

## Nueva ley de vivienda 2023: en qué consiste esta nueva regulación del mercado inmobiliario

Aunque todavía no está aprobada, ya se han desvelado muchas de las medidas que incluirá esta ley, la cual se planea que se apruebe el 27 de abril 2023.

Esta ley regulará diferentes ámbitos del sector inmobiliario y está muy centrada en la parte del alquiler de inmuebles e incluirá medidas para ayudas al acceso a la vivienda, regulación de los desahucios o la limitación de los precios del alquiler en zonas tensionadas. Ahora el proyecto de ley pasará a las Cortes para su aprobación, la cual se ha solicitado la tramitación de urgencia.



### Todos los puntos clave sobre la nueva ley de vivienda

Podemos dividir esta nueva normativa en varias claves que regularán el mercado.

- 1.- Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.
- 2.- Nueva definición para grandes tenedores.
- 3.- Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.
- 4.- Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres.
- 5.- Obligación del casero de pagar la comisión de la inmobiliaria.
- 6.- Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.
- 7.- Prohibición de acuerdo entre las partes contrarias a la Ley de Vivienda.
- 8.- Medidas de protección frente a los desahucios.
- 9.- Beneficios fiscales para propietarios.

## 1.- Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.

Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control. La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá de cada Comunidad Autónoma, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas.

**Para que una zona se declare tensionada deberá cumplir uno de estos dos requisitos: que su precio haya aumentado más de 3 puntos porcentuales el valor del IPC en los últimos 5 años o que el precio medio de la vivienda supere el 30% de los ingresos medios de la zona.**

Para declarar una zona tensionada de alquiler se deberá cumplir, al menos, una de estas dos condiciones:

Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares.

**POR EJEMPLO:** si la renta media de una zona es de 3.000 euros por hogar, la suma del precio de la vivienda (por hipoteca o alquiler)

más los gastos de suministros no podrían superar los 1.000 euros.

Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.

**POR EJEMPLO:** si una vivienda costaba 300.000 euros en enero de 2020, hubiese aumentado en enero de 2023 el valor del IPC entre enero de 2020 y 2023 (12,9%) más 3 puntos porcentuales adicionales (15,9%). Así, la vivienda tendría que valer 347.700 euros.

La determinación de zonas tensionadas podrán ser desde distritos censales como micro zonas y hasta zonas tan amplias como hasta Comunidades Autónomas enteras, según indicaban en la rueda de prensa siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

## 2 .- Nueva definición para grandes tenedores.

Se hará una distinción entre grandes y pequeños propietarios.

**Grandes tenedores:** serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 o más viviendas.

**Pequeños propietarios:** serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

**Las actualizaciones de los alquileres estarán siempre limitados por un índice: 2% en 2023, 3% en 2024 y en 2025 se aprobará un nuevo índice de actualización de precios del alquiler.**

## 3.- Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.

Esta es, sin duda, una de las medidas más polémicas de la Nueva Ley de Vivienda 2023, ya que son muchos los expertos que se han mostrado en contra de este tipo de medidas. Con la nueva normativa los precios de los alquileres, a partir de enero de 2024 (recordemos que actualmente la actualización de los alquileres está limitada a un máximo del 2% como una medida extraordinaria), las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC.

Además, se prevé que para enero 2025 se cree un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC, por ahora el grupo de trabajo asignado para la ley está trabajando para definir cómo será este índice por el cual se regirán los alquileres.

## 4.- Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas.

Los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, estarán regulados y topados. Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas.

Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario (pequeño o gran tenedor).

**Para pequeños propietarios:** mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler.

**POR EJEMPLO:** Si una vivienda tenía un contrato de alquiler por 1.000 euros mensuales, en el nuevo contrato el precio del alquiler no podrá superar estos 1.000 euros más el aumento correspondiente al índice en vigor (2% en 2023, 3% en 2024 y por definir según el nuevo índice a partir de 2025). Así, si se realizase un nuevo contrato en 2023, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

**Para grandes tenedores:** mediante la aplicación del índice de contención de precios el cual todavía está por definir. Esta ley también contempla la inclusión de nuevas viviendas de alquiler en el mercado dentro de estas zonas tensionadas, las cuales también estarán limitadas en precio según las competencias de cada Comunidad Autónoma.

#### **5.- Obligación del casero de pagar la comisión de la inmobiliaria.**

Los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo del propietario.

Por norma general la comisión de la inmobiliaria (alrededor de un 10% del precio anual del alquiler más IVA) corría por parte del inquilino y ahora será obligatorio que sea el propietario quien lo pague.

**POR EJEMPLO:** el precio medio del alquiler, según los índices inmobiliarios, es de 11,43 euros/m<sup>2</sup>, por lo que de media en España se paga (por un piso de 80m<sup>2</sup>) 914 euros al mes. Esto hará que, de media, los inquilinos se ahorren una comisión media de 1.328 euros al entrar a vivir de alquiler.

El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.

#### **6.- Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.**

Se prohíbe aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos (comunidad, tasa de basura, etc.)

## 7.- Prohibición de acuerdo entre las partes contrarias a la Ley de Vivienda.

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes.

La Ley de Arrendamientos Urbanos permite que, como en cualquier contrato, las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley. Sin embargo, como indica el borrador, desde una posición preponderante del propietario sobre el inquilino que suele darse de manera habitual, el inquilino podría verse forzado a renunciar por contrato a las medidas y derechos que contiene la Ley para conseguir el contrato.

