Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

Análisis:

Objeto: Regular el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (en adelante el Plan) en lo que se refiere a los instrumentos de financiación y ayudas a implementar por las administraciones autonómicas y las ciudades de Ceuta y Melilla para favorecer el acceso a la vivienda, promovido por el Estado

Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible

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

Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes

De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

De la evaluación del Plan

De la eficiencia de los recursos públicos

MODIFICA: Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

ANEXO I: Características de las viviendas de nueva construcción que se acojan a determinadas ayudas del Plan

ANEXO II: Tabla para la determinación de la cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad

ANEXO III: Libro del Edificio Existente para la rehabilitación

ANEXO IV: Limitación del precio de adquisición o del coste de autopromoción en los supuestos de la ayuda a la compra o autopromoción en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño

ANEXO V: Especificaciones del Formato de Intercambio de Contratos de Arrendamiento de vivienda (FICCA)

"PLAN DE VIVIENDA 2026-2030"

"Se incorpora al **Área de Construcción** de DAPP

A la publicación online GUIA DE NORMATIVA PARA ARQUITECTOS INGENIEROS Y URBANISTAS

DAPP Guía de Normativa para ARQUITECTOS, INGENIEROS y URBANISTAS *en los Nodos de:*

EDIFICACION

Vivienda

RESUMEN:

El texto presenta el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 como un instrumento de cambio profundo en la política pública de vivienda en España. Parte del mandato del artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, y recuerda que durante décadas este derecho se había desarrollado principalmente mediante políticas autonómicas, locales y planes estatales, pero sin una ley estatal integral hasta la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. A partir de esta ley, el Estado asume un papel más activo en la planificación general, la financiación, la coordinación institucional y la garantía de igualdad en el acceso a la vivienda, sin desplazar la competencia de gestión de las comunidades autónomas y entidades locales.

El Plan 2026-2030 se presenta como el primer plan estatal dictado al amparo de la Ley de Vivienda, lo que le da un significado especial respecto de planes anteriores. Su finalidad no se limita a conceder ayudas, sino que pretende consolidar una nueva visión de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar, junto a la sanidad, la educación, las pensiones y los servicios sociales. Para ello, apuesta por ampliar de forma estable el parque público y protegido, reforzar la función social de la propiedad, evitar la especulación y garantizar que las viviendas financiadas con recursos públicos mantengan su destino protegido durante toda su vida útil.

El texto repasa la evolución histórica de la política estatal de vivienda, desde el Plan Nacional de Vivienda 1961-1976 hasta los planes estatales democráticos posteriores a 1980. Durante muchos años, la política pública se orientó principalmente a fomentar la propiedad y la construcción de vivienda nueva, pero la crisis inmobiliaria de 2008 obligó a reorientar el modelo hacia el alquiler, la rehabilitación, la regeneración urbana y la eficiencia energética. Los planes de 2013-2016, 2018-2021 y 2022-2025 fueron etapas de transición hacia un modelo más social, aunque también mostraron problemas de ejecución, falta de indicadores, retrasos en la gestión de ayudas y baja capacidad para crear un parque público permanente.

Uno de los principales problemas detectados es que España ha promovido millones de viviendas protegidas desde 1960, pero buena parte de ese esfuerzo público se ha perdido por la descalificación de las viviendas una vez transcurridos determinados plazos. Esto ha impedido consolidar un parque social suficiente. El texto señala que el parque público autonómico y municipal apenas cubre una pequeña parte de los hogares, muy por debajo de la media europea y especialmente lejos de países con modelos de vivienda social más desarrollados. Por ello, el nuevo Plan pretende corregir ese error histórico asegurando la protección permanente de la vivienda financiada con fondos públicos.

El diagnóstico del mercado de vivienda es especialmente grave. España arrastra un déficit estructural de vivienda derivado de la paralización de la construcción tras la crisis de 2008, el aumento de costes, la escasez de mano de obra cualificada, la falta de suelo finalista y el crecimiento de la población. A ello se suman usos alternativos que reducen la oferta residencial habitual, como la vivienda turística, la vivienda vacía, el alquiler temporal o el alquiler por habitaciones. Esta situación ha provocado un fuerte incremento de precios, una elevada tasa de esfuerzo para los hogares, dificultades crecientes para la emancipación juvenil y una brecha social cada vez mayor entre quienes poseen patrimonio inmobiliario y quienes dependen del alquiler.

El Plan también vincula la política de vivienda con otros problemas sociales y territoriales, como el sinhogarismo, los asentamientos segregados, la infravivienda, la exclusión residencial, la despoblación rural, la discriminación en el acceso a la vivienda y la situación de

personas con discapacidad o dependencia. Además, incorpora la rehabilitación como una prioridad, ya que una parte importante del parque residencial español está envejecido y presenta problemas de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, aislamiento o instalaciones obsoletas. En este contexto, la rehabilitación energética, la electrificación y la descarbonización de los edificios se consideran esenciales para reducir la pobreza energética y mejorar la resiliencia frente a la crisis energética.

El Plan se ha elaborado mediante diálogo con las comunidades autónomas, Ceuta y Melilla, y se vincula al Acuerdo Estatal de Vivienda 2026-2030 presentado en la Conferencia de Presidentes. Este acuerdo se apoya en tres compromisos mínimos: blindar el parque protegido para evitar su descalificación, establecer una cofinanciación del 60 % por parte del Estado y del 40 % por parte de las comunidades autónomas, y crear un sistema único de información y gestión de datos. La dotación total prevista asciende a 7.000 millones de euros, de los cuales 4.200 millones corresponderían al Estado y 2.800 millones a las comunidades autónomas.

