



MEDIDAS URGENTES POR LA VIVIENDA

- Por el derecho. Contra la especulación -

UNA RESPUESTA ÚTIL AL CLAMOR SOCIAL POR LA VIVIENDA

La crisis de acceso a la vivienda, que afecta a todos los países de la Unión Europea y parte del mundo, ocupa la primera posición en la lista de preocupaciones de la ciudadanía española. El malestar de quienes tienen que abandonar sus barrios porque se han convertido en parques temáticos por culpa de los pisos turísticos, así como de quienes viven con el alma en vilo mientras los buitres carroñan con sus viviendas y sus vidas, ha explotado esta última semana. El motivo ha sido el desahucio de Maricarmen Abascal, una madrileña de 87 años a quien una empresa ha expulsado de la vivienda donde había vivido los últimos 70 años pese a su deteriorado estado de salud.

La movilización social de miles de personas encuentra hoy respuesta en el Consejo de Ministros con medidas a favor del derecho a la vivienda y en contra de la especulación; medidas valientes y transversales que ofrecerán un alivio a los ciudadanos y ciudadanas acorralados por los abusos de un mercado inmobiliario que ya ha demostrado en numerosas ocasiones que no puede operar sin control y sin la intervención de los poderes públicos.

Este Real Decreto no es una reacción espontánea, sino que culmina meses de negociaciones para lograr un gran acuerdo por la vivienda. Además, el texto avala los dos ejes de actuación que ha impulsado el Gobierno de España a lo largo de esta legislatura: regular y proteger la función social de la vivienda, al tiempo que amplía y consolida el parque público de vivienda asequible que acabará con esta crisis e impedirá que tengamos que enfrentar otras en el futuro.



UNA BATERÍA DE MEDIDAS EN 10 ÁMBITOS DE ACCIÓN

El Real Decreto Ley por la Vivienda incorpora un paquete de actuaciones ambicioso y transversal, orientado a bajar los precios del mercado, dar estabilidad a los contratos y combatir el fraude; y al mismo tiempo, ampliar la oferta de vivienda asequible. En definitiva, menos especulación y más vivienda.

En este sentido, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha acordado una amplia batería de medidas urgentes en diez ámbitos de actuación:

- 1 Protección frente a los **desahucios**
- 2 Prohibición de la **compra especulativa** a fondos buitres
- 3 Prórroga de los **contratos de alquiler**
- 4 Regulación del **alquiler de temporada y habitaciones**
- 5 **IVA a los pisos turísticos**
- 6 **Deducciones** fiscales para personas inquilinas
- 7 **Bonificaciones** fiscales a quien baje el alquiler
- 8 Ayudas a la compra de la **primera vivienda**
- 9 **Blindaje** del parque estatal de vivienda
- 10 Bajada del **IVA a la vivienda protegida**

1. PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESAHUCIOS

El decreto incorpora medidas estructurales y de protección frente a los desahucios de personas vulnerables y sin alternativa habitacional hasta el 31 de diciembre de 2030. La infografía que acompaña a estas líneas sirve como guía sobre el nuevo escenario de los desahucios en España:

