares del Estado del Bienestar, al mismo nivel que otros servicios esenciales.

Desde una perspectiva empresarial, este nuevo marco normativo introduce importantes oportunidades en ámbitos como la promoción inmobiliaria, la rehabilitación, la gestión de vivienda y la colaboración público-privada, en un contexto de fuerte intervención pública y aumento de la inversión.

2. Líneas Estratégicas y Medidas de Financiación

El Plan se articula a través de **tres grandes ejes de actuación** con un reparto equilibrado de fondos (40% para la Línea 1, 30% para la Línea 2 y 30% para la Línea 3):

Línea 1: Incremento de la oferta de vivienda social y asequible. Se enfoca en aumentar el parque residencial mediante la adquisición de viviendas por administraciones u ONG, la promoción directa sobre suelo público (incluyendo colaboración público-privada) y el fomento de modelos como la vivienda cooperativa en cesión de uso y alojamientos intergeneracionales. Las viviendas deben tener un régimen de **protección permanente**.



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

Línea 2: Rehabilitación, accesibilidad y renovación urbana y rural. Financia la **rehabilitación integral de edificios** para mejorar la eficiencia energética, la seguridad estructural y la accesibilidad (ascensores, rampas, domótica). Incluye ayudas específicas para la **renovación de barrios degradados** y la recuperación de **viviendas vacías** para alquiler social.

Línea 3: Reducción de la tasa de esfuerzo y emancipación joven. Proporciona ayudas directas al alquiler para hogares con bajos ingresos y programas específicos para **jóvenes menores de 35 años**, incluyendo ayudas para la compra o autopromoción en municipios de **menos de 10.000 habitantes**.

3. Beneficiarios y Requisitos de Acceso

Los beneficiarios se dividen según la naturaleza de la actuación:

- **Entidades:** Administraciones públicas, organismos y entidades públicas, empresas públicas y público-privadas, cooperativas de viviendas, fundaciones y entidades del tercer sector, empresas privadas e incluso comunidades de propietarios (en función de la línea de ayudas de que se trate).
- **Personas físicas:** En su condición de propietarios, usufructuarios o arrendatarios.
- **Límites de ingresos (línea de ayudas 3):** Con carácter general, los ingresos de la unidad de convivencia no deben superar 5 veces el IPREM (ajustable a 5,5 o 6 veces para familias numerosas o personas con discapacidad). Para colectivos de especial vulnerabilidad (víctimas de violencia de género, desahuciados, sin hogar), el límite suele situarse en 3 veces el IPREM.



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

4. Tipos y cuantías de ayudas previstas por cada línea de actuación

Línea 1: Incremento de la oferta de vivienda social y asequible

(40% de los fondos totales)

- **Adquisición de viviendas para incrementar el parque público o por organizaciones sin ánimo de lucro o de lucro limitado especializadas en vivienda:** Ayuda de hasta el **70%** del precio de adquisición (incluyendo impuestos y gastos), que se eleva hasta el **85%** en zonas de mercado residencial tensionado. Se puede adicionar hasta **12.000 €** por vivienda para pequeñas obras de adecuación.
- **Promoción directa sobre suelo público:** Subvención de hasta **1.000 €/m²** de superficie útil (máximo 85 m²), con un límite del **70%** de la inversión. Si se usa construcción industrializada o es en zona tensionada, sube a **1.100 €/m²** (75% inversión). Si concurren ambos factores, llega a **1.200 €/m²** (80% inversión).
- **Promoción mediante colaboración público-privada:** Cuantías idénticas a la promoción directa (**1.000 € a 1.200 €/m²**) según industrialización y zona tensionada.
- **Gestión y explotación pública de viviendas (PPP):** Ayuda de hasta **200 €/m²** de superficie útil (**300 €/m²** en zonas tensionadas) para compensar impagos y costes de gestión durante 8 años.
- **Promoción en suelo privado (Protección permanente):** Para alquiler, hasta **750 €/m²** (60% inversión); para venta, hasta **600 €/m²** (55% inversión). Estas cifras aumentan si hay industrialización o zona tensionada hasta un máximo de **950 €/m²** (alquiler) u **800 €/m²** (venta).