El real decreto que regula el Plan se estructura en siete capítulos, once disposiciones adicionales, una disposición derogatoria, cinco disposiciones finales y cinco anexos. Sus grandes objetivos son aumentar la vivienda pública, protegida y asequible; mejorar la calidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque residencial; facilitar la emancipación juvenil; reducir la tasa de esfuerzo para pagar la vivienda; y contribuir a revertir las zonas de mercado residencial tensionado. Para ello, el Plan se organiza en tres grandes líneas de actuación: incremento de la oferta de vivienda pública y protegida, rehabilitación y regeneración urbana y rural, y ayudas para facilitar el acceso a la vivienda.

La primera línea de actuación se centra en aumentar la oferta de vivienda pública, protegida y asequible, especialmente en alquiler. Se financia la adquisición y promoción de vivienda pública, la promoción de vivienda protegida permanente en suelo privado, las cooperativas en cesión de uso, los alojamientos temporales, los modelos intergeneracionales y las soluciones residenciales comunitarias. También se incentiva por primera vez la construcción industrializada avanzada, con el objetivo de reducir plazos, optimizar costes y modernizar el sector. Además, se introduce la calidad arquitectónica como criterio relevante en las promociones financiadas.

La segunda línea se dirige a la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad, la regeneración urbana y rural y la renovación de viviendas. Incluye ayudas para intervenciones integrales en barrios y entornos rurales, rehabilitación completa de edificios, actuaciones dentro de viviendas, recuperación de viviendas vacías para alquiler social o asequible, y apoyo adicional para viviendas situadas en edificios con protección patrimonial. Esta línea conecta la política de vivienda con la eficiencia energética, la sostenibilidad, la circularidad, la accesibilidad universal, la lucha contra la despoblación y la regeneración de áreas deterioradas.

La tercera línea se orienta a reducir el esfuerzo económico de las personas y familias que tienen mayores dificultades de acceso a la vivienda. Incluye ayudas a la emancipación juvenil, ayudas al alquiler, apoyo a la compra de vivienda por jóvenes en municipios pequeños, alquiler con opción a compra de vivienda protegida y cobertura de impagos para incentivar que los propietarios alquilen a jóvenes. También incorpora ayudas específicas para víctimas de violencia de género o sexual, familias monoparentales o monomarentales, personas desahuciadas, personas sin hogar, residentes en infravivienda o chabolismo y otros

colectivos especialmente vulnerables. Estas ayudas pueden llegar a cubrir la totalidad del alquiler y determinados gastos asociados.

El Plan refuerza notablemente los mecanismos de cooperación, control y evaluación. Su ejecución se realizará mediante convenios o resoluciones de transferencia entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla. El acceso a los fondos queda condicionado al cumplimiento de los compromisos de cofinanciación, permanencia de las viviendas protegidas y suministro de datos. Las administraciones territoriales deberán registrar información continua sobre solicitudes, beneficiarios, actuaciones, suelo y pagos, y el Ministerio podrá paralizar o reasignar fondos en caso de incumplimiento. También se crea una base de datos de contratos de arrendamiento a partir de los registros autonómicos de fianzas, mediante el formato FICCA.

El texto sitúa el Plan dentro de una estrategia estatal más amplia, que incluye fondos europeos del Plan de Recuperación, programas de rehabilitación, líneas de avales ICO, instrumentos de inversión social, el PERTE de Vivienda Industrializada, la nueva Empresa Estatal de Vivienda y Suelo y medidas de protección frente a desahucios. También se mencionan el Bono Alquiler Joven, los avales para compra de primera vivienda y la regulación de zonas de mercado residencial tensionado prevista en la Ley 12/2023, cuya constitucionalidad ha sido avalada por el Tribunal Constitucional. Según el texto, la experiencia catalana mostraría una reducción de precios en municipios declarados tensionados, junto con un aumento de contratos vigentes.

Finalmente, el real decreto se justifica conforme a los principios de buena regulación de la Ley 39/2015: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Se afirma que la norma responde a la finalización del Plan 2022-2025 y a la necesidad de actualizar la política pública de vivienda ante la realidad actual, sin crear cargas administrativas innecesarias ni duplicidades. La norma se dicta al amparo de la competencia estatal sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, así como de la habilitación contenida en la Ley 12/2023, y ha sido tramitada con participación de comunidades autónomas, entidades locales, ministerios afectados, órganos consultivos y el Consejo de Estado.

Comentarios de Ayuda para la interpretación de esta Norma

Concordancias:

El **Real Decreto 326/2026, de 22 de abril**, **modifica formalmente dos normas** y, además, **desarrolla** la **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**, aunque **no la modifica**. Las dos normas modificadas son el **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo** y el **Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre**. Esto se dice expresamente en las **disposiciones finales primera y segunda** del propio real decreto.

La primera modificación recae sobre el **Real Decreto 106/2018, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**. El **precepto afectado** es solo uno: la **disposición adicional segunda**, relativa a los **límites temporales a la concesión de subvenciones**. El nuevo texto mantiene como regla general que las ayudas del plan 2018-2021 podían concederse hasta el **31 de diciembre de 2022** con cargo a fondos transferidos en 2021 o anteriores, pero amplía la posibilidad de seguir reconociendo ayudas en tres programas

concretos: **fomento del parque de vivienda en alquiler**, **fomento de la regeneración y renovación urbana y rural** y **fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**. Además, deja de usar como límite fijo el **30 de junio de 2025** y lo sustituye por la remisión al plazo de ejecución previsto en la **disposición adicional tercera del Real Decreto 42/2022**; y permite también admitir concesiones derivadas de **reclamaciones, recursos** o **acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento**, siempre que se paguen con cargo a fondos ya transferidos. Técnicamente, esto no rediseña el plan antiguo, pero sí **amplía su vida útil** y flexibiliza su cierre administrativo y financiero.