**Los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo del propietario**

## 8.- Nuevas medidas de protección frente a los desahucios.

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

- Poner fin a los desahucios sin fecha predeterminada. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
- Se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de 2 años.
- Acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudiciales para las personas vulnerables.
- Las CCAA podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos.
- Se reconoce la capacidad de poder utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.

## 9.- Beneficios fiscales para propietarios.

Se ha afirmado que a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada se les aplicarán incentivos fiscales en el IRPF para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior. Por ahora NO han trascendido los detalles de las bonificaciones fiscales, aunque los del antiguo borrador de la ley de vivienda de 2022 se planteaba una bonificación de hasta el 90% de las rentas que obtengan los propietarios en caso de que bajen el precio del alquiler.

- Bonificación 50% a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.
- Bonificación 70%.
  - Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años.
  - Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación.
- Bonificación 90% si se produce en en áreas tensionadas.

### **Ejemplo de bonificación del IRPF con la nueva ley de vivienda.**

Un arrendatario (pequeño tenedor) con una vivienda en una zona tensionada que fija un precio de alquiler 800 euros/mes y aplica una reducción del 5% sobre la renta hasta los 760 euros/mes podría obtener una reducción de hasta el 90% del beneficio neto en el IRPF. En este caso se calcula que los rendimientos netos serían de 6.384 euros que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.830 euros), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 638 euros.

### **¿Qué ha cambiado con respecto a la propuesta de Ley de Vivienda 2022?.**

De acuerdo con lo comunicado bajo el acuerdo para la aprobación y mejora de la Ley por el Derecho a la Vivienda se suprimen siete artículos relativos a políticas de consumo, materia donde el Estado no tiene competencia, y se modifican varios más para superar la vulneración competencial en materia de vivienda de las comunidades autónomas.

## Más medidas de la Ley de Vivienda.

Estas son algunas de las medidas antes contempladas:

**Alquileres públicos en las nuevas promociones de viviendas:** las nuevas promociones de obra nueva deberán contar con una reserva del 30% de viviendas destinadas al parque público, siendo la mitad de este porcentaje destinado al alquiler social. Así, un edificio con 100 viviendas, deberá destinar 30 a este fin de las cuales 15 serán de alquiler social.

**Más impuestos para las viviendas vacías.** Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.

**Creación de la vivienda asequible incentivada.** Junto a la vivienda protegida se crea la vivienda asequible incentivada, donde los propietarios son personas privadas, con determinados beneficios (fiscales, urbanísticos) con el fin de que sean destinados al alquiler a precios reducidos. Una figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.

**Creación de un fondo social de vivienda.** Apuesta por un parque público de alquiler y una medida que hace muchos años que viene reclamando el sector inmobiliario.

**Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública.** Se considera el parque público de vivienda social patrimonio por lo que queda protegido permanentemente y no podrá ser enajenado. Así se ofrece protección a esos hogares afectados por esa posible enajenación de la vivienda social que se ha producido hasta ahora.





**ATP**  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

**INFORMA**

*Estimado/a Sr./a Consocio/a Amigo/a:*

En primer lugar aprovecho la ocasión para saludarle y presentarle mis respetos.

Me complace informarle mediante la presente que, próximamente se celebrará el **Salón Inmobiliario Internacional de Madrid**, en su **24ª Edición SIMA 23**, certamen que tendrá lugar los días comprendidos del **24 al 27 de Mayo de 2023** ambos inclusive (de miércoles a sábado), en el recinto de **Feria de Madrid**.

Según los organizadores:

SIMA es el evento inmobiliario de referencia en España, amén del profesional para el público general. El Salón Inmobiliario recoge un amplio catálogo de oferta de todo tipo de bienes y servicios relacionados con el residencial: vivienda nueva, segunda mano, compra, alquiler, primera vivienda, segunda residencia, inversión, reformas, rehabilitación, tecnología, equipamiento y servicios para el hogar.

SIMA también es el evento inmobiliario de referencia para el público profesional, funcionando como un entorno en el que empresas, instituciones y profesionales del sector se reúnen anualmente para exponer, presentar y debatir sobre la actualidad inmobiliaria, suponiendo este un altavoz para toda la comunidad del sector. SIMA es una feria que concentra una amplísima oferta inmobiliaria y de servicios relacionados, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas. La feria SIMA facilita el trato directo con el vendedor, recibirá asesoramiento profesional personalizado para resolver cualquier tipo de duda.

Subrayan los organizadores que en SIMA podrá contar con opciones propias del sector en:

- 1.-Representación de las principales empresas: promotoras, inmobiliarias, cooperativas, agencias, bancos, administraciones públicas, tasadoras, aseguradoras, portales inmobiliarios, interiorismo y decoración, medios de comunicación...)
- 2.-Amplia variedad de oferta: de primera y segunda residencia, vivienda en costa, vivienda en alquiler, inversión equipamiento, servicios, cocinas y todo tipo de oferta relacionada con el inmueble.
- 3.-Asesoramiento personalizado: por parte de los expositores con trato cercano y directo con el visitante.
- 4.-Servicios de entretenimiento para el visitante: programa de charlas divulgativas sobre tasación, alquiler, inversión, rentabilidad, asesoramiento notarial o tendencias en el hogar.
- 5.- Contenidos temáticos: espacios temáticos como SIMA Alquiler, Vivienda y Jubilación, Planificación Fiscal.
- 6.- Salón de Inversor Inmobiliario: un punto de encuentro para ahorradores y pequeños inversores.