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

- **Vivienda cooperativa y cohousing:** Ayuda de hasta **750 €/m²** (55% inversión), ampliable a **950 €/m²** (65% inversión) en casos de industrialización y zona tensionada. El límite máximo por alojamiento es de **85.000 €**.
- **Puesta a disposición de viviendas vacías:** Los propietarios reciben hasta **600 € mensuales** por vivienda (adicionales al alquiler). Se añaden hasta **12.000 €** para obras de habitabilidad previas y hasta **18.000 €** para reparaciones tras finalizar el contrato.
- **Urbanización de suelo:** Hasta **8.000 €** por cada vivienda protegida que se vaya a construir en el ámbito.

Línea 2: Rehabilitación, accesibilidad y renovación urbana

(30% de los fondos)

- **Regeneración urbana y rural:** Financia hasta el **80%** de los costes en urbanización (máx. **18.000 €/vivienda**), demolición y realojos (máx. **18.000 € anuales** por familia). La construcción de nuevas viviendas en sustitución recibe hasta **1.000 €/m²**.

Rehabilitación integral de edificios:

- **Seguridad:** Hasta **8.000 €** por vivienda (40% del coste).
- **Accesibilidad:** Máximo **13.000 €** por vivienda, ampliables hasta **22.000 €** en casos de discapacidad severa o accesibilidad universal plena. Cubre hasta el **70-80%** del coste.
- **Eficiencia Energética:** Según el ahorro conseguido, desde **13.000 €** (45-60% de ahorro) hasta **20.500 €** por vivienda (>60% de ahorro).



PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

- **Rehabilitación de viviendas vacías para alquiler:** Hasta **30.000 €** por vivienda (**35.000 €** en municipios de menos de 10.000 habitantes).
- **Edificios con protección patrimonial:** Ayuda adicional de hasta **30.000 €** por vivienda.

Línea 3: Ayudas al alquiler y emancipación joven

(30% de los fondos)

- **Ayuda general al alquiler:** Hasta **250 € mensuales** por vivienda (o **150 €** por habitación), con un límite del **40%** de la renta.
- **Vulnerabilidad extrema (violencia de género, desahucios, sin hogar):** Cubre hasta el **100%** del alquiler (máx. **1.000 €/mes**) y añade hasta **300 € mensuales** para suministros, internet y comunidad.
- **Alquiler joven (menores de 35 años):** Hasta **300 € mensuales** por vivienda (o **200 €** por habitación), con un límite del **60%** de la renta.
- **Compra o autopromoción joven (en municipios <10.000 hab.):** Ayuda directa de hasta **15.000 €** por vivienda, con el límite del **20%** del coste.
- **Alquiler con opción a compra:** Ayuda al vendedor de hasta **33.600 €** (equivalente a las rentas pagadas por el joven) más un **80% adicional** (máx. **26.880 €**), siempre que se descuenten dichas rentas del precio final de venta.
- **Nota sobre discapacidad:** En casi todos los programas de promoción y rehabilitación, existe un incremento adicional de hasta **8.000 €** por vivienda cuando se destinan a personas con gran dependencia y se instalan sistemas domóticos avanzados.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

5. Modelo de Gobernanza y Gestión

Gobernanza: los órganos de cooperación para la ejecución del PEV 2026-2030 serán:

- **Conferencia Sectorial de Agenda Urbana y Vivienda**, presidida por la titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; su vicepresidente/a se designará por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda y suelo.
- **Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo**, presidida por el Secretario de Estado de Vivienda y constituida por los directores generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta o Melilla.
- **Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo**, constituida por la titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la titular de la Dirección General competente en la materia de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate; ejercerá como comisión de seguimiento de los convenios previsto en el plan.

Gestión: el sistema operativo del Plan se basa en la **corresponsabilidad financiera** y la gestión descentralizada:

- **Inversión Compartida:** El presupuesto total es de **7.000 millones de euros**. El Estado aporta el **60% (4.200 M€)** y las Comunidades Autónomas (CCAA) deben aportar el **40% restante (2.800 M€)**.
- **Régimen transitorio 2026:** De manera excepcional, las transferencias de fondos estatales no estarán condicionadas a que las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla cofinancien el Plan. Esto permite que los programas se inicien mientras se tramitan los convenios plurianuales.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

- **Régimen del incumplimiento de cofinanciación:** A partir de 2027, si una CCAA no aporta su 40%, la transferencia estatal se reducirá proporcionalmente.
- **Control de datos:** Se impone un sistema único de información y un cuadro de mando integral. El Ministerio puede paralizar los fondos si las CCAA no registran los datos de forma continua.