La segunda gran modificación afecta al **Real Decreto 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR**. Aquí los **preceptos modificados** son el **artículo 4.7**, el **artículo 5.2**, el **artículo 15.2 letras c) y d)**, el **artículo 24** y el **artículo 27**. El propio BOE, además, resume que estas modificaciones buscan **facilitar la gestión, ejecución y justificación** de las actuaciones y extender al **programa 3** algunas flexibilidades que ya existían para otros programas.

En el **artículo 4.7 del RD 853/2021**, el cambio técnico más importante es el tratamiento del **incumplimiento** y del **cumplimiento parcial**. El nuevo texto permite que, si solo se ejecuta en plazo **una parte de la actuación**, pueda haber **ajuste y pago parcial de la ayuda**, siempre que no se incumplan otras obligaciones esenciales. Además, amplía a más programas la posibilidad de que la **comisión bilateral de seguimiento** autorice **prórrogas de ejecución y justificación**. Desde un punto de vista técnico, esto sustituye una lógica rígida de todo o nada por una lógica más **proporcional y gestionable** en actuaciones complejas de rehabilitación.

En el **artículo 5.2 del RD 853/2021**, se amplía el régimen de **aportaciones complementarias** de la Administración General del Estado, comunidades autónomas, Ceuta, Melilla y entidades locales. El nuevo texto permite esas aportaciones siempre que no se supere el **coste total de la actuación** y que no exista **doble financiación**, con remisión expresa al **artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241**. Técnicamente, esto refuerza la posibilidad de **cofinanciación multinivel** de actuaciones de rehabilitación y vivienda social, pero bajo una regla más clara de compatibilidad financiera.

En el **artículo 15.2.c) y d) del RD 853/2021**, la ampliación es muy relevante en costes elegibles. La nueva letra **c)** permite destinar hasta un **15 % adicional** sobre la ayuda máxima por vivienda para **urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico**, y la nueva letra **d)** fija hasta **800 euros por vivienda** para financiar **oficinas de rehabilitación tipo ventanilla única**, incluyendo gestión, equipos, planeamiento, información, acompañamiento social y redacción de documentos técnicos. Técnicamente, esto amplía el foco desde la obra pura a los **costes de entorno urbano** y a la **gestión profesional y social** de la rehabilitación.

En el **artículo 24 del RD 853/2021**, el cambio afecta a la **cuantía de las ayudas** del **programa 3**. El nuevo régimen fija hasta **800 euros por vivienda con resolución favorable**, con el límite del **100 % de los costes debidamente acreditados** de las oficinas de rehabilitación del artículo 23. Además, aclara que **no son subvencionables** licencias, tasas, impuestos o tributos, salvo el IVA o impuesto indirecto equivalente cuando

no sea recuperable. Técnicamente, esto ordena mucho mejor la **elegibilidad económica** y la cuantificación subvencionable del programa de oficinas de rehabilitación.

En el **artículo 27 del RD 853/2021**, se modifica el sistema de **abono de subvenciones** por comunidades autónomas y por Ceuta y Melilla. El nuevo texto exige que el destinatario último acredite previamente el cumplimiento de los requisitos de la resolución de concesión para poder percibir **anticipos, pagos a cuenta o el pago total**. Además, introduce una regla específica de cierre a **30 de junio de 2026** para ajustar la cuantía final conforme a los criterios del programa 3. Técnicamente, esto endurece y precisa la conexión entre **grado real de cumplimiento** y **pago efectivo**, mejorando el control financiero del programa.

Fuera de esas dos modificaciones formales, el **RD 326/2026** no modifica otras normas, aunque sí **desarrolla** la **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**, porque su artículo 1 lo presenta expresamente como desarrollo de los **artículos 23 y 24** de esa ley. También toma como referencia el **Real Decreto 42/2022** para la cuestión temporal del viejo plan 2018-2021 y el **Reglamento (UE) 2021/241** para la regla de no doble financiación, pero sin modificar ninguno de ellos.

En conclusión, las **normas modificadas** por el **Real Decreto 326/2026** son solo estas dos:

- **Real Decreto 106/2018**: modifica la **disposición adicional segunda**
- **Real Decreto 853/2021**: modifica el **artículo 4.7**, el **artículo 5.2**, el **artículo 15.2.c) y d)**, el **artículo 24** y el **artículo 27**.

Y, en términos técnicos, lo más importante que amplía es esto: **flexibiliza el cierre de ayudas antiguas**, **permite mejor ejecución parcial**, **ordena la cofinanciación**, **amplía costes elegibles en rehabilitación y oficinas de rehabilitación**, y **ajusta el régimen de pago al cumplimiento real**.

Conceptos más importantes que toca la norma juntos con sus cambios en los últimos 3 años

1. Alquiler asequible

Es el eje más claro del plan. El real decreto dedica varios programas a facilitar el acceso y mantenimiento en vivienda habitual en régimen de alquiler o cesión de uso, con especial atención a sectores con dificultades económicas y a la movilización de parque asequible. La lógica del plan es desplazar el centro de gravedad desde la mera promoción genérica de vivienda hacia la **asequibilidad efectiva** del alquiler.

Qué ha cambiado en los últimos 3 años: el cambio de fondo arranca con la **Ley 12/2023**, que refuerza la idea de vivienda asequible incentivada y de intervención pública más intensa en acceso y disponibilidad. Frente al marco anterior —más fragmentado entre planes sucesivos y medidas puntuales— el plan 2026-2030 consolida una orientación mucho más marcada hacia el **alquiler asequible como política estructural**, no solo como ayuda transitoria. Además, el preámbulo conecta el plan con la necesidad de ampliar oferta y corregir tensiones territoriales del mercado.

Cómo aplicar esos cambios: en expedientes, memorias o convocatorias ya no conviene tratar el alquiler solo como una ayuda a la demanda. Hay que leerlo también como un objetivo de **ampliación y estabilización del parque asequible**, de modo que la justificación del proyecto o de la actuación debe enlazar con ese objetivo: disponibilidad, permanencia, precio asequible y destino a residencia habitual.