Con motivo de la celebración del citado certamen, a través de la **Agrupación Técnica Profesional «ATP»**, máximo exponente de los Profesionales Titulados citados, le informo que el Colectivo Profesional se complace en hacer partícipes a todos sus Profesionales Asociados, para que puedan acudir, si están interesados, mediante el **REGISTRO GRATUITO, cuando esté activado (aprox. un mes antes del evento)**, de asistencia a este evento. Una vez efectuadas las verificaciones pertinentes, pongo en su conocimiento que dichas Invitaciones Gratuitas, para su comodidad y rapidez, podrá descargárselas ya directamente en la página web [www.simaexpo.com](http://www.simaexpo.com).

En espera le dispense una buena acogida, quedo a su entera disposición para todo cuanto nos precise, reciba un cordial saludo.



Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil  
- Presidente -



Más de 170 empresas, tanto nacionales como internacionales, han corroborado su participación en la gran semana inmobiliaria, que tendrá lugar en IFEMA Madrid del 24 al 27 de mayo.

### SIMA 2023: internacionalización y destinos clave de la oferta de vivienda vacacional

Además de la internacionalización del sector inmobiliario, en esta edición se dará una gran importancia a la oferta de vivienda vacacional, sobre todo en destinos clave como la Costa Blanca y la Costa del Sol. También se pondrá el foco en la oferta ubicada en plazas que están presentando un gran dinamismo y que suscitan un gran interés entre compradores e inversores, tales como Barcelona, Valencia, Málaga, Sevilla, Santander o Bilbao, entre otras.

### SIMA Salón Inmobiliario de Madrid: la feria

SIMA, el Salón Inmobiliario de Madrid reúne una amplia oferta de promotores inmobiliarios, agencias y consultores inmobiliarios, entidades financieras, administraciones públicas, aseguradoras, tasadoras, otras empresas de servicios, asociaciones profesionales, medios de comunicación especializados. La feria recibe en cada edición la visita de miles de compradores potenciales que encuentran en el salón la propiedad inmobiliaria buscada, tanto para primera residencia como para segunda o bien como oportunidad de inversión. La amplia oferta y los precios ajustados en el paréntesis de la feria hacen que se cierren un gran número de operaciones en muy poco tiempo.

#### Ficha técnica SIMA Salón Inmobiliario de Madrid

Próxima edición SIMA Salón Inmobiliario de Madrid  
Del 24 al 27 May 2023

**Sectores:** Comercio, Financiera, Inmobiliaria

**Periodicidad:** semestral

**Alcance:** Nacional

**Recinto:** Ifema Feria de Madrid

**Ciudad:** Madrid

**País:** España

**Más info.:** [simaexpo.com](http://simaexpo.com)

## El precio de la vivienda en 2023

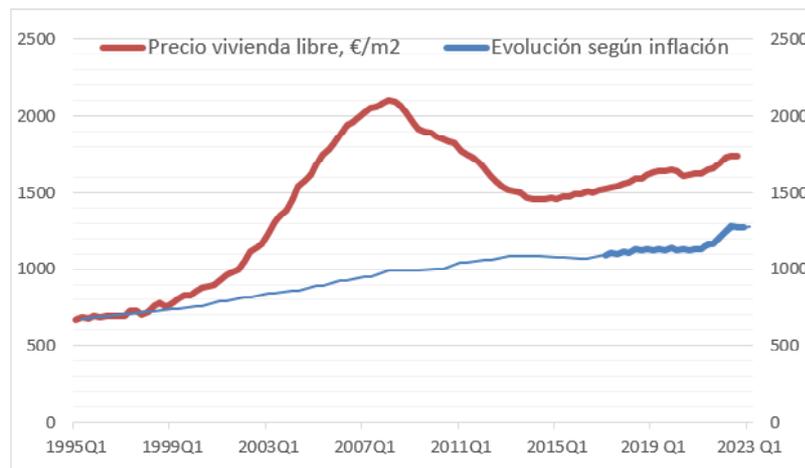


El precio medio de la vivienda en España se moverá en 2023 entre un descenso del -2,52 % en la hipótesis más pesimista y un incremento del 2,3 % en la más optimista, en función de la evolución económica. Madrid es la única ciudad en la que caerán los precios en ambas hipótesis (entre -0,2 % y -6,6 %), mientras que en Barcelona se moverán entre un 3,2 % y un -4,7 %.

Se preve un relativo buen comportamiento de los precios en los municipios de la periferia. En ninguno de los ámbitos estudiados el modelo predice bajadas superiores al -6,6 % y los estudios al respecto consideran que «lo más probable para el conjunto de España es la estabilidad de los precios nominales».

Se prevé mayores bajadas de precios en 2023 para las provincias con alto componente turístico en sus economías, a excepción de Alicante, y en dos predice subidas en todas las hipótesis consideradas: Barcelona (entre 4,2 % y 0,1 %) y La Coruña (entre 4,9 % y 2 %).

### Precio de la vivienda en España 2023



### Previsión precio vivienda España 2023 y 2024

La tabla siguiente sintetiza el consenso de estimaciones de precios inmobiliarios en España, Portugal e Irlanda del mundo para 2023 y 2024.

