

**XX SEMINARIO SOBRE LEGISLACIÓN
Y POLÍTICA URBANÍSTICA**



**Novedades y medidas en materia de
vivienda y urbanismo por parte del
Gobierno de España**

Cuenca, 12 de abril de 2019

*Helena Beunza Ibáñez
Secretaria General de Vivienda*

- 1. Diagnóstico. Punto de partida**
- 2. Objetivos del Ministerio**
 - A. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**
 - B. Borrador de anteproyecto de ley de vivienda**
 - C. Otros objetivos**

1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

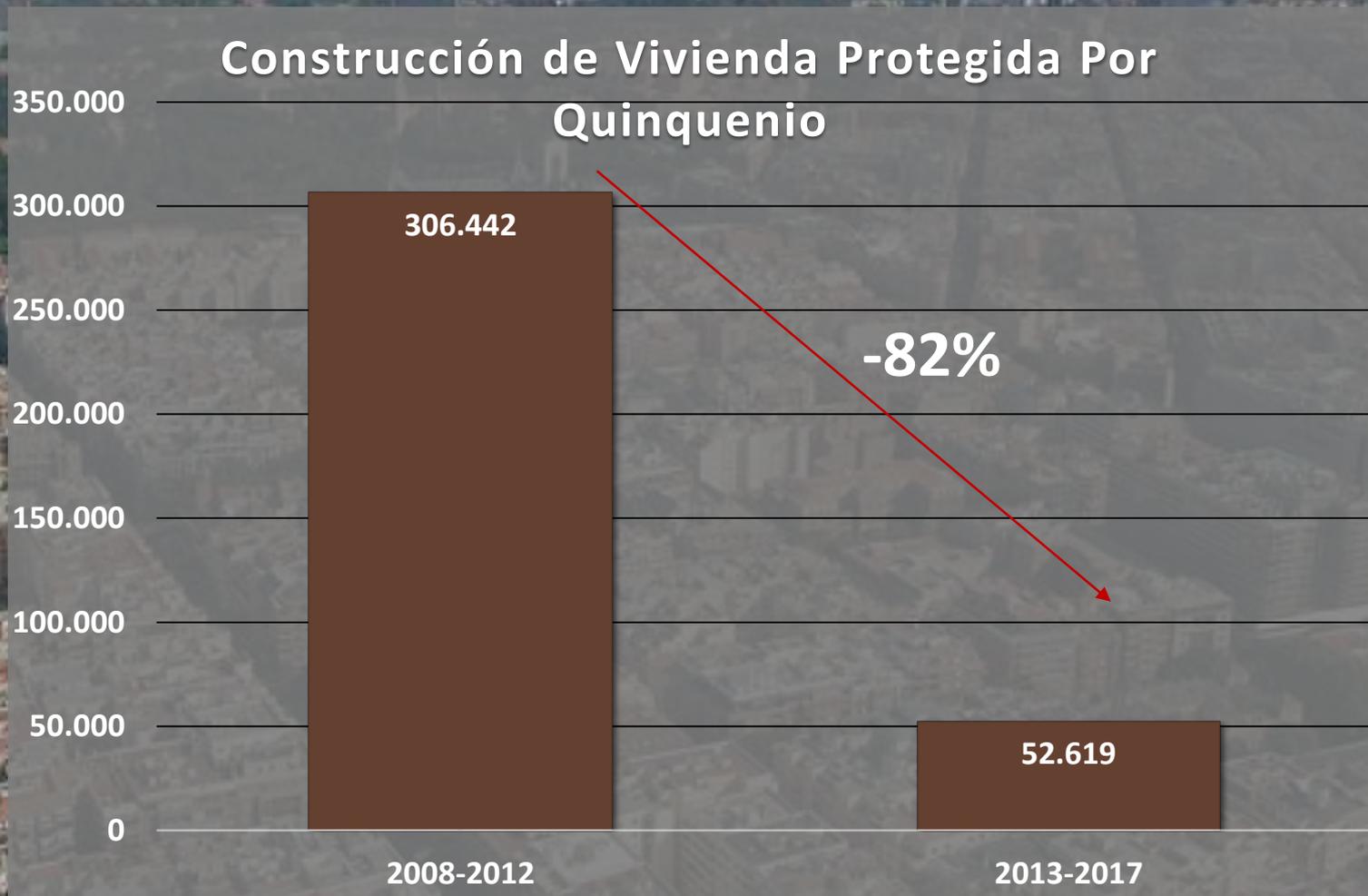
Parque de vivienda pública  **2,5%**



Fuente: Housing Europe

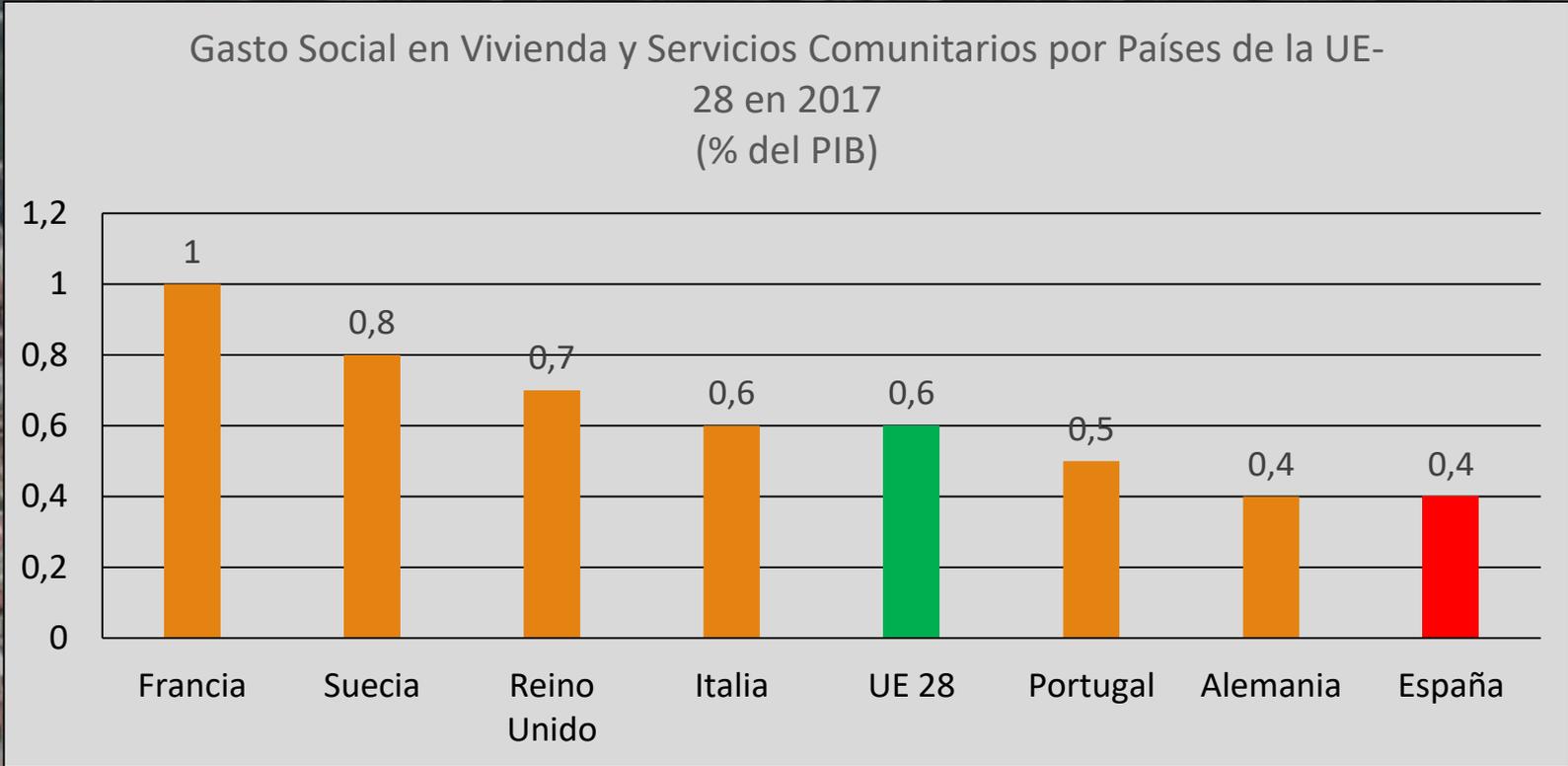
1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

Construcción de vivienda protegida por quinquenio.