2. Vivienda protegida y parque público o social

El segundo concepto clave es el refuerzo de la **vivienda protegida** y, en sentido amplio, de la vivienda de finalidad social o asequible impulsada con intervención pública. El plan 2026-2030 no se limita a subvencionar usuarios finales; también articula programas y criterios para aumentar oferta estable y con función social.

Qué ha cambiado en los últimos 3 años: el gran cambio es que, tras la **Ley 12/2023**, la vivienda protegida y la vivienda asequible dejan de ser solo categorías administrativas clásicas y pasan a integrarse en una estrategia más explícita de garantía del derecho a la vivienda. Además, el propio RD 326/2026 ajusta el cierre del viejo **Plan 2018-2021** y conecta el nuevo plan con actuaciones todavía vivas en alquiler, regeneración y vivienda para mayores o discapacidad, lo que demuestra una voluntad de continuidad del parque protegido y social.

Cómo aplicar esos cambios: cuando se redacte una memoria de promoción pública, colaboración público-privada o movilización de vivienda protegida, conviene justificar expresamente el encaje del proyecto en la **función social y asequible del parque**, no solo en su viabilidad constructiva o financiera. La clave ya no es solo producir vivienda, sino asegurar destino, permanencia y accesibilidad económica.

3. Rehabilitación residencial y regeneración urbana

El tercer concepto central es la **rehabilitación residencial**, incluida la rehabilitación energética, la regeneración urbana y los instrumentos de gestión que la hacen posible. Aquí el RD 326/2026 tiene una importancia especial porque modifica el **RD 853/2021** y amplía la lógica de ejecución parcial, cofinanciación, costes de entorno urbano y oficinas de rehabilitación.

Qué ha cambiado en los últimos 3 años: este es uno de los bloques con más evolución real. Desde **2021-2023**, el PRTR impulsó programas intensos de rehabilitación; en **2026**, el nuevo real decreto no abandona esa línea, sino que la hace más gestionable: admite mejor el **cumplimiento parcial**, amplía costes elegibles para **urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico** y consolida las **oficinas de rehabilitación** como pieza técnica del sistema. Es decir, el cambio reciente ha sido pasar de una rehabilitación centrada en obra y ejecución a una rehabilitación entendida también como **proceso urbano, social y de gestión**.

Cómo aplicar esos cambios: en memorias de rehabilitación ya no basta con describir actuaciones constructivas. Conviene incorporar:

- la dimensión de entorno urbano
- la oficina de rehabilitación o ventanilla única
- la estrategia de gestión y acompañamiento

- y la posibilidad de justificar ejecución parcial sin perder toda la ayuda, cuando proceda

Esto cambia mucho la forma de preparar expedientes complejos de barrio, entorno residencial o rehabilitación agregada.

4. Vulnerabilidad, colectivos prioritarios y mantenimiento en la vivienda

El cuarto concepto importante es la atención a la **vulnerabilidad residencial**. El plan se construye claramente sobre la idea de priorizar hogares y colectivos con más dificultades de acceso, mantenimiento o adaptación de la vivienda. Esa lógica aparece en el propio enfoque del plan, en la continuidad de líneas para mayores y discapacidad y en la arquitectura de ayudas.

Qué ha cambiado en los últimos 3 años: en el trienio reciente la política de vivienda ha girado desde una visión más generalista de ayudas hacia una lógica mucho más marcada de **segmentación por vulnerabilidad**, muy influida por la **Ley 12/2023**. En 2026, el plan se integra ya en ese enfoque: no se limita a fomentar actividad residencial, sino que orienta recursos a quienes sufren más tensión residencial o más barreras de acceso y permanencia.

Cómo aplicar esos cambios: en proyectos, convenios o convocatorias es importante justificar no solo la actuación sobre la vivienda, sino también el **perfil del destinatario** y la razón de prioridad. En la práctica, la memoria debe explicar si el programa protege a jóvenes, mayores, personas con discapacidad, hogares vulnerables o territorios tensionados, porque ese enfoque social ya forma parte del núcleo del plan.

5. Gobernanza, ejecución flexible y cofinanciación

El quinto concepto clave es la **gobernanza del plan**, es decir, cómo se ejecuta, quién cofinancia y cómo se gestiona el cumplimiento real. Aquí el RD 326/2026 introduce cambios técnicos muy relevantes al modificar el **RD 106/2018** y el **RD 853/2021**: flexibiliza el cierre de ayudas antiguas, admite ejecución parcial con pago parcial, ordena mejor las **aportaciones complementarias** de Estado, comunidades autónomas y entidades locales, y ajusta el abono a la acreditación efectiva del cumplimiento.

Qué ha cambiado en los últimos 3 años: el cambio reciente más claro es que la política de vivienda deja de apoyarse en una visión rígida de ejecución y justificación. En 2026, el legislador asume que la gestión real de rehabilitación, vivienda social y planes territoriales exige:

- más flexibilidad temporal
- mejor coordinación multinivel
- compatibilidad financiera sin doble financiación
- y mecanismos de pago vinculados al grado real de cumplimiento

Es un cambio técnico de gran importancia, aunque menos visible políticamente que otros.

Cómo aplicar esos cambios: en expedientes y memorias económico-financieras ya no conviene trabajar con la idea de subvención lineal cerrada. Hay que prever:

- cofinanciación

- eventual ejecución parcial
- costes elegibles y no elegibles
- calendario realista
- y sistema de justificación y pago conforme al cumplimiento acreditado

Esto afecta directamente a cómo se diseña el cronograma y la estructura financiera del proyecto.