#### Previsiones Precios de vivienda (a 31 de diciembre)

	2023e	2024e
España	-3,0%	-2,0%
Portugal	4,5%	3,0%
Irlanda	1,5%	2,0%

## Variación del precio de la vivienda en España por comunidades autónomas

El precio de la vivienda ha incrementado en 12 regiones de España.

Región de Murcia es la comunidad en la que más suben los precios, con un 2,1%, seguida de Comunitat Valenciana (1,1%), Canarias (0,8%) y La Rioja (0,7%).

Por el contrario, Navarra es la única comunidad en la que el precio de la vivienda ha descendido, con una caída del 0,5%, seguida de Cantabria (-0,4%), Castilla-La Mancha y Asturias (-0,2%).

Precio de la vivienda usada por comunidades autónomas

Comunidad autónoma	Precio vivienda venta (€/m2)	Mensual (%)	Anual (%)
España	1.922 €/m2	0,1	5,4%
Andalucía	1.874 €/m2	0,4	6,0%
Aragón	1.339 €/m2	0,5	0,7%
Asturias	1.350 €/m2	-0,2	0,1%
Baleares	3.647 €/m2	-1,6	8,8%
Canarias	2.100 €/m2	0,8	7,1%
Cantabria	1.498 €/m2	-0,4	1,2%
Castilla y León	1.149 €/m2	0,2	-0,4%
Castilla-La Mancha	889 €/m2	-0,2	1,7%
Cataluña	2.336 €/m2	0,1	0,8%
Ceuta	2.054 €/m2	-1,4	-2,4%
Comunitat Valenciana	1.286 €/m2	0,7	5,8%
Euskadi	2.787 €/m2	0,1	3,0%
Extremadura	949 €/m2	0,3	1,0%
Galicia	1.358 €/m2	0,2	1,6%
La Rioja	1.203 €/m2	0,7	0,0%
Madrid Comunidad	3.126 €/m2	0,1	5,4%
Melilla	1.872 €/m2	-0,1	1,3%
Murcia Región	1.126 €/m2	2,1	5,2%
Navarra	1.555 €/m2	0,5	6,4%

## Precio medio de compraventa de viviendas por provincias

En las provincias, este primer trimestre de 2023 se presenta con 41 subidas trimestrales y 48 subidas interanuales. En cuanto al ranking de precios por provincias, Illes Balears, Madrid, Gipuzkoa y Barcelona son las únicas que superan la barrera de los 3.000 euros. "Las tres capitales con el mayor incremento trimestral son: "Castilla y León: 14% trimestral " Baleares: 9,9% trimestral " Castilla y León: 4,7% trimestral " Baleares, Madrid y Gipuzkoa son las más caras, mientras que Toledo, Jaén y Ciudad Real son las más baratas para comprar vivienda actualmente.



### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- c
- 4.- b

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

# LA VIVIENDA ASEQUIBLE

El problema de la vivienda asequible afecta en nuestro país a 4,5 millones de personas que se encuentran en situación de exclusión residencial.

Causas como el alto precio en la compra y el alquiler de una vivienda, la falta de viviendas sociales y asequibles o el presupuesto destinado al gasto en la vivienda provocan un aumento en el número de desahucios, menor acceso a una vivienda en las personas jóvenes y el endeudamiento familiar.

Otros aspectos a tener en cuenta son el escaso número de viviendas sociales y asequibles en relación con el resto de Europa, así como la asignación de fondos y reparto presupuestario destinado a vivienda.

Tener una vivienda en propiedad es el modelo principal en nuestro país, pero este dato esconde una realidad preocupante: grandes créditos hipotecarios y, en consecuencia, mayor nivel de endeudamiento de las personas.

Solo un

**15.9%**

de las personas jóvenes se pueden emancipar.

El precio de la vivienda ha subido un

**12.7%**

respecto a 2020.

Apenas el

**2.8%**

de los alquileres están a precio por debajo de mercado.

En 2022 los desahucios solo descendieron un

**-1.7%.**

En 10 años el sinhogarismo ha aumentado un

**25%.**

### Presupuesto

Se presenta un momento extraordinario de inversión en políticas de vivienda derivada de los fondos europeos que se van a ejecutar a partir de este año. Es una muy buena oportunidad para cambiar el modelo de vivienda y será muy positivo si las políticas aplicadas son las correctas.

### Parque de Vivienda

El deficiente parque de vivienda asequible español en comparación con el europeo, así como las escasas cifras de alquiler inferior a precio de mercado, provocan situaciones de exclusión residencial a los grupos de población más vulnerables.

### Precio de compraventa

La dinámica de subida constante de los precios de la vivienda en los últimos años invita a realizar una rápida comparativa territorial en relación con el aumento de los salarios.

### Precio del alquiler

La subida de los precios en el alquiler de vivienda por comunidad autónoma en los últimos años debe ser objeto de análisis y motivación de la necesaria activación de políticas públicas.

## Novedades y actualizaciones sobre la vivienda asequible

### EL DEFENSOR DEL PUEBLO SEÑALA LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA Y URGE A IMPLEMENTAR PROGRAMAS DEL PEAV

El Defensor del Pueblo apunta a las personas jóvenes y a quienes tienen menos recursos como la población con más problemas de acceso a vivienda.