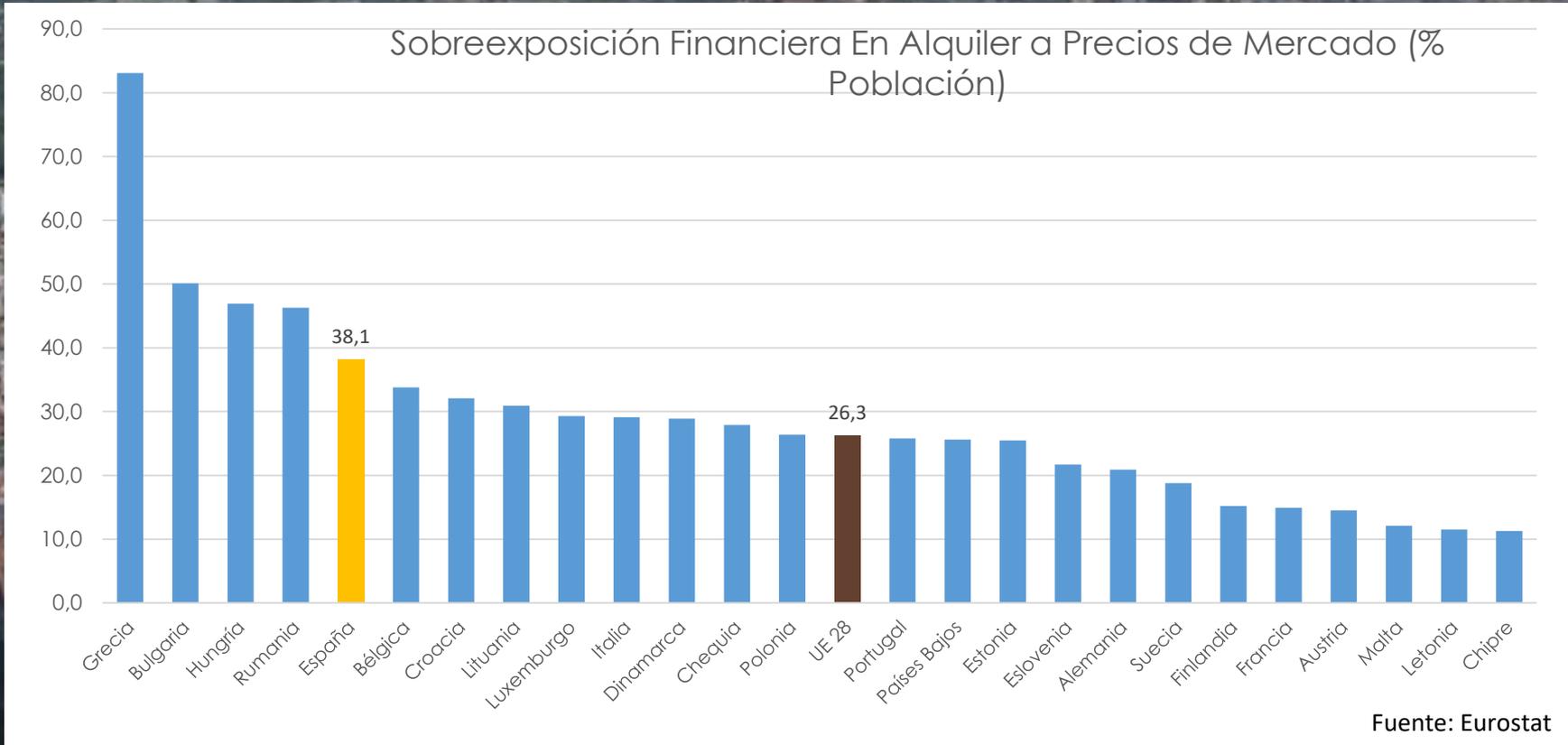
1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

Gasto social en vivienda y servicios comunitarios por Países de la UE-28 en 2017.



