



Boletín Oficial

DE LA

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 24 NÚMERO 182

Mayo/Junio 2023



Actualidad Corporativa	págs. 3-10
La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:	
" Nueva Ley de Vivienda en España". Así quedan los puntos clave que regula la normativa aprobada. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	págs. 3-6
La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:	
Crónica del coloquio sobre la nueva " Ley Estatal de Vivienda".....	págs.7-10
Formación Continuada	págs.11-27
La vivienda asequible.....	págs. 11-26
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pág.27
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	págs. 11

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial

DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com



«NUEVA LEY DE VIVIENDA EN ESPAÑA» ASÍ QUEDAN LOS PUNTOS CLAVE QUE REGULA LA NORMATIVA APROBADA

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

BOE

NÚM. 124 - Jueves 25-05-2023

Con fecha de 25-05-2023 ha sido publicada en el **Boletín Oficial del Estado (BOE) Nº 124** la **«Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»**, que entrará en vigor el próximo día 26-05-2023, tras ser validada definitivamente por el Senado el pasado día 17-05-2023. Se trata de la primera de su índole y se desbloquea así una de las grandes leyes de la legislatura, que ha estado más de un año atascada en el trámite parlamentario por la falta de acuerdo. El Gobierno defiende que la norma **servirá para contener los precios del alquiler en las «zonas tensionadas», incrementar la oferta en los municipios con más demanda y proteger a inquilinos y pequeños propietarios frente a los «abusos de los grandes tenedores y fondos de inversión», así como la «regulación de los desahucios»**, sin embargo, el aspecto que más se ha destacado de la misma, **la posibilidad de establecer controles a las rentas de alquiler desde las Comunidades Autónomas**, deberá esperar previsiblemente meses.

Puntos clave sobre la Nueva Ley de Vivienda

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

- a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.
- b) Nueva definición para grandes tenedores.
- c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.
- d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres.
- e) Traslado de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino al casero.
- f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.
- g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda.
- h) Medidas de protección frente a los desahucios.
- i) Beneficios fiscales para propietarios.
- j) Recargo del IBI para viviendas vacías.
- k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública.
- l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada.

a) 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 **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 a micro zonas, incluso zonas tan amplias como Comunidades Autónomas enteras, siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

b) 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 ó más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (ó 1.500 m²) en zonas no tensionadas.

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

c) 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, **para enero de 2025 se creará un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC**, que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y estará listo para el 1 de enero de dicho año.

d) 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 referencia de contención de precios (todavía 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.

e) Traslado al casero de pagar los honorarios de la inmobiliaria

En la página 48 del BOE se contempla en la sección *Cuatro*. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que queda redactado como sigue: **«Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador»**.

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

f) 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.)

g) 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 (LAU) permite que, como en cualquier contrato, **las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley**.

h) 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, pudiéndose prorrogar de forma extraordinaria por un año los contratos de alquiler cuando se puedan acreditar situaciones de vulnerabilidad social o económica, lo que en algunos casos se 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.

i) Beneficios fiscales para propietarios

Este apartado corresponde a la Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, quedará para el próximo 1 de enero de 2024, coincidiendo con el siguiente ejercicio fiscal.

A grandes rasgos podemos señalar 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. Así pues:

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€/mes y aplica una reducción del 5% sobre la renta hasta los 760€/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€ que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.830€), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 638€.

j) Recargo del IBI para viviendas vacías

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%.

k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública **estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga **la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.**

l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada

Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Ley 12/2023, de 24 de mayo,
por el derecho a la vivienda**

https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho_Vivienda..pdf

Contiene enlaces directos a todos los artículos y disposiciones, a fin de que pueda consultar la Ley más cómodamente



E-mail: atpcpes@gmail.com
 Web: www.atp-cpes.com
www.atp-group.es



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios
 TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
 INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades
 MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
 INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
 MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil
 GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf.- 91 457 2929

C./ Gascó Oliag, nº 6-Entresuelo Despacho 11.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43

C./ Berenguer de Tornamira, nº 11.- Entlo. B.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86

CRÓNICA DEL COLOQUIO SOBRE LA NUEVA «LEY ESTATAL DE VIVIENDA»