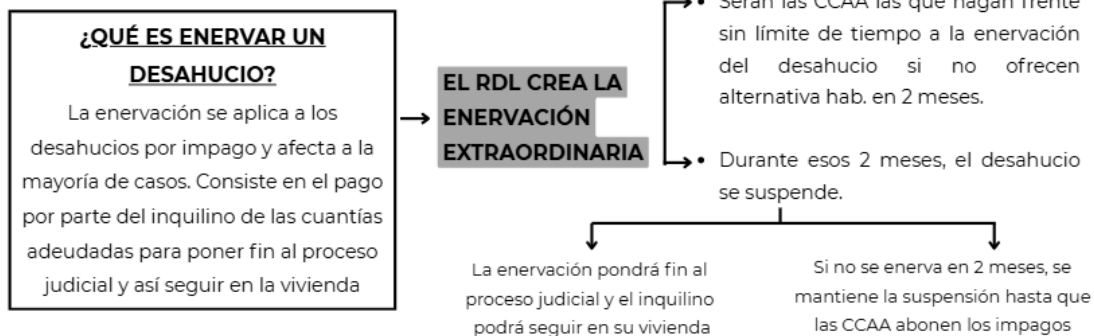


DESAHUCIOS A FONDOS BUITRE

Si la persona inquilina es vulnerable
y no existe alternativa habitacional

SE SUSPENDE EL DESAHUCIO SIN
COMPENSACIÓN PARA EL FONDO BUITRE

DESAHUCIOS POR IMPAGO DE RENTAS

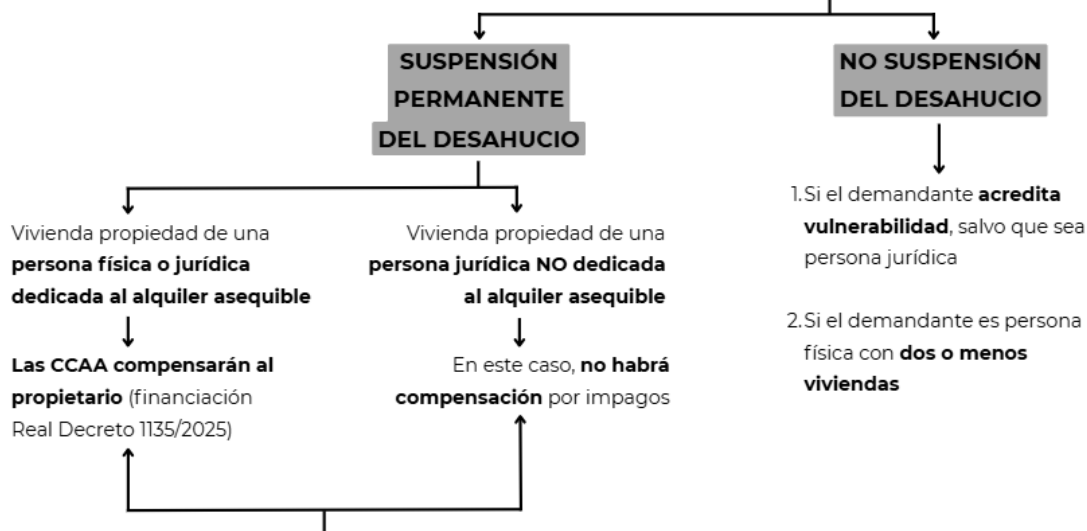


DESAHUCIOS QUE NO SEAN POR IMPAGO DE RENTAS

Si la persona inquilina es vulnerable
y no existe alternativa habitacional

LAS CCAA DEBEN OFRECER UNA
ALTERNATIVA DIGNA Y ADECUADA

SI NO HAY ALTERNATIVA



*Todas las suspensiones **se revisarán cada 12 meses**:
las CCAA deben ofrecer alternativa habitacional o bien se levantará la suspensión a los 3 años

2. PROHIBICIÓN DE LA COMPRA ESPECULATIVA A FONDOS BUITRE



Desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y hasta el 31 de diciembre de 2028, toda entidad física o jurídica que incluya en su objeto social la adquisición de viviendas tendrá limitada la compra de una propiedad por un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado.

La medida, orientada a priorizar y garantizar el carácter residencial de la vivienda, no aplicará en determinados casos, tales como la compra de vivienda para uso habitual a precio asequible o social durante un plazo mínimo de 5 años; o la adquisición de vivienda destinada a personas vulnerables, víctimas de violencia de género o personas que precisen de atención sociosanitaria.

La limitación tampoco se aplicará a la compra de vivienda por parte de entes públicos territoriales ni a aquellos organismos y empresas o sociedades mercantiles del sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda asequible y/o vivienda social.

3. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER

Las personas inquilinas con contratos de alquiler vigentes hasta el 31 de diciembre de 2028 podrán solicitar una prórroga extraordinaria de hasta dos años adicionales por plazos anuales. Durante el tiempo en que este mecanismo esté activo se deberán mantener los mismos términos firmados en el contrato en vigor.

Esta prórroga se aplicará siempre y cuando el inquilino se encuentre al corriente de pago del alquiler y lo haya estado durante los ocho meses anteriores. El propietario estará obligado a aceptar la solicitud de prórroga salvo que se fijen otras condiciones acordadas entre las partes, o en situaciones en las que se acredite la necesidad real de recuperar la vivienda para sí o para familiares.