1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

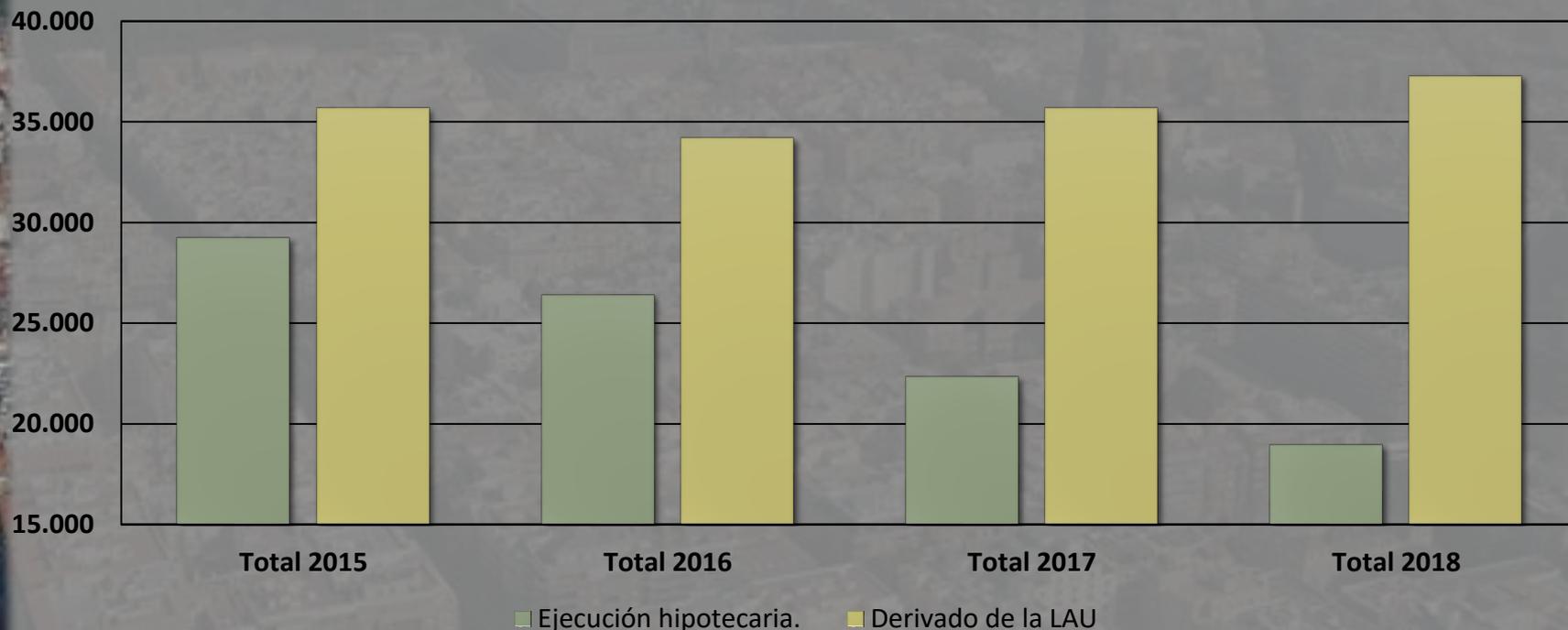
Sobreexposición financiera en alquiler a precios de mercado (% población).



1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

Lanzamientos: Ejecución hipotecaria y derivado de la LAU.