Criterios administrativos de interpretación

1. El plan no se interpreta como una norma aislada de ayudas, sino como desarrollo operativo de la Ley 12/2023

Esto se interpreta así en la práctica: el **Real Decreto 326/2026** no se está leyendo como un simple catálogo de subvenciones, sino como la **pieza reglamentaria estatal de ejecución** de los **artículos 23 y 24 de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**. El propio artículo 1 del real decreto lo dice expresamente, y su preámbulo vincula el plan con una estrategia pública más amplia de garantía del derecho a la vivienda, asequibilidad, parque social y rehabilitación.

Las comunidades autónomas suelen exigir... que las solicitudes, convenios y memorias no se limiten a invocar el plan estatal de forma abstracta, sino que justifiquen su encaje en el programa concreto y en la lógica de la **Ley 12/2023**. En la práctica, esto significa que la documentación debe explicar la función de la actuación dentro de la política de vivienda y no solo su coste o su viabilidad material.

La jurisprudencia dice... que cuando una norma reglamentaria se dicta en desarrollo directo de una ley, su interpretación debe hacerse conforme a la finalidad y a los límites del mandato legal. Aquí eso refuerza una lectura del plan como instrumento de política pública de vivienda y no como mera financiación dispersa de actuaciones desconectadas.

2. El alquiler asequible se interpreta como objetivo estructural, no como ayuda puntual a la demanda

Esto se interpreta así en la práctica: la regulación del **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** se está leyendo con una idea central: el **alquiler asequible** ya no es solo un apoyo coyuntural al arrendatario, sino una línea estructural de intervención pública. El índice del real decreto refleja claramente el peso de los programas de ayuda vinculados a alquiler, mantenimiento de vivienda habitual y parque asequible, y el preámbulo sitúa el acceso a vivienda asequible entre los objetivos troncales del plan.

Las comunidades autónomas suelen exigir... que las actuaciones presentadas a programas de alquiler no se justifiquen únicamente desde la posición individual del beneficiario, sino también desde su contribución al objetivo de **estabilidad del parque asequible**, permanencia en residencia habitual y función social de la vivienda. En la práctica, eso se traduce en un mayor cuidado en acreditar destino, régimen de ocupación, ingresos y compatibilidad con otras ayudas.

La jurisprudencia dice... que las ayudas públicas vinculadas a vivienda habitual y alquiler asequible deben interpretarse conforme a su finalidad social, pero siempre dentro de los

requisitos reglados de acceso, cuantía y compatibilidad. La consecuencia práctica es que la finalidad protectora no elimina la necesidad de acreditar rigurosamente ingresos, residencia y encaje en el programa concreto.

3. La rehabilitación se interpreta con una lógica más flexible de ejecución, pero con control reforzado del cumplimiento real

Esto se interpreta así en la práctica: uno de los cambios más importantes del real decreto está en la modificación del **RD 853/2021**, especialmente de su **artículo 4.7**, donde se admite mejor el **cumplimiento parcial** y el **pago parcial** de la ayuda, siempre que no se incumplan otras obligaciones esenciales. Esto se está leyendo como una flexibilización técnica de la ejecución de rehabilitación, no como una relajación del control.

Las comunidades autónomas suelen exigir... que, si la actuación no se ejecuta íntegramente en plazo, el promotor o beneficiario acredite con mucha precisión qué parte se ha ejecutado, qué parte no, cuál es el grado de cumplimiento material y cómo se calculan los importes parcialmente subvencionables. En la práctica, el expediente de justificación parcial debe ser casi tan sólido como uno de cumplimiento total.

La jurisprudencia dice... que en materia subvencional el cumplimiento parcial solo produce efectos cuando la norma lo autoriza expresamente y cuando puede valorarse de forma objetiva la porción cumplida de la obligación. Aquí el nuevo artículo 4.7 refuerza justamente esa posibilidad, pero dentro de una lógica de control muy ligada a la prueba documental y al grado real de ejecución.

4. La cofinanciación y los costes elegibles se interpretan con mayor amplitud funcional, pero sin permitir doble financiación

Esto se interpreta así en la práctica: la modificación del **artículo 5.2** y del **artículo 15.2.c) y d)** del **RD 853/2021** se está leyendo como una ampliación clara del marco de financiación y de los costes subvencionables. Ya no se financia solo la obra estricta: pueden entrar con mayor claridad actuaciones de **urbanización, reurbanización, mejora del entorno físico** y **oficinas de rehabilitación**, hasta los límites fijados por la norma. Pero esa amplitud se equilibra con una exigencia expresa de **no superar el coste total** y de evitar la **doble financiación**, con remisión al **artículo 9 del Reglamento (UE) 2021/241**.

Las comunidades autónomas suelen exigir... una separación muy clara entre costes elegibles y no elegibles, entre financiación estatal, autonómica, local y europea, y entre gasto directamente imputable a la actuación y gasto general no subvencionable. En la práctica, las memorias económicas deben ser mucho más finas, especialmente cuando se pretende combinar fondos o imputar costes de gestión, entorno urbano o ventanilla única.

La jurisprudencia dice... que cuando la norma permite acumular financiación pública, la Administración debe controlar de manera estricta que no exista sobrefinanciación ni duplicidad de coste subvencionado. Por tanto, la ampliación de costes elegibles no significa libertad presupuestaria, sino más posibilidades dentro de un marco más cuidadosamente auditado.

5. El pago de las ayudas se interpreta como consecuencia del cumplimiento acreditado, no como derecho anticipado por la mera concesión

Esto se interpreta así en la práctica: la modificación del **artículo 27 del RD 853/2021** refuerza una idea clara: el **abono** de las ayudas, incluidos **anticipos** o **pagos a cuenta**, queda más intensamente conectado con la acreditación del cumplimiento de los requisitos de la resolución de concesión. Es decir, la concesión no se interpreta como título suficiente para el cobro pleno si no existe soporte de ejecución bastante.