Celebrado el pasado día 22-06-2023 en el Hotel NH Zurbano
 de la ciudad de Madrid, a las 12:00 horas

«Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»
 - BOE núm. 124 de 25-05-2023 -

NORMATIVA DE RECIENTE ENTRADA EN VIGOR

Tras el enorme éxito alcanzado en la Jornada celebrada el pasado día 14-06-2023 en la ciudad de Valencia, la *Agrupación Técnica Profesional-ATP* como *Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional referenciados en el encabezamiento*, acordó llevar a cabo una *Nueva Jornada en la ciudad de Madrid*, con la finalidad de continuar informando y comunicando la trascendencia y relevancia de la entrada en vigor de la «Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda».

La apertura del evento fue llevada a cabo por **D. Francisco Sanfrancisco Gil, Presidente Nacional del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional-ATP**, quien tras expresar su agradecimiento y bienvenida a todos los Asistentes a este Acto, dio a conocer la composición de la **Mesa Rectora**, agradeciendo la presencia e intervención en la Jornada Profesional del **Sr. Letrado Director del Gabinete Jurídico de la Agrupación Técnica Profesional-ATP, D. Ferran González i Martínez** que, junto con él mismo como **Presidente Nacional**, actuaron como intervinientes.



Continúa su intervención el **Sr. Sanfrancisco**, indicando a todos los presentes que esta Nueva Jornada Informativa Formativa Inmobiliaria se iba a desarrollar a modo de Coloquio contertuliano entre todos referente a la:

NUEVA LEY ESTATAL DE VIVIENDA
 «Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»

La cual ha sido aprobada por las dos Cámaras, Congreso y Senado, publicada en el B.O.E. nº 124 de 25-05-2023 y cuya entrada en vigor data del 26-05-2023. La norma introduce relevantes novedades que, con el referido análisis de los intervinientes, se abordó acto seguido.



Siguiendo con su intervención, y tal como ya avanzó en el inicio de la misma, se trató de compartir en todo momento, con y entre todos, un coloquio referido a la Nueva Ley Estatal de Vivienda, por tanto, cuando cualquiera de los asistentes quiso intervenir en coloquio, pudo perfectamente hacerlo, previa solicitud de intervención.

Dicho esto, el Sr. Sanfrancisco Gil quiso reseñar que esta nueva regulación sostiene ciertos interrogantes y no exenta de controversias. Sin más dilación se procedió a iniciar los aspectos más importantes de la misma.

Terminando su primera intervención, el Sr. Sanfrancisco Gil, cedió el uso de la palabra al Sr. Letrado de la Agrupación Técnica Profesional-ATP, D. Ferran González i Martínez.

Comenzó su intervención el Sr. González agradeciendo a la Agrupación Técnica Profesional su invitación al Acto, así como trasladando su agradecimiento a todos los presentes por su asistencia.

Continuó el Sr. Letrado definiendo dos conceptos fundamentales que esta Nueva Ley Estatal de Vivienda, de reciente aprobación, regula:

► **Gran Tenedor de Vivienda:**

En su artículo 3.k), un «Gran Tenedor de Vivienda» es **«la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros»**. Sin embargo, este umbral podrá reducirse justificadamente cuando se declare un entorno de mercado residencial tensionado, en cuyo caso también podrán ostentar la consideración de grandes tenedores **«aquellos titulares de 5 ó más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito»**.

► **Zonas de Mercado Residencial Tensionado:**

Según el artículo 18 de la Ley, para declarar una zona tensionada de alquiler se deberán 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.**

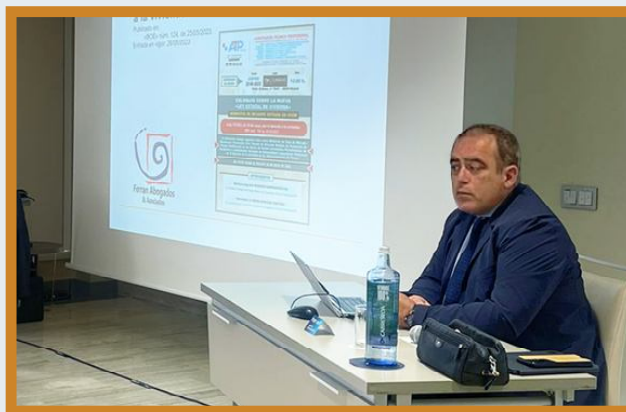
- **Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.**

Cumplir los requisitos recogidos no conllevaría la declaración directa de zona tensionada, **sino que serán las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, con competencias en vivienda, las responsables de su declaración.** Para ello, también deberán justificar la declaración de una zona como tensionada.