Número de Lanzamientos: Ejecución Hipotecaria y Derivado de la LAU*

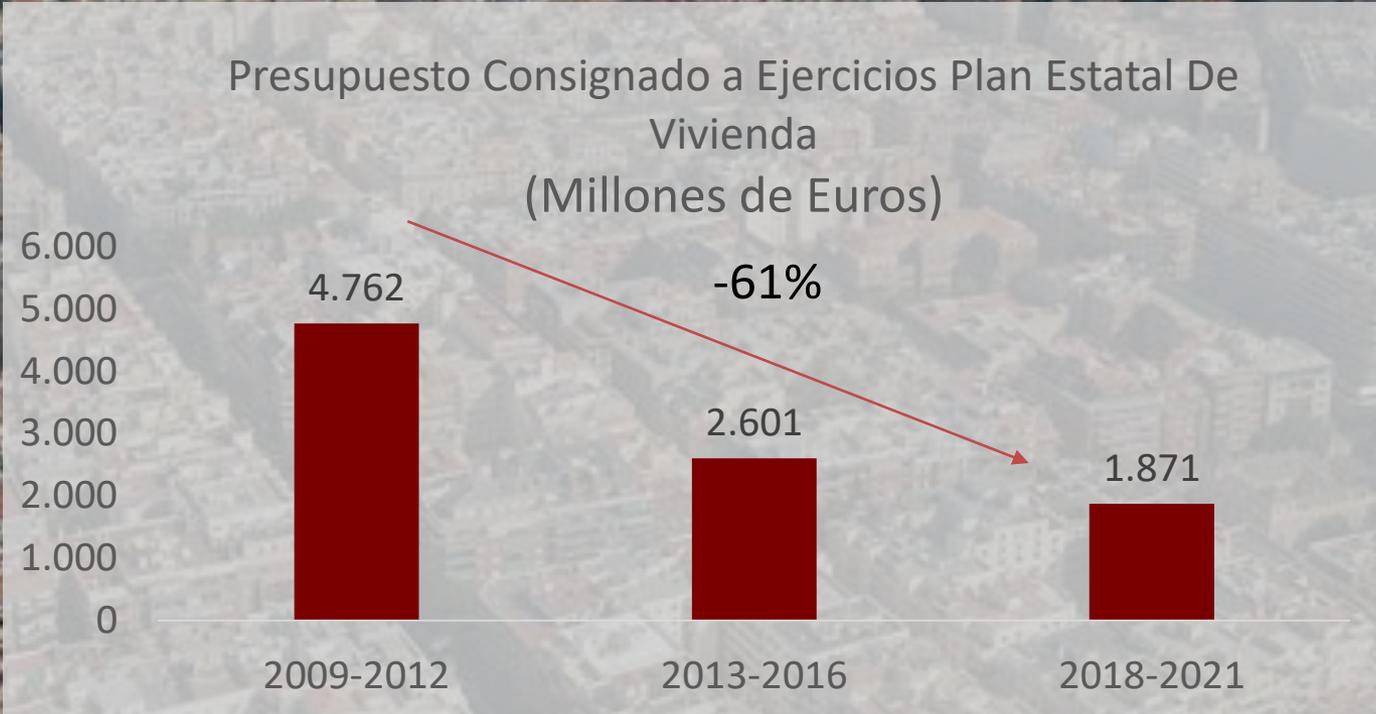


Fuente: Consejo General del Poder Judicial
* Incluye todos los usos, no sólo vivienda.

