
Nota informativa sobre el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

1. Objeto de la nota y antecedentes normativos.

a) Objeto de la nota.

La presente nota tiene por objeto exponer el régimen económico general contemplado en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, así como detallar las principales ayudas previstas en la línea de financiación destinada al fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

En particular, se pretende identificar la dotación global del Plan, su sistema de cofinanciación, la distribución mínima por líneas de actuación y las cuantías máximas previstas para cada una de las modalidades de rehabilitación.

b) Antecedentes y finalidad del Plan.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se configura como uno de los instrumentos principales de la política estatal de vivienda, en desarrollo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su finalidad excede de la mera concesión de subvenciones, pues pretende articular un marco estable de financiación para incrementar la oferta de vivienda social y asequible, mejorar el parque residencial existente y reducir la tasa de esfuerzo de los hogares en el acceso a la vivienda.

En lo que interesa a la presente nota, el Plan otorga una relevancia singular a la rehabilitación edificatoria y residencial. Esta prioridad se justifica por el envejecimiento del parque de viviendas, las carencias en materia de accesibilidad, seguridad y habitabilidad, así como por la necesidad de avanzar en eficiencia energética, circularidad, reducción de la demanda y lucha contra la pobreza energética.

2. Presupuesto general del Plan y régimen de financiación.

El Plan prevé una movilización global de 7.000 millones de euros. De esta cuantía, la Administración General del Estado asumiría el 60 por ciento, equivalente a 4.200 millones de euros, y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla el 40 por ciento restante, equivalente a 2.800 millones de euros.

La financiación estatal se efectuará con cargo a las dotaciones que se consignent en los Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio para los planes de vivienda, sin perjuicio de que, durante la vigencia del Plan, puedan incorporarse otras fuentes de financiación conforme al procedimiento legal o reglamentario que proceda.

Debe destacarse que, durante el ejercicio 2026, las transferencias de fondos estatales no estarán condicionadas a la cofinanciación autonómica. Por el contrario, en los ejercicios 2027 a 2030, ambos incluidos, la transferencia de fondos estatales queda condicionada a que la financiación conjunta respete la regla general del 60 por ciento estatal y 40 por ciento autonómico. En caso de que una comunidad autónoma o ciudad autónoma no alcance la cofinanciación exigida, el compromiso estatal se reducirá proporcionalmente.

El esquema económico general puede resumirse del siguiente modo:

Fuente de financiación	Importe previsto	Porcentaje
Administración General del Estado	4.200 millones de euros	60 %
Comunidades autónomas, Ceuta y Melilla	2.800 millones de euros	40 %
Total Plan Estatal de Vivienda 2026-2030	7.000 millones de euros	100 %

3. Distribución mínima de la financiación por líneas de actuación.

El Real Decreto establece una distribución mínima anual de la financiación total, estatal más autonómica, entre tres líneas de actuación. Esta distribución constituye una regla de programación inicial, sin perjuicio de las modificaciones motivadas que puedan acordarse en la comisión de seguimiento correspondiente para adaptar la ejecución a la demanda real de las ayudas.

Línea de financiación	Porcentaje mínimo anual	Equivalencia orientativa sobre 7.000 M€
Incremento de la oferta de vivienda social y asequible	40 %	2.800 millones de euros
Rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural	30 %	2.100 millones de euros
Reducción de la tasa de esfuerzo y emancipación de personas jóvenes	30 %	2.100 millones de euros

En consecuencia, la línea relativa a rehabilitación, accesibilidad y renovación urbana y rural cuenta con una dotación económica mínima de 2.100 millones de euros sobre el total del Plan, sin perjuicio de la concreta distribución anual y territorial que se pacte en los convenios entre el Ministerio y cada comunidad autónoma o ciudad autónoma.

4. Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

La línea de rehabilitación articula cinco modalidades principales de ayudas: regeneración y renovación urbana y rural; rehabilitación integral de edificios de viviendas; rehabilitación de viviendas; rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas al alquiler social o asequible; y ayuda adicional a la rehabilitación de viviendas en edificios con distintos niveles de protección patrimonial.

La lógica común de estas ayudas es favorecer actuaciones integrales, técnicamente solventes y socialmente útiles, que contribuyan a mejorar la seguridad, accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad y eficiencia energética del parque residencial, tanto en ámbitos urbanos como rurales.

a) Regeneración y renovación urbana y rural.

Esta modalidad se dirige a ámbitos delimitados que requieran una intervención integral, ya sea en barrios urbanos, áreas degradadas, entornos rurales, zonas con infravivienda o espacios en declive físico, social o funcional. La actuación puede comprender rehabilitación de edificios y viviendas, renovación mediante nueva construcción cuando la rehabilitación no resulte viable, urbanización o reurbanización de espacios públicos, realojos, demolición de edificaciones inadecuadas y adquisición de viviendas para ofrecer soluciones habitacionales estables.