En su informe pone de relieve algunos programas del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda (2022-2025) para paliar algunas de las problemáticas más importantes.

El informe anual del Defensor del Pueblo, publicado y presentado ante las Cortes Generales, realiza una compilación de las quejas y problemáticas del año 2022, además de aludir a errores a rectificar o soluciones a aplicar, en su caso. En el documento se dedica también un apartado específico a la Política Social de Vivienda, en el que el Defensor del Pueblo se hace eco de las problemáticas de acceso a la vivienda y la falta de vivienda asequible.

## VIVIENDA PÚBLICA Y FALTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

El Defensor del Pueblo ha recogido las quejas con relación a las solicitudes de vivienda protegida y la falta de vivienda asequible. Los altos precios tanto de alquiler y compra de vivienda, como el cansancio, desesperación y desconfianza en las largas listas de espera para la adjudicación de vivienda pública protegida comportan las principales reclamaciones sobre vivienda.

En este ámbito en particular, el Organismo señala la escasez de vivienda pública frente a una desbordada demanda y, ante ello, aconseja implementar el programa 6 del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (PEAV 22-25) para incrementar el parque público de viviendas. En el informe se apunta a las oportunidades de la aplicación de este Programa por las administraciones públicas como uno de los más importantes del Plan para ampliar el parque público de viviendas, tal y como ya analizó el Observatorio de Vivienda Asequible.

## AYUDAS AL ALQUILER Y EL BONO DE ALQUILER JOVEN

Sobre el alquiler, el Defensor del Pueblo ha expuesto que parte de las muestras de disconformidad recibidas se deben al desfase entre los precios máximos de las ayudas directas de los programas del PEAV 22-25 y la realidad alcista de determinados territorios como ocurre en Islas Baleares, Barcelona, San Sebastián o Madrid.

El Programa 2 de ayuda al alquiler de vivienda y el Programa 3 de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, contemplan límites en el coste del alquiler de 600 euros (en el caso de viviendas completas) y de 300 euros (en caso de habitaciones), y ofrece la posibilidad a los territorios de elevar esos límites a 900 euros y 450 euros, respectivamente. Las quejas argumentan la dificultad de encontrar alquileres por debajo de 600 euros e, incluso, por debajo de 900 euros en determinados territorios.

Pese a que el Organismo ha actuado de oficio sobre esta situación ante el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, todo apunta a que el Ministerio ha hecho caso omiso al Defensor del Pueblo.

Con respecto al Bono de Alquiler Joven el informe recoge incidencias puntuales en su tramitación, aunque el grueso de las reclamaciones provienen de Andalucía y de la Comunidad de Madrid. En estos territorios las problemáticas provienen de la demora en la publicación y resolución de las convocatorias, los problemas en la tramitación web o la exigencia de requisitos.

## SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS

Aunque en el año 2022 han continuado vigentes las medidas de protección como la limitación de subida de las rentas de alquiler o la prórroga de finalización de contratos, el Defensor del Pueblo afirma haber asesorado a personas con procesos de desahucio o lanzamiento en vivienda.

Señalando las medidas extraordinarias, el Organismo también pone de relieve uno de los programas del PEAV 22-25 que tiene como objetivo facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerable: el Programa número 3. Al igual que el Defensor del Pueblo, el Observatorio de Vivienda Asequible también ha dotado de importancia y relevancia a este programa calificándolo de uno de los más importantes del Plan.

## CHABOLISMO E INFRAVIVIENDA

Por último, el Defensor del Pueblo también dota de un enfoque prioritario a la erradicación del chabolismo y la infravivienda. El Organismo aconseja a las administraciones que han de programar medidas específicas y proveer recursos suficientes para afrontar el problema, mediante el realojo de los personas en viviendas dignas y entornos urbanos adecuados.

Para ello, el Defensor del Pueblo pone en consideración el programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda, previsto en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025. Este Programa financia los realojos, los gastos de profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda.

## DESAHUCIOS

En los dos últimos años el número de lanzamientos (por hipoteca, impago del alquiler u otras razones) ha descendido debido a las medidas extraordinarias de protección por la crisis de la COVID-19. Sin embargo, el repunte en 2021, así como la ausencia de medidas de carácter permanente, hacen pensar que las cifras pueden ir en aumento de aquí en adelante.

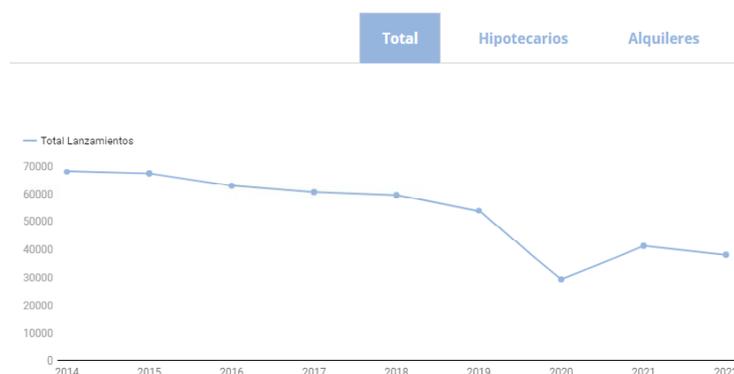
\* Los datos de desahucios de Ceuta y de Melilla no están reflejados en los siguientes gráficos debido a que el Consejo del Poder Judicial no facilita los datos para estos territorios.