1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

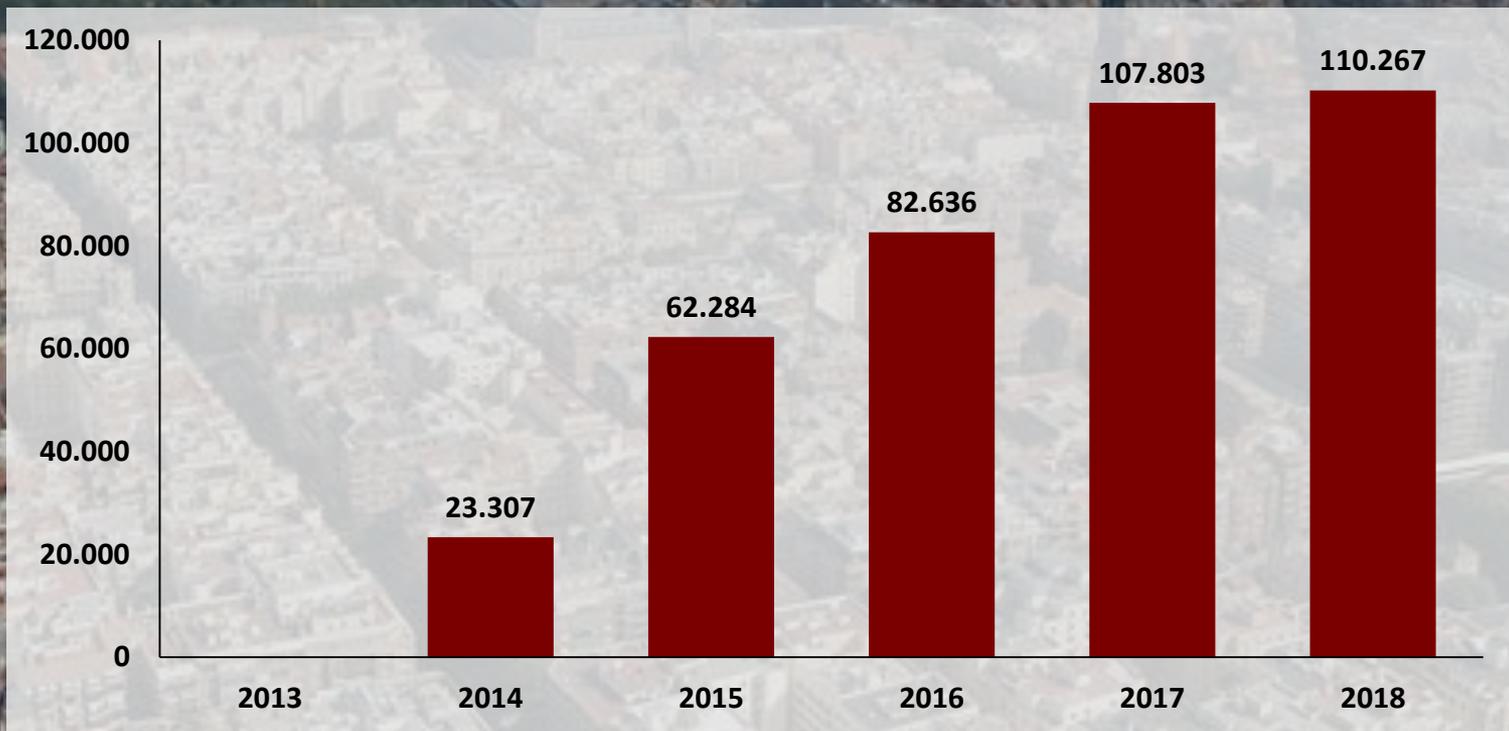
Presupuesto en materia de vivienda.

El presupuesto correspondiente a los ejercicios de cada Plan Estatal de Vivienda se han venido sistemáticamente recortando, desde 4.762 M€ en 2009-2012 a 1.871 M€ en el plan actual (2018-2021), una **caída del 61%**



1. DIAGNÓSTICO. PUNTO DE PARTIDA

**Número estimado de ayudas concedidas al alquiler.
Plan 2013-2016 y Plan 2018-2021.**



2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Objetivos a alcanzar con este Real Decreto-ley:

1. Ofreciendo mayor seguridad y certidumbre al inquilino.
2. Incentivando la oferta.
3. Dando apoyo a los grupos más vulnerables y aliviando la carga financiera de las familias

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

A.1 Ofreciendo mayor seguridad y certidumbre al inquilino.

- **Se amplía la prórroga obligatoria de 3 a 5 años (o a 7 años, si el arrendador es persona jurídica).**
- **Se amplía la prórroga tácita** (si ninguna de las partes dice nada transcurridos los 5 o 7 primeros años) **de 1 a 3 años.**
- **Se amplía a 2 meses para el inquilino y cuatro meses para el arrendador, el plazo de pre-aviso previsto para no renovar el contrato.**
- **Se vuelve a dar efectos ante terceros a los contratos no inscritos**, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino queda protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

A.2 Incentivando la oferta (I).

- Mediante un mandato al Gobierno para **impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible**.
- Se **amplía** el ámbito de las **inversiones financieramente sostenibles** para realizar actuaciones en **materia de vivienda** por parte de las **Entidades Locales**.
- Se establecen dos medidas para favorecer la **información y la transparencia** en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales:
 - Se establece una **información mínima** que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las CCAA donde estén creados.
 - Se creará, en el plazo de 8 meses, un **índice estatal de referencia del precio del alquiler** de vivienda.
- Se establece el **derecho de adquisición preferente** (tanteo y retracto) por Administraciones Públicas en caso de **venta conjunta de un inmueble** con arrendamientos.

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

A.2 Incentivando la oferta (II).