4. REGULACIÓN DEL ALQUILER DE TEMPORADA Y HABITACIONES



Este decreto pone coto al fraude de los alquileres de temporada y de habitaciones. En el primer caso, estos contratos deberán incorporar expresamente la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario. La duración del contrato será libremente pactada entre la persona propietaria y la persona inquilina, pero siempre deberá ser superior a 31 días y nunca podrá sobrepasar los 12 meses sin la correspondiente justificación.

Cualquier contrato de temporada que exceda los 12 meses sin justificación válida se considerará como contrato de vivienda habitual y se le aplicarán todos los preceptos propios de ese tipo de alquileres.

Asimismo, cuando una vivienda se alquile por habitaciones o por estancias, la suma de todas las rentas no podrá ser superior a lo que se pagaría por alquilar la vivienda completa. Además, si la vivienda se encuentra en una zona con declaración de mercado tensionado, deberán respetarse las limitaciones marcadas por la Ley de Vivienda.

5. IVA A LOS PISOS TURÍSTICOS

El decreto grava los pisos turísticos como lo que son: un negocio. Los alquileres por un plazo inferior a un mes (30 noches) tendrán un régimen fiscal específico con un IVA del 10%.

Además, en el caso de viviendas de uso residencial destinadas a alojamientos turísticos, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% en el impuesto de bienes inmuebles (IBI). El recargo podrá ser de hasta el 100% en caso de propietarios con cuatro o más inmuebles destinados a uso turístico.

6. DEDUCCIONES FISCALES PARA PERSONAS INQUILINAS



El decreto establece una deducción en el IRPF para las personas inquilinas, que podrán ahorrarse algo más de una mensualidad de alquiler al año. Con carácter general, la deducción será de un 10%.

Ejemplo práctico: con un alquiler de 1.000 euros al mes (12.000 euros al año), la persona inquilina podrá deducirse 1.200 euros en su declaración.

7. BONIFICACIONES FISCALES A QUIENES BAJEN EL ALQUILER

Los propietarios seguirán teniendo una deducción en el IRPF, pero ahora el decreto establece una graduación en esas deducciones para incentivar a los propietarios a que bajen el alquiler y penalizar a quienes impongan subidas desproporcionadas.

Así, por ejemplo, la deducción general del 50% que ya establece la Ley de Vivienda para todos los propietarios podrá llegar hasta el 100% en determinados supuestos:

- Si el propietario rebaja la renta a su inquilino en más de un 5%, podrá deducirse en el IRPF la totalidad de los ingresos obtenidos (en lugar de la mitad, como sucedía hasta ahora). En definitiva, pagará cero impuestos por los ingresos derivados del alquiler.
- En sentido contrario, la deducción en el IRPF puede quedar reducida hasta el 15% si el propietario renueva el contrato a su inquilino con una subida superior al 20%.

8. AYUDAS A LA COMPRA DE PRIMERA VIVIENDA

Se crea TU CASA, un nuevo mecanismo de financiación para facilitar a la ciudadanía el acceso a la vivienda. A través de TU CASA se impulsarán préstamos que permitirán financiar hasta el 20% del valor de la vivienda, con un límite máximo de 50.000 euros, que serán complementarios a la financiación privada obtenida por otras vías.



Esta línea de préstamos se concederá hasta 10 años, a un tipo de interés del 0% y sin comisiones, con un período de carencia hasta finalizar el pago de la hipoteca o por un máximo de 30 años. Además, las viviendas adquiridas mediante este instrumento estarán para siempre sujetas a un precio máximo de transmisión.

9. BLINDAJE DEL PARQUE ESTATAL DE VIVIENDA

Este decreto afianza el modelo de CASA 47 y pretende convertirse en una guía de buenas prácticas para todas las administraciones públicas: todo el patrimonio de la Entidad Estatal de Vivienda se pondrá a disposición de la ciudadanía en forma de vivienda asequible y protegida para siempre, una fórmula con la que se blinda la vivienda pública y se cierra el margen a la especulación.

Para garantizar el acceso a la vivienda, el precio de venta de las viviendas propiedad de CASA 47 (o construidas en sus suelos residenciales) nunca podrá superar el precio máximo fijado para las viviendas protegidas de la CCAA en la que se encuentren. Este límite también se aplicará a todas las ventas futuras, y en el caso de viviendas con protección pública oficial, la limitación empezará a contar una vez que venza el plazo de dicha protección.