Las medidas extraordinarias de suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional activadas por la pandemia, y prorrogadas hasta el 31 de diciembre de 2022, no han sido suficientes para buena parte de la población, que no ha podido evitar el lanzamiento por ejecución hipotecaria, impago del alquiler u otras razones.

## TENDENCIA A LO LARGO DE LOS AÑOS

Pese a que las medidas extraordinarias del Gobierno relacionadas con la suspensión de procedimientos de desahucio se mantuvieron en 2022, se registraron más de 104 desahucios al año.



Un 71,95% de los lanzamientos se dan en aplicación de la LAU, es decir, son desahucios de alquileres. Un total de 38.266 desahucios ejecutados en 2022.

## DIFICULTADES ECONÓMICAS

Los sectores de la población que destinan más de un 40% de sus ingresos a pagos relacionados con su vivienda tienen las rentas más bajas. Generalmente son aquellas personas que están en situación de desempleo, las personas jóvenes y las familias monomarentales con menores a su cargo.



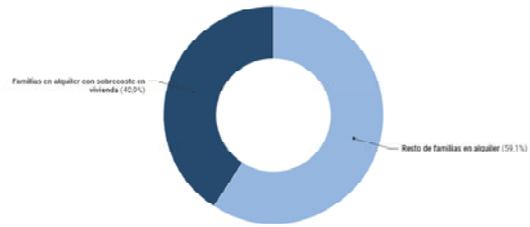
Un porcentaje importante de la población en España sigue teniendo que destinar más de un 40% de sus ingresos al pago de vivienda. La recomendación general es no destinar más de un 30%.

Las mujeres se ven más afectadas y destinan un mayor porcentaje de sus ingresos a la vivienda.

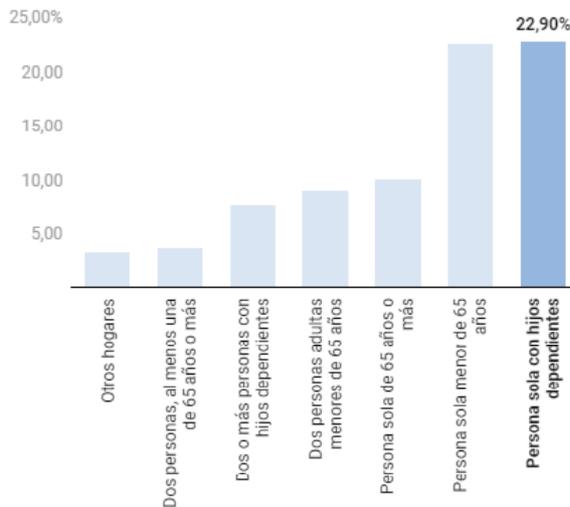
El 40.9 % de las familias en alquiler destina más de un 40% de sus ingresos para pagar su renta.

La recomendación general es que el porcentaje de ingresos destinado a vivienda no supere el 30%.

LAS FAMILIAS CON SOBRECOSTE EN ALQUILER



HOGARES CON MÁS PROBLEMAS PARA PAGAR LA VIVIENDA



El 81,35% de las familias monoparentales están encabezadas por mujeres.

Las personas que presentan una mayor vulnerabilidad relacionada con el alto coste de la vivienda son:

Personas de menos de 65 años que viven solas.

Personas solas que tienen hijos dependientes a su cargo (encabezadas mayoritariamente por mujeres).

Tras pagar la vivienda, un segmento importante de la población se queda por debajo del umbral de la pobreza, disponiendo de menos recursos para afrontar otros gastos. Esta situación es más frecuente cuando los hogares están encabezados por mujeres.

Uno de cada tres hogares encabezados por mujeres se quedan en el umbral de la pobreza relativa tras pagar la vivienda, frente al 25,96% de los encabezados por hombres.

Tras pagar el alquiler a precio de mercado, casi el 60% de los hogares encabezados por mujeres se quedan en el umbral de la pobreza relativa.

BAJO EL UMBRAL DE LA POBREZA RELATIVA TRAS PAGAR LA VIVIENDA



BAJO EL UMBRAL DE LA POBREZA SEVERA TRAS PAGAR LA VIVIENDA



Casi 1 de cada 5 hogares encabezados por mujeres se encuentran en el umbral de la pobreza severa tras haber pagado su vivienda.

Tras pagar el alquiler a precio de mercado, el 40,86% de los hogares encabezados por mujeres se sitúan en el umbral de la pobreza severa, cinco puntos por encima de los hogares que tienen a hombres como principal sustentador.

hogares que tienen a mujeres como principal sustentador.

## POLÍTICAS DE MEJORA

### **Pilar Europeo de Derechos Sociales.**

El Pilar Europeo de Derechos Sociales menciona un principio concreto sobre vivienda, Vivienda y asistencia para las personas sin hogar, en el que se determinan objetivos básicos contra la exclusión residencial.

El Pilar Europeo de Derechos Sociales fue firmado conjuntamente por el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión el 17 de noviembre de 2017, en la Cumbre Social para un Empleo y Crecimiento Justo (Gotemburgo, Suecia). El Pilar Europeo define los principios y derechos esenciales para el buen y justo funcionamiento de los mercados laborales y de los sistemas de bienestar de la Europa del siglo XXI.