- **Se establecen medidas fiscales de estímulo de la oferta:**
 - Habilitando el gravamen en el IBI de la vivienda vacía
 - Bonificando en el IBI la vivienda protegida en alquiler
 - Eliminando el Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual.
- **Se mejora técnicamente la exclusión de la LAU de la vivienda turística, para su específica regulación por las CCAA, y se permite que una mayoría de 3/5 de las comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico, o asignarles mayores gastos comunes.**
- **Se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.**

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

A.3 Dando apoyo a los grupos más vulnerables y aliviando la carga financiera de las familias.

- Se mejora la **coordinación con los servicios sociales** para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad, y se mejora y agiliza el procedimiento.
- Se **limitan las garantías** adicionales a dos meses.
- Se **limita la actualización** de la renta durante la vigencia del contrato, **al IPC.**
- Corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica, los **gastos de gestión inmobiliaria y formalización.**
- Se facilitan en las comunidades de propietarios las **obras de accesibilidad** y se obligan cuando existen importantes ayudas públicas (>75%).
- Se “blinda” la posibilidad de subrogación, en caso de **fallecimiento** del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables (menores, discapacitados, mayores de 65 años).

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

Principales EFECTOS EN EL MERCADO del Real Decreto-ley

- **MÁS OFERTA de vivienda en alquiler...**
 - ❖ Durante los ocho primeros meses de aplicación del Real Decreto-Ley se ha producido un incremento del 4,5% de la oferta de vivienda en alquiler.
- **MODERACIÓN EN EL INCREMENTO DE LOS PRECIOS del alquiler...**
 - ❖ En el segundo trimestre de 2019 se ha producido un incremento de los precios del alquiler del 0,6% con respecto al primer trimestre. Un crecimiento cinco veces menor que el registrado el segundo trimestre del pasado año (3,0%).
 - ❖ Y, en el tercer trimestre de 2019 se ha registrado una reducción efectiva en los precios de oferta de un 3,3% con respecto al trimestre anterior, con lo que se registra un incremento anual de precios del alquiler del 1,7%. Es decir, se recupera una mayor estabilidad en los precios.

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

A. Real Decreto-ley 7/2019

Principales EFECTOS EN EL MERCADO del Real Decreto-ley

- **Menos CARGAS FISCALES asociadas al contrato de arrendamiento...**
 - ❖ La eliminación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales del alquiler de vivienda, implica, en un contrato de arrendamiento de vivienda por una renta mensual de 600 euros, un ahorro de cerca de 150 euros en el momento de formalizar el contrato.
- **En materia de DESAHUCIOS, se rompe la dinámica negativa, y se ofrece más SEGURIDAD JURÍDICA**
 - ❖ Con los datos correspondientes al segundo trimestre de 2019, se rompe la dinámica negativa, y se ha producido una reducción del número de lanzamientos derivados de contratos de arrendamiento, que se ha situado en los 9.802, lo que supone una caída del 6,6% respecto a la cifra del mismo trimestre del año anterior (10.491) .

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

B. Borrador-Anteproyecto de ley en materia de vivienda

- **Artículo 47 de la Constitución y SSTC**

- **Ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda.**

- **Regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garanticen la igualdad**

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

B. Borrador-Anteproyecto de ley en materia de vivienda

- Se establecen como medidas esenciales:

- ❖ La **función social** del derecho de propiedad en materia de vivienda.
- ❖ Estableciendo algunos **principios básicos** del régimen de la **vivienda protegida** con fondos estatales.
- ❖ La regulación del régimen jurídico básico de los **parques públicos de vivienda**.
- ❖ La regulación de medidas de refuerzo de la protección de **consumidores y usuarios** en la adquisición y arrendamiento de vivienda.

2. OBJETIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

C. OTROS OBJETIVOS

Reorientación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Plan 20.000 de viviendas de alquiler social o asequible.

Incremento de la oferta. **Movilización de suelo** público.

Ley de Seguridad Jurídica. Simplificación en la burocratización de los procedimientos.

Sistema fiscal vinculado con viviendas asequibles.

Mejorar la financiación.

Observatorio de Vivienda y Suelo. **Transparencia**

**XX SEMINARIO SOBRE LEGISLACIÓN
Y POLÍTICA URBANÍSTICA**

UIMP
Universidad Internacional
Menéndez Pelayo

**GRACIAS POR SU
ATENCIÓN**