Posteriormente realizó un **amplio y exhaustivo análisis de esta controvertida y farragosa normativa, tanto de su articulado como de los aspectos más destacados para el Sector Inmobiliario y sus profesionales, «cuya entrada en vigor fue el pasado 26-05-2023»**.



Debemos destacar, por la gran repercusión que también tuvo entre los asistentes, amén de los mencionados anteriormente, los artículos referidos a que las facultades de los propietarios no amparan el uso antisocial de las viviendas o la discriminación por cualquier razón, estableciendo para ello un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda. Los artículos contenidos en el Título IV de la Ley, que se centran en **el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información por parte del vendedor o del asesor inmobiliario, en un formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible a la que tienen derecho las personas o entidades adquirientes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento. De entre estos artículos, podemos resaltar el Art. 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**, que incluye además la necesidad de informar en su apartado 31.3 si la vivienda se encuentra en zona mercado tensionado, así como de informar de la cuantía de la renta de los 5 últimos años así como valor de referencia.



Siguiendo con el articulado, el Sr. **González i Martínez**, explicó de forma concisa las nuevas medidas de protección frente a los desahucios, entre ellas, las de ***poner fin a los desahucios sin fecha predeterminada, será obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo, se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, pudiéndose prorrogar de forma extraordinaria por un año los contratos de alquiler cuando se puedan acreditar situaciones de vulnerabilidad social o económica, lo que en algunos casos se aplazarán los procesos más de 2 años***, acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables (las CCAA podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos).

El Sr. **Letrado D. Ferran González**, en el transcurso de su intervención también hizo mención a los beneficios fiscales aplicables en el IRPF para los propietarios que pongan un inmueble en alquiler destinado a vivienda habitual en una zona declarada tensionada, obteniendo bonificaciones que pueden ir desde el 50% al 90%. Por otro lado, la normativa también contempla un aumento en el IBI sobre inmuebles que se encuentren desocupados y puedan ser objeto de alquiler vacacional.



Prosiguió el Sr. Letrado con una amplia y aclaratoria exposición acerca de la controvertida ***Disposición Final Primera***, que recoge la ***modificación del Art. 20 apartado 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que queda redactado como sigue: «Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador»***. En este momento de la Jornada también se produjo un importante intercambio de opiniones contertuladas entre los asistentes, pudiéndose recoger expresiones tales como ***«lo que demuestra esta nueva Ley es un desconocimiento total de los servicios de intermediación inmobiliaria»***, ***«supone una carga contra el profesional inmobiliario»***, ***«¿quién paga manda?»***, etc...

es un desconocimiento total de los servicios de intermediación inmobiliaria», ***«supone una carga contra el profesional inmobiliario»***, ***«¿quién paga manda?»***, etc...

Finalizó su intervención agradeciendo la atención prestada a todos los asistentes, al mismo tiempo que se congratuló por la activa participación habida durante el desarrollo de este Coloquio debate, siendo de gran interés en cuanto a la resolución de consultas, dudas e inquietudes generadas tras la entrada en vigor de esta Nueva Ley Estatal de Vivienda.

Acto seguido el Sr. **Presidente Nacional, D. Francisco Sanfrancisco Gil** tomó la palabra y fue enumerando a modo de síntesis los aspectos más relevantes contenidos en esta nueva **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**. En este sentido quiso sintetizar lo plasmado en la Disposición Adicional Sexta, en la que se remarca que los «Profesionales que se dediquen dentro de su actividad a las Administraciones de Fincas, OBLIGATORIAMENTE deberán acreditar la Capacitación Profesional requerida», como lo es nuestra Capacitación Profesional Titulada de



«INTERFICO-Interventor de Fincas y Comunidades»; por tanto quien ejerza esta actividad y carezca de esta acreditación, la puede conseguir en la Agrupación Técnica Profesional-ATP. Igualmente deberán de disponer de un **Seguro de Responsabilidad Civil**.