Además establece 20 principios estructurados, en tres capítulos, relativos a:

Igualdad de oportunidades y acceso al mercado de trabajo.  
Condiciones de trabajo justas.  
Protección e inclusión social.

Temas que aborda: Desahucios, Dificultades económicas, Emancipación, Parque de Vivienda, Sinhogarismo.

### **Agenda 2030**

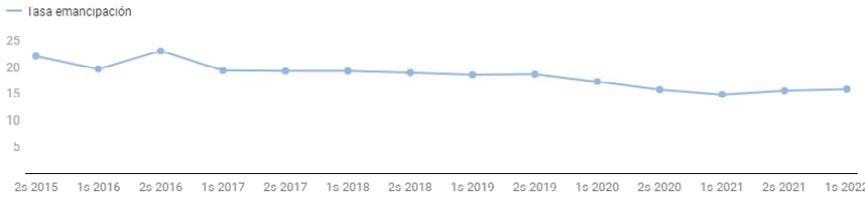
La vivienda, y la garantía del derecho a la misma, se relaciona directamente con 8 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que conforman la Agenda 2030. Más concretamente, el ODS número 11 se centra en la vivienda social y asequible para lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

## TASA DE EMANCIPACIÓN

El impacto de la pandemia, la crisis económica, social y sanitaria y el incremento de los precios de la vivienda ha empeorado la situación de las personas jóvenes para acceder a una vivienda adecuada. En la siguiente gráfica te mostramos qué porcentaje de jóvenes ha podido emanciparse en el último año.

El año 2021 tiene el peor dato de emancipación desde hace más de 20 años.

La tendencia a la baja continúa en 2022. El 15.9% de las personas jóvenes pudieron emanciparse durante el primer semestre de 2022.



La Encuesta de Población Activa considera personas jóvenes a aquellas que tienen entre 16 y 29 años.

## VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

Los datos que se muestran a continuación reflejan la estructura del parque de vivienda en España respecto a la media europea, así como los tipos de tenencia según distintos perfiles sociodemográficos.

### PORCENTAJE DE VIVIENDA SOCIAL SOBRE EL PARQUE



El parque de vivienda social y asequible español es notablemente inferior a la media europea. España necesita reforzarlo para

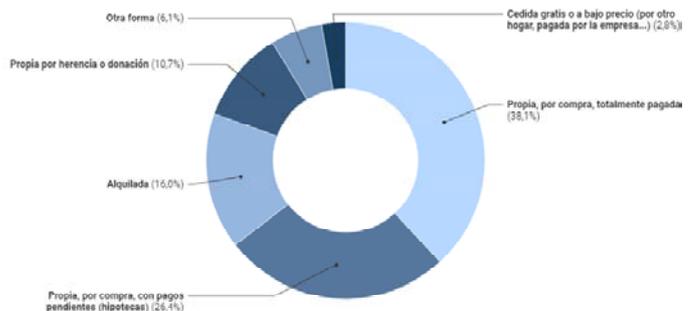
alcanzar, como mínimo, los estándares europeos.

En España el parque de vivienda social se sitúa en el 2,5% respecto al total de viviendas. En Europa la cifra es del 9,3%. El parque de vivienda social y asequible español es notablemente inferior a la media europea. España necesita reforzarlo para alcanzar, como mínimo, los estándares europeos.

## PARQUE DE VIVIENDA POR RÉGIMEN DE TENENCIA

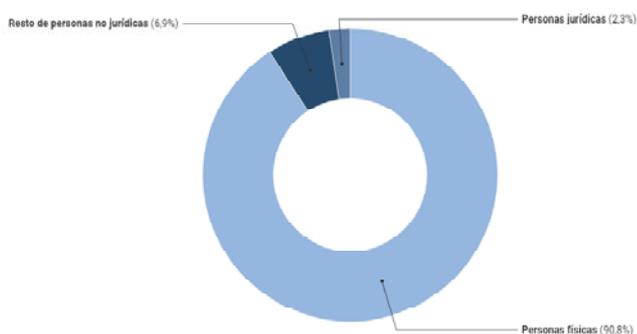
Predomina la propiedad (75,2%) respecto al alquiler. El alquiler a precio por debajo de mercado es muy reducido.

Solo el 2.8 % de alquiler a precio por debajo del mercado.



\* El INE incluye en el régimen de vivienda en propiedad tanto a la persona propietaria que reside en ella, como al resto de personas que la habiten, que también son contabilizadas en este régimen aún no siendo titulares de la propiedad.

## PROPIEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA



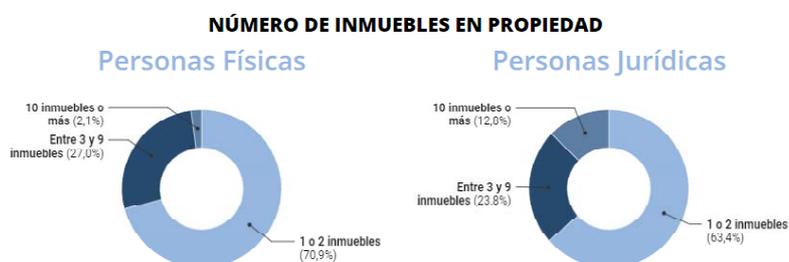
En 2022 la mayoría del parque de vivienda privado está en manos de personas físicas, es decir, pequeños propietarios particulares.

El 90.8% del parque privado de vivienda está en manos de personas físicas.