Las cuantías principales son las siguientes: para la rehabilitación integral de edificios o viviendas se aplican las cuantías previstas para dichas modalidades, pudiendo incrementarse hasta en un 10 por ciento; para las actuaciones de renovación o nueva construcción, la ayuda puede alcanzar hasta 1.000 euros por metro cuadrado útil, con un máximo de 85 metros cuadrados por vivienda y un límite del 80 por ciento del coste de la actuación; para urbanización o reurbanización, la ayuda puede llegar hasta el 80 por ciento del coste, con el límite de 18.000 euros por vivienda incluida en el área; y para realojos, hasta 18.000 euros anuales por unidad de convivencia, durante un máximo de cinco años.

Debe subrayarse que esta modalidad es la que presenta mayor capacidad transformadora, al permitir actuar simultáneamente sobre edificios, viviendas, espacio público y situaciones sociales de vulnerabilidad. Su correcta ejecución exigirá delimitación previa del área, memoria-programa, diagnóstico, calendario, presupuesto y medidas sociales de acompañamiento.

b) Rehabilitación integral de edificios de viviendas.

La rehabilitación integral de edificios de viviendas financia obras en edificios residenciales y viviendas unifamiliares destinadas a mejorar seguridad, accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad y eficiencia energética. Tiene especial relevancia la reducción de la demanda energética mediante intervenciones sobre la envolvente, así como la incorporación de criterios de circularidad y la retirada segura de materiales nocivos cuando existan.

En materia de seguridad, la ayuda puede alcanzar 8.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de locales comerciales u otros usos compatibles situados en planta baja, con el límite general del 40 por ciento del coste de la actuación.

En materia de accesibilidad, la ayuda puede alcanzar 13.000 euros por vivienda y 145 euros por metro cuadrado de local u otros usos compatibles. Cuando resida en el edificio una persona con discapacidad igual o superior al 33 por ciento o mayor de 65 años, la cuantía puede elevarse hasta 18.000 euros por vivienda; cuando resida una persona con discapacidad igual o superior al 65 por ciento, hasta 20.500 euros por vivienda; y cuando se alcance la accesibilidad universal plena del inmueble, hasta 22.000 euros por vivienda. El porcentaje máximo de ayuda en accesibilidad puede alcanzar el 70 por ciento del coste, o el 80 por ciento en los supuestos reforzados de discapacidad o personas mayores.

En materia de habitabilidad y sostenibilidad, las cuantías se determinan por el ahorro energético obtenido. Si la reducción de demanda conjunta de calefacción y refrigeración o de consumo de energía primaria no renovable se sitúa entre el 45 por ciento y el 60 por ciento, la ayuda puede llegar al 65 por ciento del coste, con un máximo de 13.000 euros por vivienda y 145 euros por metro cuadrado de local. Si el ahorro alcanza o supera el 60 por ciento, la ayuda puede llegar al 80 por ciento del coste, con un máximo de 20.500 euros por vivienda y 228 euros por metro cuadrado de local.

El Plan permite acumular actuaciones de seguridad, accesibilidad y sostenibilidad siempre que las partidas de coste estén adecuadamente diferenciadas y no exista doble financiación de una misma unidad de obra. Asimismo, prevé apoyos adicionales en situaciones de vulnerabilidad económica, que pueden alcanzar hasta el 100 por ciento del coste imputable a la persona propietaria vulnerable, dentro de los límites que se establezcan.

c) Rehabilitación dentro de las viviendas.

Esta modalidad se orienta a intervenciones en el interior de viviendas situadas en edificios plurifamiliares, con especial atención a la accesibilidad, la mejora del confort, la habitabilidad y la reducción del consumo energético. Pueden ser beneficiarias las personas propietarias, usufructuarias y, cuando el contrato lo permita, arrendatarias o cesionarias, siempre que la vivienda constituya residencia habitual.

En actuaciones de accesibilidad dentro de vivienda, la ayuda puede alcanzar hasta el 80 por ciento del coste, con un máximo de 15.000 euros por vivienda cuando resida una persona con discapacidad reconocida igual o superior al 33 por ciento, y hasta 18.000 euros por vivienda cuando resida una persona con discapacidad igual o superior al 65 por ciento.

En actuaciones de habitabilidad y sostenibilidad dentro de vivienda resultan de aplicación las cuantías vinculadas al ahorro energético: hasta 13.000 euros por vivienda con ahorros de entre el 45 y el 60 por ciento, y hasta 20.500 euros por vivienda cuando el ahorro sea igual o superior al 60 por ciento, respetando los porcentajes máximos del 65 y del 80 por ciento del coste, respectivamente.

d) Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas al alquiler social o asequible.