Las comunidades autónomas suelen exigir... que, antes de ordenar pagos, el beneficiario acredite con claridad el cumplimiento de hitos, costes, certificaciones y demás condiciones del programa. En la práctica, el cierre a **30 de junio de 2026** previsto en la modificación refuerza todavía más esta lectura, porque obliga a vincular la cuantía definitiva al grado real de cumplimiento dentro del plazo.

La jurisprudencia dice... que en subvenciones el derecho al cobro no es autónomo respecto del cumplimiento: está subordinado a la correcta ejecución y justificación de la actividad subvencionada. El nuevo artículo 27 del RD 853/2021 encaja plenamente en esta lógica, pero la hace más explícita y más operativa en el ámbito de rehabilitación y oficinas de rehabilitación.

En que tipos de proyecto es obligatorio cumplir esta norma

En sentido técnico, el **Real Decreto 326/2026 no es una norma de obligado cumplimiento para cualquier proyecto inmobiliario o de edificación en general**. Su cumplimiento resulta obligatorio **cuando la actuación quiera acogerse al Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** o cuando una comunidad autónoma o ciudad de Ceuta/Melilla tramite la actuación dentro de alguno de los **programas de ayuda del plan**. El propio **artículo 3** dice que solo son subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguna de las líneas del plan y cumplan sus requisitos.

En la práctica, esta norma resulta obligatoria sobre todo en estos **tipos de proyecto o actuación**:

- **Proyectos de adquisición de viviendas para alquiler o cesión de uso asequible o social**, porque el plan financia la adquisición de viviendas por comunidades autónomas, ayuntamientos, entidades públicas y organizaciones especializadas para destinarlas al alquiler o cesión en uso asequible o social. Además, exige que ese destino se mantenga al menos **50 años** y conste en el Registro de la Propiedad.
- **Proyectos de promoción de vivienda social o asequible**, tanto sobre **suelo público** como mediante **colaboración público-privada**, incluyendo promociones destinadas al alquiler social o asequible, a la venta para contribuir al reto demográfico, o a fórmulas como derecho de superficie, concesión demanial o cesión de uso.
- **Proyectos de gestión y explotación pública de viviendas destinadas al alquiler social o asequible**, incluso sobre suelo público o privado, cuando se cedan a una administración u organismo público para su gestión durante un plazo mínimo de **50 años**.
- **Proyectos de vivienda con protección pública permanente**, incluidos los de **vivienda cooperativa**, **alojamientos** y otras **soluciones residenciales** orientadas al arrendamiento, cesión en uso o disfrute temporal, tanto de titularidad pública como

privada. El propio artículo 3 incluye expresamente estas actuaciones dentro de la línea de incremento de la oferta de vivienda social y asequible.

- **Proyectos de desarrollo y urbanización de suelo** vinculados a la política de vivienda del plan, porque el artículo 3 los incluye expresamente dentro de la primera línea de financiación. Además, el plan regula pagos y ejecución de estas obras de urbanización.
- **Proyectos de regeneración y renovación urbana o rural**, cuando se presenten como áreas delimitadas y financiadas conforme al plan. Aquí la norma exige acuerdo de gestión, delimitación cartográfica georreferenciada y una memoria-programa con diagnóstico demográfico, social, económico y ambiental del área.
- **Proyectos de rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas unifamiliares**, especialmente cuando incluyan seguridad, accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad y mejora acreditada de la eficiencia energética. El plan prevé expresamente ayudas para edificios de uso predominantemente residencial y viviendas unifamiliares.
- **Proyectos de accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad en viviendas y edificios**, incluso cuando no requieran proyecto técnico completo, siempre que una memoria suscrita por técnico competente justifique la adecuación al **Código Técnico de la Edificación** y demás normativa aplicable. Las actuaciones subvencionables incluyen, por ejemplo, rampas, salvaescaleras, automatismos y otras medidas de accesibilidad.
- **Actuaciones de alquiler o cesión de uso para personas con menos ingresos**, aunque aquí ya no siempre estamos ante un "proyecto de obra", sino ante actuaciones o expedientes de ayuda a personas arrendatarias o cesionarias para facilitar el acceso o mantenimiento en vivienda o habitación.

Dicho de forma breve: esta norma es obligatoria **en los proyectos y actuaciones que pretendan financiación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**, especialmente si se trata de:

- adquisición de viviendas para parque asequible o social
- promoción de vivienda social o protegida
- colaboración público-privada en vivienda
- gestión pública de vivienda destinada al alquiler asequible
- urbanización de suelo para vivienda
- regeneración y renovación urbana o rural
- rehabilitación residencial
- accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad
- y programas de ayuda al alquiler o cesión de uso.

No sería exacto decir que el RD 326/2026 obliga, por sí solo, a **toda promoción privada ordinaria** o a **cualquier obra residencial**. Si un proyecto se ejecuta completamente fuera del sistema de ayudas del plan, seguirá sujeto a la normativa urbanística, de vivienda, edificación, accesibilidad, eficiencia energética o contratación que corresponda, pero **no** a este real decreto como marco subvencional específico.

Aplicativo: Como llevar esta norma a la memoria de un proyecto y como justificarla

El **Real Decreto 326/2026, de 22 de abril**, no debe incorporarse a la memoria como una mera referencia general de política pública de vivienda, sino como el **marco jurídico-financiero** del **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** cuando la actuación pretenda acogerse a alguno de sus programas. Su función práctica no es sustituir la normativa urbanística, edificatoria o de habitabilidad, sino **condicionar la elegibilidad, el destino, los plazos, la financiación, la gestión y la justificación** de las actuaciones subvencionables. El propio real decreto establece que solo serán subvencionables las actuaciones que se encuadren en alguna de las líneas del plan y cumplan sus requisitos, y además se dicta como desarrollo de los **artículos 23 y 24 de la Ley 12/2023**.