10. BAJADA DEL IVA A LA VIVIENDA PROTEGIDA

El decreto premia la protección permanente de las viviendas de nueva construcción. Además de la vivienda de promoción pública y la vivienda de protección oficial de régimen especial, la vivienda protegida de forma permanente o indefinida pasará a tener un IVA superreducido del 4%, incluyendo la construcción de garajes y anexos situados en el mismo edificio.



❖ **OTRAS MEDIDAS DE ALTO IMPACTO EN MATERIA DE VIVIENDA:**

- **Regulación fiscal de las SOCIMI.** El decreto eleva del 15% al 25% el gravamen sobre los beneficios de las SOCIMI cuando se deriven del alquiler de viviendas. Sin embargo, ese impuesto del 25% estará sujeto a reducciones del 50% y hasta el 100% en función del volumen de viviendas que destinen al alquiler bajo criterios de asequibilidad.
- **Movilización de vivienda vacía.** Con el objetivo de estimular que las viviendas desocupadas se incorporen al mercado residencial, el Real Decreto Ley permite a los ayuntamientos establecer recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Estos recargos pueden llegar al 150% en el caso de propietarios de dos o más viviendas que hayan permanecido vacías por un tiempo superior a tres años.
- **Avales ICO para promover la construcción industrializada.** Atendiendo a la importancia de mantener la apuesta por la industrialización de la vivienda, el texto incorpora una nueva línea de avales ICO de hasta 280 millones de euros y activa hasta 2040 para impulsar la inversión de fabricantes y promotores en un modelo de construcción más moderno, rápido, eficiente, sostenible y seguro. Además, se modifica la Ley sobre Hipoteca Mobiliaria para remover los obstáculos en el acceso al crédito para la producción de componentes industrializados que posteriormente sean transportados, montados y ensamblados en obra.



UN TEXTO TRANSVERSAL CON INICIATIVAS DE TODOS LOS GRUPOS

Este decreto supone una muestra más de la apuesta de este Gobierno por el consenso y el diálogo en un contexto de mayorías parlamentarias complicadas, que en muchos casos no responden al interés general.

Se trata de un decreto en el que todos los grupos de la coalición de investidura pueden sentirse representados. La ambición de este decreto va más allá de casos particulares, y fruto de esa ambición es este texto de soluciones integrales, transversal a las posiciones de la mayoría de los grupos del Congreso.

MEDIDAS ENMARCADAS EN UNA POLÍTICA INTEGRAL DE VIVIENDA

La consolidación de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar ha sido una de las prioridades de este Gobierno que, con Pedro Sánchez a la cabeza, impulsó en mayo de 2023 la primera Ley de Vivienda de la democracia para cumplir con el mandato constitucional recogido en su artículo 47: el derecho a una vivienda digna y adecuada, y la obligación de los poderes públicos de promover los mecanismos y las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Amparado por esta Ley, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha trabajado para consolidar ese nuevo marco legislativo, vertebrado en dos ejes claros: recuperar la función social de la vivienda frenando su uso especulativo y ampliar el parque público de vivienda asequible y protegido con carácter permanente.



2019. Estabilización de los contratos de alquiler, que se extienden de los tres a los cinco años de duración.



2023. el Gobierno de Pedro Sánchez impulsa la primera Ley por el Derecho a la Vivienda de la democracia.



ACCIÓN POR LA VIVIENDA: + VIVIENDA - ESPECULACIÓN

Más vivienda, mejor regulación y mayores ayudas. Esa es la triple vía de acción que mantiene el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana desde su creación: hacen falta más casas para reducir un déficit residencial que el Banco de España sitúa en 750.000 viviendas y, entretanto, es preciso intervenir el mercado inmobiliario desde lo público y movilizar ayudas para los colectivos con más dificultades de acceso a la vivienda.

El Ministerio ha desplegado políticas y herramientas concretas para hacer frente a esos tres ámbitos de actuación (Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, CASA 47, PERTE de la Industrialización); y al mismo tiempo, también ha puesto al alcance de las comunidades autónomas, que acumulan la mayor parte de las competencias en materia de vivienda, instrumentos eficaces para combatir los abusos del mercado (Ley de Vivienda, declaración de zonas de mercado residencial tensionado...)