Esta ayuda tiene por finalidad movilizar vivienda vacía, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que permitan su incorporación al alquiler social o asequible. Para acogerse a la ayuda, la vivienda deberá haber permanecido vacía durante un plazo mínimo de dos años inmediatamente anteriores a la concesión de la ayuda, conforme al criterio autonómico aplicable o, en su defecto, mediante la acreditación de consumos inherentes al uso de la vivienda.

Una vez rehabilitada, la vivienda deberá destinarse al alquiler social o asequible durante un plazo mínimo de cinco años, con rentas encuadradas en el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Este destino deberá constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La cuantía de la ayuda puede alcanzar hasta 30.000 euros por vivienda. Cuando la vivienda se ubique en un municipio o núcleo de población de 10.000 habitantes o menos, la ayuda puede alcanzar hasta 35.000 euros por vivienda. Se trata de una de las modalidades de mayor interés práctico, al combinar rehabilitación, movilización de vivienda vacía, alquiler asequible y reto demográfico.

e) Ayuda adicional a la rehabilitación de viviendas en edificios con protección patrimonial.

El Plan contempla una ayuda adicional para viviendas ubicadas en edificios que cuenten con algún régimen de protección patrimonial, ya sea por el planeamiento, por catálogo urbanístico, por inclusión en un conjunto histórico declarado Bien de Interés Cultural o por figuras equivalentes reconocidas por las administraciones competentes.

Esta ayuda reconoce que las intervenciones en edificios con valores culturales, históricos, arquitectónicos o etnológicos suelen presentar mayores exigencias técnicas y económicas. Tiene carácter adicional y compatible con las ayudas de rehabilitación integral de edificios o de rehabilitación de viviendas, siempre que la actuación sea compatible con los valores culturales del inmueble.

La cuantía puede alcanzar hasta 30.000 euros por vivienda, sin que la subvención global recibida pueda superar el coste total de la actuación subvencionada.

Cuadro resumen de cuantías máximas de rehabilitación.

Modalidad	Actuación subvencionable	Cuantía o límite principal
Regeneración y renovación urbana/rural	Renovación o nueva construcción	Hasta 1.000 €/m ² útil; máximo 85 m ² /vivienda; límite 80 %
Regeneración y renovación urbana/rural	Urbanización o reurbanización	Hasta 80 % del coste; máximo 18.000 €/vivienda
Regeneración y renovación urbana/rural	Realojos	Hasta 18.000 €/año por unidad de convivencia; máximo 5 años
Rehabilitación integral de edificios	Seguridad	Hasta 8.000 €/vivienda y 90 €/m ² de local; límite 40 %
Rehabilitación integral de edificios	Accesibilidad	Hasta 13.000 €/vivienda; 18.000 €, 20.500 € o 22.000 € en supuestos reforzados
Rehabilitación integral de edificios	Habitabilidad y sostenibilidad	Hasta 13.000 €/vivienda si ahorro 45 %-60 %; hasta 20.500 €/vivienda si ahorro ≥60 %
Rehabilitación en viviendas	Accesibilidad interior	Hasta 15.000 €/vivienda o 18.000 €/vivienda según grado de discapacidad

Modalidad	Actuación subvencionable	Cuantía o límite principal
Rehabilitación en viviendas	Habitabilidad y sostenibilidad	Hasta 13.000 €/vivienda o 20.500 €/vivienda según ahorro energético
Viviendas vacías	Destino a alquiler social o asequible	Hasta 30.000 €/vivienda; 35.000 € en municipios o núcleos ≤10.000 habitantes
Protección patrimonial	Ayuda adicional compatible	Hasta 30.000 €/vivienda

5. Construcción industrializada.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 incorpora la construcción industrializada como una de las medidas para acelerar la producción de vivienda asequible, reducir costes y acortar plazos de ejecución.

En concreto, el Plan reconoce expresamente la industrialización avanzada como objetivo del Plan, vinculándola al incremento de vivienda pública y protegida, especialmente en alquiler asequible. El Real Decreto señala que, por primera vez, el Plan incentiva la construcción industrializada para optimizar costes y reducir el tiempo de producción del parque inmobiliario nuevo.

Define qué debe entenderse por industrialización avanzada (art. 12.): *“uso de procesos industriales, automatización y tecnología en el sector de la construcción, con el objetivo de conseguir la máxima eficiencia en todo el proceso constructivo. Para ello, se basa en el principio de colaboración entre agentes y se instrumenta mediante sistemas constructivos compatibles, fácilmente ensamblables mecánicamente en obra o en emplazamientos intermedios, que ofrezcan una matriz suficiente de elementos combinables en un concepto de industrialización abierta acorde con los principios de calidad, sostenibilidad, circularidad y durabilidad.”*

Exige acreditación técnica: para que una actuación pueda considerarse de industrialización avanzada, deberá justificarse mediante informe del arquitecto director. Además, se exige el uso de metodología BIM durante todo el proceso, debiendo constar expresamente en dicho informe.