Nota: El concepto de resto de personas no jurídicas aglutina, entre otras, a entidades extranjeras cuya naturaleza jurídica sea idéntica o análoga a las españolas.

El 70,86% de las personas físicas con propiedad tiene 1 o 2 inmuebles y solo el 2,11% de tiene más de 9 inmuebles.

El 63,44% de las personas jurídicas con propiedad tiene 1 o 2 inmuebles y el 12,78% de tiene más de 9 inmuebles.

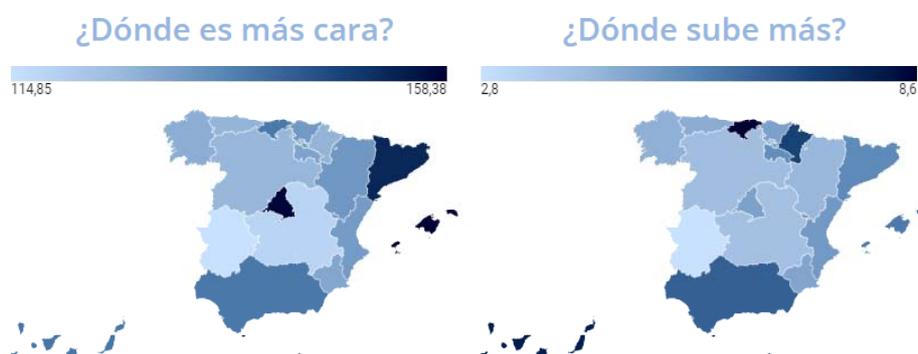


## PRECIO DE COMPRAVENTA

Los resultados muestran las CC. AA. donde es más caro comprar vivienda y la subida anual de los precios. La dinámica de crecimiento en el precio de la vivienda en los últimos años abre una brecha abismal comparada con el aumento de los salarios.

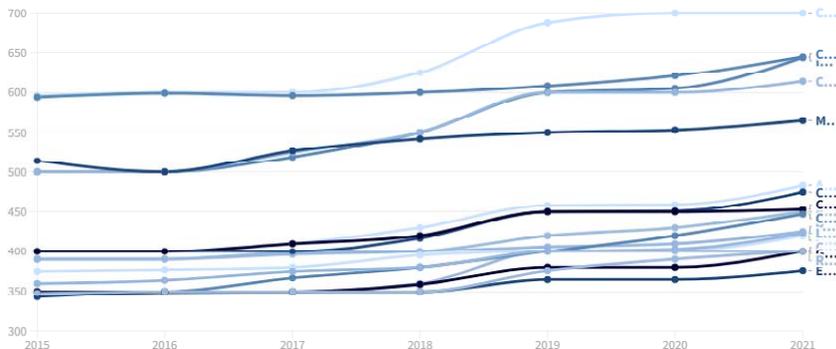
Los precios de la vivienda son más altos en las Islas Baleares, Comunidad de Madrid, y Cataluña.

Con respecto a 2021, las CC. AA. en las que más ha aumentado el precio de la vivienda en 2022 son Cantabria, Navarra, Andalucía, Islas Baleares y Cataluña.



## PRECIO DEL ALQUILER

Analizamos la evolución del precio del alquiler en España por comunidades autónomas y establecemos una comparativa entre el precio medio del alquiler y el salario mínimo interprofesional.



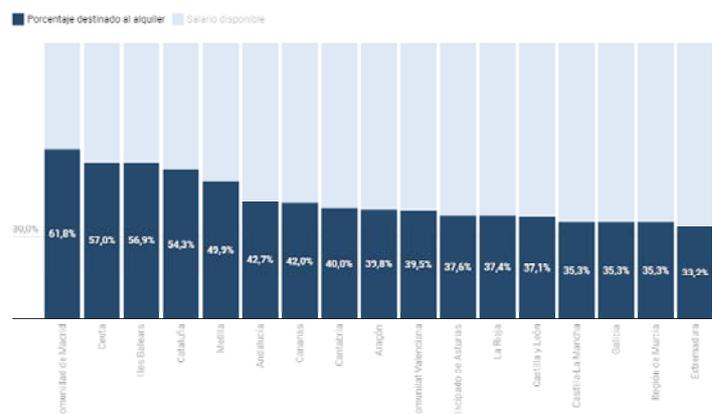
Desde 2015 existe una dinámica de subida constante en los precios medios del alquiler sobre la vivienda habitual alquilada en cada territorio.

+ 600 euros de alquiler en Comunidad de Madrid, Islas Baleares y Cataluña. Más de 6000 euros de alquiler medio en la comunidad de Madrid, Islas Baleares y Cataluña.

\* País Vasco y Navarra han quedado fuera de este indicador por contar con un régimen tributario propio.

## PRECIO DEL ALQUILER RESPECTO AL SALARIO MÍNIMO

A pesar de que se recomienda que el gasto en vivienda no supere el 30% del salario, al comparar el coste del alquiler con el salario mínimo interprofesional neto mensual de 2023, se detecta que la media supera, e incluso duplica, este porcentaje en todas las CC. AA.



**Continúa en la siguiente edición...//...**

### Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «**Formación**» desarrollamos aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Marzo/Abril de 2023, comenzamos con el desarrollo del tema «**La Vivienda Asequible**», continuaremos el desarrollo del citado tema en la siguiente edición de los meses de Mayo/Junio de 2023. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.