La siguiente tabla recoge las acciones más destacadas de la legislatura:



MÁS CASAS			
	QUÉ PASA	QUÉ QUEREMOS	QUÉ HACEMOS
+ CONSTRUCCIÓN	España arrastra un déficit residencial de 750.000 viviendas.	Incrementar los ritmos de construcción de vivienda para cubrir ese déficit.	✓ PRTR. Más de 25.000 viviendas con fondos europeos. ✓ PEV. Triplicamos recursos para las CCAA: 7.000M€. ✓ CASA 47. 2.500 licitaciones en menos de un año. ✓ LICITACIONES PÚBLICAS. Récord en 2026 (1.065M€). ✓ ICO. Créditos para la promoción de vivienda nueva.
+ VIVIENDA PÚBLICA Y ASEQUIBLE	La descalificación de la vivienda protegida lastra nuestro parque público.	Blindar la vivienda pública para que nunca se especule con ella.	✓ CASA 47. Gestiona el patrimonio expropiado a la Sareb (40.000 casas y 2.400 suelos). Ya ha lanzado su primera oferta de compra (100M€) y el Portal público de viviendas, con alquileres estables y asequibles. • Nuevo Barrio Campamento, con 10.700 viviendas en Madrid, es una buena muestra de su acción.
+ REHABILITACIÓN	El envejecimiento del parque residencial hace necesaria su renovación.	Movilizar vivienda vacía con sostenibilidad, eficiencia y accesibilidad.	✓ PRTR. 410.000 casas y edificios públicos rehabilitados. ✓ PEV. Un 30% de los fondos para rehabilitar viviendas. ✓ PNRE. El Plan Nacional movilizará más de 11.000M€. ✓ 2% CULTURAL. 800M€ para recuperar patrimonio.
+ EMPLEO DIGNO	El sector arrastra un déficit de más de 700.000 trabajadores.	Modernizar el sector para construir más casas, más rápido y con más calidad.	✓ PERTE. 1.300M€ para industrializar la construcción. ✓ AYUDAS. Se priorizan licitaciones industrializadas. ✓ FORMACIÓN. Apoyo al desarrollo de programas FP.
+ AYUDAS	Los precios complican el acceso a una vivienda a colectivos vulnerables.	Garantizar el derecho constitucional a acceder a una vivienda.	✓ AYUDAS. Líneas específicas a jóvenes y vulnerables. ✓ IMPULSO. Para colectivos con dificultades de acceso.

MENOS ESPECULACIÓN			
	QUÉ PASA	QUÉ QUEREMOS	QUÉ HACEMOS
- PRECIOS DEL ALQUILER	Los alquileres suben por encima de los salarios, lo que dificulta el acceso.	Controlar el aumento de los precios para evitar la expulsión residencial.	✓ LEY DE VIVIENDA. Precios congelados en 5 CCAA. ✓ FISCALIDAD. Incentivos para quien baje su alquiler.
- PISOS TURÍSTICOS	La falta de control contribuye a gentrificar barrios y elevar precios.	Acabar con los pisos turísticos ilegales y priorizar uso residencial.	✓ PISOS TURÍSTICOS. Identificados 110.000 ilegales. ✓ LPH. Reforma para empoderar a los vecinos por ley. ✓ IVA PISOS TURÍSTICOS. RDL para gravar el negocio.
- NEGOCIO ESPECULATIVO	El mercado y algunas administraciones abren los brazos a especular.	Garantizar que la vivienda sea para vivir, no para especular o enriquecerse.	✓ GOLDEN VISA. Fin al privilegio de extranjeros ricos. ✓ FISCALIDAD. 100% a extracomunitarios no residentes. ✓ COMPRA ESPECULATIVA. Medidas a nivel europeo.
- FRAUDE	Hay inquilinos que encadenan contratos con subidas constantes.	Regular los contratos de temporada para que no sirvan para especular.	✓ ALQUILER TEMPORADA. RDL para eliminar el fraude.
- PELOTAZO URBANÍSTICO	La derecha no tiene memoria: insiste en la privatización y ladrillazo.	Más protección, mejor planificación urbanística y más transparencia.	✓ GUÍA. Guía de buenas prácticas para agilizar trámites. ✓ URBANISMO. Planificar acorde a la agenda urbana. ✓ CTE. Nuevo Código Técnico para construir mejor. ✓ TRANSPARENCIA. Registros de fianzas en las CCAA.