Ultimando su intervención, el Sr. **Sanfrancisco**, nuevamente quiso agradecer la asistencia de los presentes, así como la intervención del invitado, del mismo modo que un reconocimiento agradecido a todo el equipo organizador por su excelente labor puesta en práctica.

Finalmente se dio por terminada la Jornada Informativa Formativa Inmobiliaria, desarrollada con fecha de 22-06-2023 en la ciudad de Madrid, en un ambiente distendido y ameno, destacando la relevancia de la información recibida y el importante intercambio de impresiones en el coloquio debate entre intervinientes y asistentes al acto.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL:

La Agrupación Técnica Profesional-ATP-, le brinda sus servicios para que obtenga, en primer lugar, las **Titulaciones de Capacitación Profesional** y seguidamente las **Garantías y Seguros que se exigen**.

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos **enlace directo** a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro



Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Contiene accesos directos a todos los artículos y disposiciones, a fin de que pueda consultar la Ley más cómodamente

https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho_Vivienda..pdf

ESTAREMOS ENCANTADOS DE ATENDERLE:

E-mail: atpcpes@gmail.com

Teléfono: 91 457 29 29

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

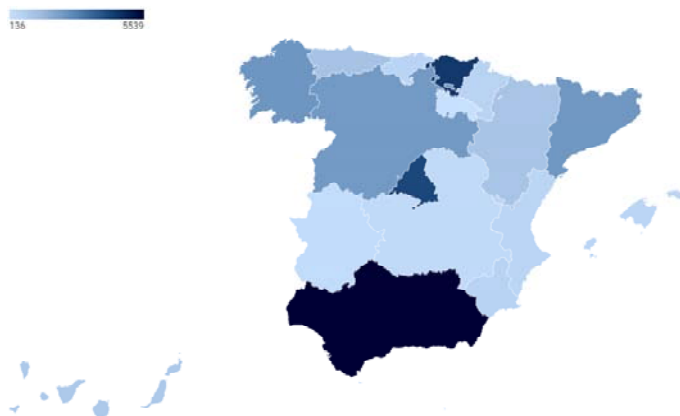
- AGENTE INMOBILIARIO -

LA VIVIENDA ASEQUIBLE

Viene de la anterior edición...//...

SINHOGARISMO. ¿CUÁNTAS PERSONAS SIN HOGAR HAY EN ESPAÑA?

La fuente y la metodología para estimar las personas que se encuentran en situación de sinhogarismo son un problema en sí mismo. La falta de actualización de los datos (una vez cada década) y la aproximación en el muestreo (solo se recogen datos de 3 ciudades en una noche) impiden abordar el problema con el rigor que merece.



De media, por cada 100.000 habitantes hay 71,3 personas sin hogar. No obstante, algunas comunidades autónomas concentran un mayor porcentaje de personas en situación de sinhogarismo.

Andalucía, País Vasco y la Comunidad de Madrid son los territorios en los que viven más personas sin hogar.

El 50,1% de las personas en situación de sinhogarismo en España tienen nacionalidad española y el 49,9% proceden de otros países.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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

SINHOGARISMO POR EDAD Y GÉNERO

Edad de las mujeres

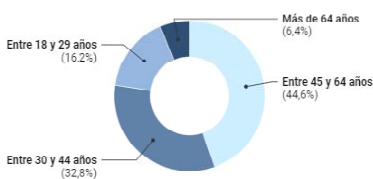


Gráfico: Asociación Pro Vivienda • Descargar los datos • Insertar • Creado con Datawrapper

Fuente: [INE, 2022](#)

Edad de los hombres

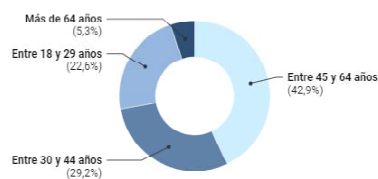


Gráfico: Asociación Pro Vivienda • Descargar los datos • Insertar • Creado con Datawrapper

Fuente: [INE, 2022](#)

El 73,3% de las personas sin hogar tienen entre 30 y 64 años.

El 23,3% de las personas en situación de sinhogarismo son mujeres.