Por eso, en una memoria bien construida, esta norma no debe aparecer solo en el listado de "legislación aplicable". Debe figurar también en el **objeto del proyecto**, en el **encaje programático de la actuación**, en la **memoria económica**, en la **justificación del destino de la vivienda o de la actuación**, y en el **sistema de seguimiento y mantenimiento de condiciones**. Esa es la clave: no basta con citar el plan, hay que demostrar que el proyecto ha sido configurado para ser **elegible, financiable y controlable** dentro de él.

1. El primer paso: justificar si el proyecto entra o no entra en el plan

La primera operación correcta en la memoria es responder de forma expresa a una cuestión básica: **¿esta actuación se encuadra en alguno de los programas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030?**. Esa respuesta no debe ser genérica. Hay que identificar el programa aplicable y la línea material del proyecto: **adquisición de vivienda para alquiler o cesión asequible o social**, **promoción de vivienda social o protegida**, **rehabilitación residencial**, **regeneración y renovación urbana o rural**, **accesibilidad y habitabilidad**, o **ayuda al alquiler o cesión de uso**. El artículo 3 del real decreto ordena precisamente las líneas subvencionables del plan.

Cuando la respuesta sea negativa, también conviene dejarlo por escrito. Una memoria rigurosa puede incluir una fórmula breve del tipo: "La actuación proyectada no se presenta al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y, por tanto, el RD 326/2026 no opera como marco subvencional de la actuación, sin perjuicio de su relevancia contextual". Esta precisión evita errores frecuentes, sobre todo en proyectos residenciales que cumplen normativa de vivienda pero no buscan financiación del plan.

2. Cómo llevarlo a la memoria en proyectos de alquiler asequible o social

Si el proyecto se encuadra en programas de **alquiler o cesión de uso asequible o social**, la memoria debe explicar mucho más que la obra o la adquisición. Debe justificar el **destino final** de la actuación, su **mantenimiento temporal** y el mecanismo de gestión. El real decreto contempla expresamente la adquisición de viviendas para destinarlas al alquiler o cesión de uso asequible o social y exige que ese destino se mantenga durante **al menos 50 años**, además de constar en el **Registro de la Propiedad**.

Aplicativamente, la memoria debería contener un epígrafe como:
"Encaje de la actuación en el programa de incremento del parque de vivienda social o asequible".

Dentro de ese apartado conviene justificar:

- la forma de adquisición o promoción
- el régimen de uso final
- la duración del destino protegido
- el modelo de gestión pública o concertada
- y la forma en que se garantizará la permanencia del uso exigido por el plan.

En este tipo de actuaciones, la justificación del destino es tan importante como la descripción física del inmueble.

3. Cómo llevarlo a la memoria en promociones de vivienda protegida o colaboración público-privada

En promociones de **vivienda protegida**, vivienda social o actuaciones de **colaboración público-privada**, el plan debe incorporarse a la memoria como una **norma de programa y de destino**, no solo como fuente de financiación. El artículo 3 incluye expresamente actuaciones sobre **suelo público**, colaboración público-privada, **derecho de superficie**, **concesión demanial** y otras fórmulas para incrementar el parque asequible.

La memoria debería recoger de forma clara:

- la base dominical o jurídica del suelo
- el título habilitante de uso o cesión
- la condición de vivienda protegida, social o asequible
- el régimen de acceso de los futuros usuarios
- y la vinculación del proyecto al programa concreto del plan.

Aquí la buena práctica consiste en enlazar el proyecto con la política pública de vivienda que inspira el plan, explicando no solo qué se construye, sino **para qué segmento y bajo qué compromiso temporal y funcional**.

4. Cómo justificar actuaciones de rehabilitación residencial

En actuaciones de **rehabilitación**, el RD 326/2026 debe aparecer junto al **RD 853/2021**, porque el nuevo plan y las modificaciones introducidas en 2026 refuerzan un modelo más flexible y más amplio de rehabilitación. El propio real decreto modifica el **artículo 4.7**, el **artículo 5.2**, el **artículo 15.2.c) y d)**, el **artículo 24** y el **artículo 27** del RD 853/2021, precisamente para mejorar ejecución parcial, cofinanciación, costes elegibles y oficinas de rehabilitación.

Aplicativamente, la memoria de rehabilitación debe contener:

- descripción técnica de la actuación
- encaje en el programa del plan
- sistema de financiación y cofinanciación
- costes elegibles y no elegibles
- cronograma realista
- y previsión de justificación parcial si la ejecución se desarrolla en fases.

La reforma de 2026 permite una gestión más proporcional de la ayuda cuando no se ejecuta todo en plazo, pero eso obliga a preparar mejor el expediente desde el inicio. La memoria no

debe presuponer cumplimiento total sin reservas; conviene dejar previsto el esquema de hitos y de acreditación parcial.

5. Cómo justificar urbanización, regeneración y renovación urbana o rural

Cuando la actuación forme parte de una **regeneración o renovación urbana o rural**, la memoria debe dar un paso más y no limitarse a la parcela o edificio concreto. El plan exige una lógica de **área**, con diagnóstico, delimitación y programación. Además, el real decreto reconoce costes subvencionables vinculados a **urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico**, hasta los límites fijados en la modificación del **artículo 15.2.c)** del RD 853/2021.

Por eso, una memoria útil debería incluir:

- delimitación georreferenciada del área
- diagnóstico social, económico, demográfico y urbano
- justificación de la intervención sobre espacio público o entorno
- vinculación con objetivos de regeneración
- y coherencia entre las obras de edificación y las de entorno urbano.

Aquí la norma se lleva bien a la memoria cuando se presenta la actuación como una operación de **transformación integrada**, no como una suma de obras inconexas.

6. Cómo integrar oficinas de rehabilitación y costes de gestión

Uno de los cambios técnicos más importantes de la reforma de 2026 es la mayor relevancia dada a las **oficinas de rehabilitación** y a los costes de gestión. El nuevo **artículo 15.2.d)** y el **artículo 24** del RD 853/2021 permiten financiar hasta **800 euros por vivienda** para oficinas de rehabilitación tipo ventanilla única, incluyendo gestión, equipos, planeamiento, información, acompañamiento social y redacción de documentos técnicos.