También se prevé el incremento de las ayudas cuando se utilicen técnicas industrializadas. En promociones de vivienda protegida o social, el uso de procesos avanzados de edificación industrializada permite elevar la ayuda hasta 1.100 €/m² útil, con un máximo de 85 m² por vivienda y hasta el 75 % de la inversión. Si además la actuación se ubica en zona de mercado residencial tensionado, la ayuda puede llegar a 1.200 €/m² útil y hasta el 80 % de la inversión.

Esta iniciativa se coordina con el PERTE de Vivienda Industrializada, dotado inicialmente con 1.300 millones de euros, orientado a modernizar el proceso constructivo, reducir plazos, mejorar sostenibilidad y aportar mayor certidumbre en costes y tiempos.

En síntesis, el Plan no regula la industrialización como una línea autónoma de ayudas, sino como un criterio incentivado dentro de las ayudas a la promoción de vivienda social, protegida y asequible, premiando económicamente las promociones que acrediten un nivel avanzado de industrialización y uso de BIM.

6. Consideraciones prácticas para la aplicación del Plan.

Primera. La efectividad de las ayudas contempladas en el Plan de Vivienda dependerá de la convocatoria autonómica correspondiente, de los convenios que se formalicen con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de los acuerdos de las comisiones de seguimiento. Por tanto, las cuantías estatales operan como marco máximo o de referencia, pero deberán concretarse en cada territorio.

Segunda. En las actuaciones de rehabilitación resulta esencial una correcta preparación técnica. La memoria o proyecto, el Libro del Edificio Existente cuando sea exigible, la justificación energética, la acreditación de costes y la eventual intervención de agentes o gestores de la rehabilitación serán elementos determinantes para la tramitación de los expedientes.

Tercera. Se prevé la intervención de los agentes o gestores de la rehabilitación, persona física o jurídica, o entidad pública o privada que puede realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana o rural que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de las líneas recogidas en este real decreto.

Cuarta. La línea de viviendas vacías puede resultar especialmente útil para municipios pequeños y zonas rurales, pues permite convertir parque residencial infrautilizado en oferta de alquiler social o asequible, con una ayuda reforzada de hasta 35.000 euros por vivienda en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o menos.

Quinta. La regeneración y renovación urbana y rural exige una visión supracomunitaria o de área. No se limita a edificios aislados, sino que permite integrar obras de rehabilitación, nueva construcción, urbanización, realojos y medidas sociales, lo que la convierte en un instrumento idóneo para operaciones complejas de barrio o núcleo rural.

7. Conclusiones.

- 1)** El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 prevé una financiación total de 7.000 millones de euros, con una aportación estatal del 60 por ciento y una aportación autonómica del 40 por ciento.

- 2) La línea de rehabilitación, accesibilidad y renovación urbana y rural cuenta con una asignación mínima anual del 30 por ciento de la financiación total, lo que representa una referencia orientativa de 2.100 millones de euros sobre el conjunto del Plan.
- 3) La rehabilitación se configura como una política estructural de vivienda, vinculada a la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad universal, la habitabilidad, la seguridad, la regeneración urbana y rural y la movilización de vivienda vacía.
- 4) Las ayudas más relevantes por vivienda son las previstas para accesibilidad integral en edificios, habitabilidad y sostenibilidad con ahorros energéticos elevados, viviendas vacías destinadas al alquiler social o asequible y edificios con protección patrimonial.
- 5) El Plan incluye una definición de lo que se entiende por construcción industrializada, considerándolo un criterio incentivado dentro de las ayudas a la promoción de vivienda social, protegida y asequible, premiando económicamente las promociones que acrediten un nivel avanzado de industrialización y uso de BIM.
- 6) La modalidad de regeneración y renovación urbana y rural presenta especial interés para actuaciones integrales de barrio o núcleo rural, al permitir financiar simultáneamente rehabilitación, renovación, urbanización, realojos y medidas sociales.
- 7) La ayuda a viviendas vacías puede constituir una herramienta especialmente eficaz para ampliar la oferta de alquiler social o asequible sin necesidad de nueva ocupación de suelo, con una cuantía reforzada en municipios o núcleos de población de hasta 10.000 habitantes.
- 8) La aplicación práctica de las ayudas exigirá una adecuada coordinación entre administraciones, una preparación técnica rigurosa de los expedientes y una gestión eficiente por parte de comunidades autónomas, ayuntamientos, agentes de rehabilitación y entidades beneficiarias.

Asesoría Jurídica

Madrid, 6 de mayo de 2026