AGRESIONES SEXUALES A PERSONAS SIN HOGAR

Las mujeres en situación de sinhogarismo están expuestas a mayor violencia.

El 10.8% de las mujeres sin hogar ha sufrido alguna agresión sexual.

Mujeres

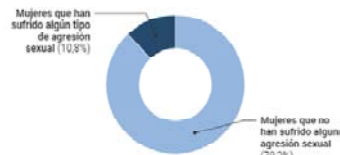


Gráfico: Asociación Pro Vivienda • Descargar los datos • Insertar • Creado con Datawrapper

Fuente: [INE, 2022](#)

Hombres

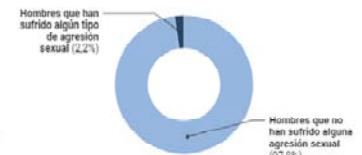


Gráfico: Asociación Pro Vivienda • Descargar los datos • Insertar • Creado con Datawrapper

Fuente: [INE, 2022](#)

¿CON QUÉ POLÍTICAS SE PUEDE MEJORAR ESTA SITUACIÓN?

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.

En este último, se menciona un principio concreto sobre vivienda bajo el concepto de Vivienda y asistencia para las personas sin hogar, en el que se determinan objetivos básicos contra la exclusión residencial.

OBJETIVO

Facilitar la inclusión social a las personas sin hogar

Debe facilitarse un alojamiento y los servicios básicos adecuados a las personas en situación de sinhogarismo, con el fin de promover su inclusión social y residencial.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Vivienda asequible

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social y asequible español representa únicamente un 2,5% del total.

Personas sin hogar

Según la última estimación, en España hay más de 33.000 personas en situación de sinhogarismo.

Hogares beneficiarios de vivienda social

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social en España apenas da cobertura a un 1.6% de los hogares.

OBJETIVO

Ayudas o acceso a la vivienda para personas en riesgo de exclusión social

Se debe garantizar el derecho a la vivienda digna, así como ayudas o el acceso a viviendas sociales, especialmente a aquellas personas que se encuentran en situación de mayor vulnerabilidad.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Vivienda asequible

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social y asequible español representa únicamente un 2,5% del total.

Personas en situación de exclusión residencial

Según los últimos datos publicados por la Fundación FOESSA (2020), más de un 20.6% de los hogares se enfrentó a problemas de exclusión residencial en España durante ese mismo año.

Personas sin hogar

Según la última estimación, en España hay más de 33.000 personas en situación de sinhogarismo.

Hogares beneficiarios de vivienda social

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social en España apenas da cobertura a un 1.6% de los hogares.

ESTRATEGIA NACIONAL DE LUCHA CONTRA LA POBREZA

La Estrategia Nacional de Lucha contra la Pobreza busca la cohesión y el progreso social, ofreciendo la cobertura adecuada a las necesidades de la ciudadanía y prestando especial atención a las personas más vulnerables en situación de pobreza o exclusión.

Uno de sus objetivos prioritarios es la vivienda y el territorio, pues determina que se debe facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda en condiciones de habitabilidad y en un entorno inclusivo, poniendo el foco en las familias más vulnerables con menores, así como en las personas jóvenes.

OBJETIVO**Medidas destinadas a la emancipación de las personas jóvenes**

Se deben diseñar medidas específicas destinadas a la emancipación de los y las jóvenes españolas.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Ayudas a personas jóvenes, PEAV 22-25

Por el momento, ninguna CC. AA. ha publicado los programas a ejecutar en su territorio enmarcados en el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.

Bono de Alquiler Joven

En el mapa se pueden visualizar los territorios que ya han activado la convocatoria de solicitud del Bono de Alquiler Joven en España.

Emancipación juvenil

La tasa de emancipación juvenil del año 2021 es de un 16.7%, la más baja desde que se registran datos.

OBJETIVO**Medidas para evitar el sinhogarismo y facilitar el acceso a la vivienda**

Es imprescindible promover medidas para erradicar el sinhogarismo, a través del acceso a una vivienda digna.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Hogares beneficiarios de vivienda social

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social en España apenas da cobertura a un 1.6% de los hogares.

Vivienda asequible

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social y asequible español representa únicamente un 2,5% del total.

Personas sin hogar

Según la última estimación, en España hay más de 33.000 personas en situación de sinhogarismo.