Eso significa que, si el proyecto se apoya en este instrumento, la memoria no debe esconder esos costes en partidas generales. Debe crear un apartado específico de:
"Oficina de rehabilitación / ventanilla única y costes de gestión asociados"

y justificar:

- estructura de la oficina
- funciones que asume
- costes imputables
- número de viviendas atendidas
- y conexión de esos costes con el programa financiado.

La reforma de 2026 reconoce que sin gestión técnica y acompañamiento social muchas actuaciones de rehabilitación no son viables; la memoria debe reflejarlo con claridad.

7. Cómo justificar la financiación y la cofinanciación

El artículo **5.2 del RD 853/2021**, en la nueva redacción dada por el RD 326/2026, permite aportaciones complementarias de distintas administraciones siempre que no se supere el

coste total de la actuación y no exista doble financiación. Eso obliga a que la memoria económica ya no pueda limitarse a un presupuesto y a una subvención esperada. Tiene que incorporar un verdadero **esquema de financiación**.

La práctica correcta es incluir:

- presupuesto total
- ayuda solicitada al programa
- otras aportaciones públicas previstas
- financiación privada o aportación de beneficiarios
- costes elegibles y no elegibles
- y declaración expresa de ausencia de doble financiación.

Este punto es especialmente importante porque la amplitud de financiación que ahora se admite va acompañada de un control más intenso sobre la compatibilidad entre fondos. Una memoria sólida anticipa esa comprobación y la deja documentada.

8. Cómo tratar el pago, el cumplimiento y el cronograma

El nuevo **artículo 27 del RD 853/2021** vincula con más claridad el **abono** de ayudas —incluidos anticipos y pagos a cuenta— a la acreditación del cumplimiento de los requisitos de la resolución de concesión. En consecuencia, la memoria debe incorporar un **cronograma de ejecución y justificación** mucho más serio que en modelos de subvención menos exigentes.

Aplicativamente, conviene incluir:

- calendario de hitos
- fases de obra o actuación
- documentación justificativa por fase
- previsión de certificaciones
- y momento esperado de solicitud de pagos parciales o finales.

La regla práctica es sencilla: cuanto más clara esté la lógica de ejecución y justificación en la memoria, menos fricción tendrá luego el expediente en la fase de cobro.

9. Cómo redactar una justificación útil

La forma más eficaz de llevar esta norma a la memoria es abrir un epígrafe autónomo, por ejemplo:

"Cumplimiento del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, y encaje de la actuación en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030"

Dentro de ese epígrafe, la estructura recomendable sería:

- identificación del programa aplicable
- justificación del tipo de actuación subvencionable
- destino y duración del uso protegido o asequible, si procede
- presupuesto, costes elegibles y esquema de financiación

- cronograma y sistema de justificación
- y conclusión expresa de elegibilidad.

Esta estructura tiene una ventaja clara: convierte el plan estatal en una **arquitectura de proyecto** y no en una cita formal al final del documento.

10. Errores que conviene evitar

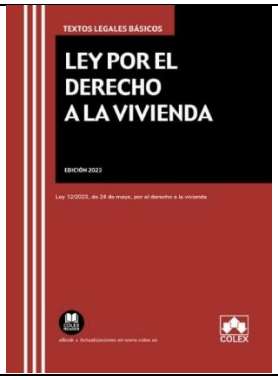
El primer error es citar el RD 326/2026 como si fuera aplicable a cualquier proyecto de vivienda residencial. No lo es: su función principal es subvencional y programática. El segundo es no identificar el **programa concreto** dentro del plan. El tercero es omitir la **justificación del destino protegido o asequible** cuando sea exigible. El cuarto es no separar **costes elegibles y no elegibles**. Y el quinto es no documentar la **cofinanciación** y el sistema de **cumplimiento y pago**. Estos fallos debilitan mucho el expediente.

Llevar correctamente el **Real Decreto 326/2026** a la memoria de un proyecto significa tratarlo como el **marco jurídico-financiero del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**. Su correcta justificación exige acreditar:

- que la actuación entra en un programa del plan
- que cumple la finalidad material del programa
- que el destino, plazo y régimen de uso de la vivienda o actuación son conformes
- que el presupuesto distingue costes elegibles y cofinanciación
- y que existe un sistema claro de ejecución, justificación y pago.

MAS INFORMACION

Norma Clave documento: **NORT2183**	**Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Esta** **Título resumen: Plan de vivienda 2026-2030**
Artículos de opinión recientes	**"La vivienda, un derecho que no se cumple"** – *El País* (13 de octubre de 2024): Este artícul convertido en un activo financiero, lo que ha elevado los precios y dificultado el acceso a u política para abordar esta emergencia social. elpais.com
Enlaces a Blogs	**"Bilbao, de la vivienda tensionada al derecho a la vivienda"**, escrito por Ana Viñ de los precios del alquiler y reclama medidas desde lo público —como declarar zon eldiario.es
Revistas digitales recientes	El artículo titulado "Un terrible derecho. Problemática de su dimensión objetiva en l revista Derecho Político de la UNED, aborda el reconocimiento y desarrollo constitu integrado en el marco jurídico, destacando su dimensión objetiva y las implicacione surgen al intentar garantizar este derecho en un contexto de recursos limitados y d públicas y la eficacia de la legislación vigente en materia de vivienda. revistas.uned

Publicaciones relacionadas	
Jurisprudencia del TS desde 2012	https://vle

TEXTO ORIGINAL

El texto de estos Documentos, con los que puedan modificar o acompañar, se han incorporado a los contenidos ya existentes en el siguiente TÍTULO publicado y a su disposición:

