

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente **Proposición no de Ley sobre Medidas para incentivar el acceso a la vivienda de los jóvenes**, para su debate en **Pleno**.

Madrid, 16 de junio de 2021

Fdo.: Concepción GAMARRA RUIZ-CLAVIJO
PORTAVOZ

Fdo.:

DIPUTADO/A

Ana María Zurita Expósito

Mario Garcés Sanagustín

Andrés Lorite Lorite

Beatriz Álvarez Fanjul

Diego Gago Bugarín

Eduardo Carazo Hermoso

José Ángel Alonso Pérez

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En España el porcentaje de jóvenes que viven fuera de su hogar de origen pasa del 18,7% de finales de 2019 al 17% en 2020, según el último informe del Consejo la Juventud de España. Esta es la cifra más baja desde 1988, es decir, el peor dato de las últimas tres décadas.

Un joven español debe **reservar más del 70% de su sueldo para pagar los 674 euros/mes que cuesta de media un arrendamiento** en España en el último trimestre de 2020. Eso si tuvieran un empleo, porque según la última encuesta de la EPA, **la cifra de paro juvenil se ha situado en España en el 40,4%, un empeoramiento radical respecto a los datos pre-pandemia, (cuando era un 32,6%), que coloca a España como líder en paro juvenil.**

La Unión Europea tiene una tasa de paro de 18,3%, estamos a la cola de Europa. Según datos de diversos portales inmobiliarios las rentas de alquiler se han abaratado en 2020 un 9,4% en Barcelona y un 7,3% en Madrid. La compra venta de vivienda ha experimentado un descenso en 2020 del 17,7% inter anual, no obstante los precios no han experimentado alteraciones relevantes -1,1% de bajada interanual aunque diferenciando vivienda nueva y usada y una tendencia de aumento de la demanda en zonas periféricas.

Pese a esta tendencia de bajada en muchos de los indicadores **es claro que, además del empleo, el principal problema es la escasez de oferta**, que provoca que los precios siguen estando a niveles que chocan con la capacidad de acceso a la demanda media, y sobre todo de los jóvenes.

Además el escenario económico provocado por la pandemia del Coronavirus ha incrementado la tasa de esfuerzo para acceder a una vivienda de alquiler, especialmente en las áreas urbanas, y el mercado laboral impide acceder a una

vivienda en propiedad por la falta de ahorros y las condiciones de los créditos hipotecarios.

La única salida de muchos jóvenes es recibir, por parte de sus familiares o seres queridos, alguna vivienda que les permita poder emanciparse y desarrollar su propio proyecto vital. Aun teniendo esa vía, en muchas CCAA, tendrán que enfrentarse al pago del injusto impuesto de sucesiones y donaciones, obligándoles a afrontar el pago de cantidades desorbitadas que, en muchos casos, no tienen ahorradas.

Ahora mismo, el poder adquisitivo de la mayoría de los jóvenes les impide acceder a una vivienda. No hay confianza de las entidades bancarias y no hay apoyos ni incentivos del Gobierno ni a la compra-venta ni al alquiler, salvo las ayudas a la compra en municipios de menos de 5.000 habitantes, diseñadas en el Plan de Vivienda 2018-2021 por el gobierno del Partido Popular, siendo uno de sus programas principales el de ayuda a la Vivienda Joven, por el que se otorgaba una ayuda de 10.800 euros a todos aquellos jóvenes entre 25 y 35 años que cumplieran los requisitos fijados para ello.

Las cifras de ventas en nuestro país apenas han descendido, en lo que se refiere a vivienda nueva, a razón de – 0,36% en variación interanual, dándose la circunstancia de que el cliente potencial no son jóvenes; el mercado es de clase media alta y de extranjeros en su segunda residencia.

Por otro lado, desde el Gobierno se quiere potenciar el mercado del alquiler, pero a través de medidas inciertas, de dudosa eficacia que lejos de propiciar el aumento de la oferta, ya vaticinan los expertos que provocarán distorsiones en el mercado.

Independientemente de que se potencie el mercado de alquiler y se marque como estrategia ante una tendencia creciente marcada por las condiciones sociales y económicas actuales y dar respuesta a los miles de jóvenes demandantes de

vivienda, entendemos que también existen sectores que prefieren optar por la compra como forma alternativa a la consecución de un hogar.

Desde el Grupo Parlamentario Popular entendemos que es especialmente importante desarrollar una política de Vivienda orientada a los jóvenes, que son quienes tienen mayores dificultades de acceso a la primera vivienda.

Estas medidas han de ser el resultado de la colaboración transversal entre las políticas estatales tanto del ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Hacienda, Trabajo y Asuntos Sociales, las políticas autonómicas y las entidades bancarias de financiación.

Es fundamental además crear un conjunto de medidas que desarrollen los siguientes objetivos:

- Crear un entorno de colaboración público-privada.
- Estimular la demanda.
- Fomentar ayudas e incentivos para cubrir las cantidades iniciales a la compra de primera vivienda.
- Flexibilizar las condiciones urbanísticas para la producción de vivienda joven.
- Optimizar la oferta para la demanda joven.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente **Proposición no de Ley**:

“El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a impulsar las Modificaciones Legales oportunas para incentivar el acceso a la Vivienda de los Jóvenes, de forma que sea factible ejecutar las medidas siguientes:

A corto plazo:

Establecimiento de garantías estatales para la compra, la rehabilitación y la seguridad en el alquiler de viviendas:

- 1. Establecer avales del Estado que cubran hasta el 100% de la cuantía de compra, en créditos hipotecarios a la primera vivienda para jóvenes entre 18 y 35 años.*
- 2. Creación de un Fondo específico que otorgue garantías estatales sobre préstamos para reestructuración o rehabilitación energética de la primera vivienda.*
- 3. Mejora la seguridad jurídica de los arrendatarios ante situaciones de impagos o incorrectos usos de las viviendas mediante un seguro de impago del alquiler, que incluya la asistencia jurídica necesaria, para así atraer al mercado de alquiler pisos de propietarios privados cuyos arrendadores suscriban contratos de alquiler con menores de 35 años. Se posibilita así, mediante un aval garantizado, un contrato de alquiler seguro, tanto para arrendadores como arrendatarios.*

Incentivos fiscales a la compra, a la rehabilitación y al alquiler de forma que exista equilibrio de beneficios entre arrendadores y arrendatarios y se estimule la compra a la primera vivienda:

4. *Los jóvenes entre 18 y 35 años, se podrán deducir de la cuota íntegra del IRPF el 25 % de los intereses de la hipoteca para adquirir su vivienda habitual, hasta un máximo de 1.000 € anuales.*
5. *Los jóvenes entre 18 y 35 años, que vivan de alquiler, podrán deducirse en el IRPF hasta un máximo de 1.200 euros. Además, esta deducción por arrendamiento de la vivienda habitual se mantendrá para los menores de 40 años cuando declaren familiares a su cargo, o se encuentren en situación de desempleo.*
6. *Aplazamiento del IVA a la compra de la primera Vivienda.*
7. *Incentivos fiscales al alquiler de Vivienda Joven. Reducción del Rendimiento Neto positivo hasta un 100%, cuando el arrendatario del bien inmueble destinado a vivienda tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM.*

Incentivos fiscales a la Rehabilitación de Vivienda - especialmente enfocada a edificios sitos en los centros urbanos de las ciudades para así, también, contribuir a su revitalización - si se destina a alquiler para personas jóvenes entre 18 y 35 años.

Deducción hasta el 100% de la inversión en eficiencia energética de bienes inmuebles destinados a vivienda en alquiler para jóvenes.
8. *Eliminación del impuesto de sucesiones y donaciones, en los casos en los que una persona joven reciba la herencia de un inmueble de uso residencial.*
9. *Establecer una deducción para las sociedades de alquiler o personas jurídicas cuyo objeto principal sea la promoción del arrendamiento, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda que favorezcan a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda tanto por edad como por nivel de renta.*

Incentivos al ahorro para la compra de la primera vivienda:

10. *Conveniar con las entidades bancarias, préstamos blandos, específicos para Hipoteca Joven, con la garantía del Estado.*
11. *Potenciar el ahorro con bonificaciones fiscales en ciertas cuentas bancarias destinadas a jóvenes entre 18 y 35 años, siempre que exista compromisos temporales sobre la inversión en la compra de un inmueble que se constituya como primera vivienda.*

A medio plazo:

Flexibilizar las condiciones urbanísticas y administrativas para la producción de vivienda joven:

12. *Establecer un procedimiento específico para propiciar que las CCAA y las EELL promuevan cesiones de suelo o derechos de superficie con condiciones diferenciadas para vivienda asequible para jóvenes.*
13. *Promover la Calificación Vivienda Joven en nuevos desarrollos urbanísticos, estableciendo un porcentaje determinado para vivienda destinada a primera residencia para jóvenes.*
14. *Establecer procedimientos administrativos ágiles en la puesta a disposición de suelo finalista calificado como residencial para jóvenes, a efectos de que la demora en la tramitación no repercuta en el precio.*
15. *Desarrollo de proyectos de interés estratégico socio-económico en ámbitos rurales, que tengan como eje la creación de empleo y vivienda para jóvenes.*
16. *Incentivos a la industrialización MMC (Métodos modernos de construcción) con el fin de aumentar la oferta gracias a una reducción de los plazos de construcción.*
17. *Planificar y financiar el desarrollo de una red de transporte público, rápido económico y eficiente que conecte el centro de las ciudades con los nuevos*

desarrollos urbanos, así como con las zonas en las que se concentren las principales actividades laborales y de ocio del lugar.

La progresiva implantación de estas medidas y su impacto exitoso en el fomento de acceso a la vivienda de los jóvenes determinará la conveniencia de compatibilizar varias de ellas; se buscará de esta forma la creación de “paquetes” de ayudas realistas y adaptados a las diferentes realidades de las CCAA garantizando así la eficiencia y eficacia del proceso para alcanzar el fin buscado y minimizando el riesgo de que se produzca cualquier distorsión del mercado de la vivienda por un exceso de incentivos”.