OBJETIVO

Ayudas al alquiler de vivienda

Se deben promover ayudas al alquiler de vivienda para las personas y familias más vulnerables.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Ejecución de ayudas, PEA V 22-25

Actualmente, las CC.AA. están publicando algunos programas que se deben implementar mediante su traslación en los Diarios Oficiales Autonómicos (programas 2, 3, 4, 5 y 11). Pese a esto, ninguna CC.AA. ha suscrito hasta el momento el acuerdo necesario con la Comisión de Seguimiento del MITMA para la implementación de los programas 6, 7, 8, 9, 10, y 12.

OBJETIVO

Impulsar el parque de vivienda

Es necesario impulsar el parque de vivienda social o en alquiler asequible en España, especialmente, en los ámbitos de mayor desajuste entre precios de mercado y rentas de los hogares.

INDICADORES PARA ESTE OBJETIVO

Índice de precios del alquiler de vivienda

La comparación del coste del alquiler con el salario mínimo interprofesional neto mensual, concluye que el alquiler supone más de un 30% del salario en todas las CC. AA., alcanzando incluso hasta un 64.1% del salario en algunos casos.

Vivienda asequible

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social y asequible español representa únicamente un 2,5% del total.

EL INFORME ANUAL DEL BANCO DE ESPAÑA SEÑALA LA VIVIENDA COMO UN PROBLEMA ESTRUCTURAL

El informe apunta al aumento del alquiler asequible como una tendencia necesaria a impulsar.

El Banco de España señala la vulnerabilidad de las personas inquilinas como una de las cuestiones principales del aumento de los altos niveles de exclusión residencial que todos los datos vienen alertando desde hace tiempo.

Según el informe, el porcentaje de hogares propietarios se ha reducido del 83% al 74% entre 2011 y 2020, y el de las personas jóvenes menores de 35 años, del 69% al 36%. Esta situación ha aumentado la demanda de vivienda en alquiler, especialmente en las áreas urbanas, donde los precios han crecido por encima de los salarios. El informe señala que el 48,9% de la ciudadanía española que residía en viviendas de alquiler en 2021 estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social, y que el 40,9% dedicaban más del 40% de su renta disponible a la vivienda (dato adelantado por el Observatorio de Vivienda Asequible con fuentes de Eurostat).

El Banco de España destaca algunas razones que pueden explicar el aumento de la vulnerabilidad y exclusión residencial en el país:

- Aumento del precio de alquiler: el informe alerta que los precios de los alquileres han aumentado en España en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades, lo que hace que las personas inquilinas tengan que destinar una parte cada vez mayor de sus ingresos para pagar el alquiler.
- Dificultades para acceder a una vivienda: el informe señala que la dificultad para acceder a una vivienda en propiedad hace que muchas personas opten por el alquiler, pero los altos precios de los alquileres y la falta de oferta de vivienda en algunas zonas dificulta la situación para la parte inquilina.
- Sobreendeudamiento: el informe también recoge que muchas personas inquilinas se endeudan para poder pagar el alquiler o para acceder a una vivienda, lo que aumenta su riesgo de sobreendeudamiento y de caer en situaciones de insolvencia.

- Dificultades en el acceso a ayudas públicas: el informe apunta que las personas inquilinas con bajos ingresos pueden tener dificultades para acceder a ayudas públicas para pagar el alquiler o para pagar la vivienda, lo que aumenta su situación de vulnerabilidad.
- Precariedad laboral: por último, el estudio destaca que la precariedad laboral, con contratos temporales y bajos salarios, hace que muchas inquilinas e inquilinos tengan dificultades para afrontar el pago del alquiler.

Todas las cuestiones son problemáticas del ámbito de la vivienda en España que, desde el Observatorio de Vivienda Asequible, así como desde diversos análisis y estudios realizados por Provivienda, se han podido constatar con anterioridad y apuntan a la necesidad de políticas públicas efectivas y con recursos para afrontar esta emergencia social.

El informe anual de 2022 del Banco de España ha puesto de relieve la vulnerabilidad residencial como un problema preocupante que abordar, que requiere de políticas y medidas que atajen el problema estructural de nuestro sistema de vivienda para solucionar la falta de vivienda asequible. En este sentido, es necesario fortalecer un mercado de alquiler más estable, asequible y proporcionar un marco legislativo de protección para todas las personas, tal como señala el informe, especialmente para las personas inquilinas más vulnerables.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

CAUSAS

La falta de vivienda asequible en España se explica por varios motivos como el alto precio de la vivienda, el incremento constante del precio del alquiler, el escaso número de vivienda social o la asignación de fondos y reparto presupuestario destinado a vivienda.

CONSECUENCIAS

El problema de asequibilidad de la vivienda provoca graves consecuencias sociales que se ven reflejadas en el incremento de los desahucios, el elevado número de personas que se encuentran en situación de sinhogarismo, la tendencia de la tasa de emancipación o las crecientes dificultades económicas.

POLÍTICAS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.

El nuevo Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 es muy importante por su clara orientación hacia la generación de vivienda asequible, así como por las ayudas específicas a personas que sufren especial vulnerabilidad residencial.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Firma de convenio entre el MITMA y las CC. AA.
- Firma de convenio entre el MITMA y las CC. AA.
- Programas implementados por CC. AA.
- Distribución presupuestaria
- Firma de convenio entre el MITMA y las CC. AA.
- Publicación en el BOE del convenio con MITMA

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.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Facilitar la inclusión social a las personas sin hogar
- Ayudas o acceso a la vivienda para personas en riesgo de exclusión social.

Estrategia Nacional de Lucha contra la Pobreza

La Estrategia Nacional de Lucha contra la Pobreza establece que uno de sus objetivos prioritarios es la vivienda y el territorio, pues determina que se debe facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda en condiciones de habitabilidad y en un entorno inclusivo, poniendo el foco en las familias más vulnerables con menores, así como en las personas jóvenes.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Medidas destinadas a la emancipación de las personas jóvenes
- Medidas para evitar el sinhogarismo y facilitar el acceso a la vivienda
- Ayudas al alquiler de vivienda
- Impulsar el parque de vivienda

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.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Protección de las familias en situación de pobreza energética
- Alcanzar la media europea del parque de vivienda pública
- Garantizar el acceso a la vivienda en alquiler

Agenda Urbana Española (AUE)

La Agenda Urbana Española constituye la principal política que establece un marco de referencia en las áreas urbanas para conseguir ciertos objetivos de transformación. Entre esos objetivos destacan la transformación del suelo y de construcción de vivienda, la atracción y el desenvolvimiento de actividades económicas y productivas, las relaciones sociales, la pérdida de identidad cultural.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Garantía de acceso a la vivienda
- Parque de vivienda asequible

Bono de Alquiler Joven

El Bono de Alquiler Joven es una medida dirigida a personas jóvenes, para el pago del alquiler de vivienda. A pesar de que la ayuda parte de la Administración General del Estado, debe activarse e implementarse por las comunidades autónomas.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA ASEQUIBLE

- Distribución presupuestaria
- Estado de la convocatoria

EL INFORME ANUAL DEL BANCO DE ESPAÑA SEÑALA LA VIVIENDA COMO UN PROBLEMA ESTRUCTURAL

El Banco de España señala la vulnerabilidad de las personas inquilinas como una de las cuestiones principales del aumento de los altos niveles de exclusión residencial que todos los datos vienen alertando desde hace tiempo.

Según el informe, el porcentaje de hogares propietarios se ha reducido del 83% al 74% entre 2011 y 2020, y el de las personas jóvenes menores de 35 años, del 69% al 36%. Esta situación ha aumentado la demanda de vivienda en alquiler, especialmente en las áreas urbanas, donde los precios han crecido por encima de los salarios. El informe señala que el 48,9% de la ciudadanía española que residía en viviendas de alquiler en 2021 estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social, y que el 40,9% dedicaban más del 40% de su renta disponible a la vivienda (dato adelantado por el Observatorio de Vivienda Asequible con fuentes de Eurostat).

El Banco de España destaca algunas razones que pueden explicar el aumento de la vulnerabilidad y exclusión residencial en el país:

- **Aumento del precio de alquiler:** el informe alerta que los precios de los alquileres han aumentado en España en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades, lo que hace que las personas inquilinas tengan que destinar una parte cada vez mayor de sus ingresos para pagar el alquiler.
- **Dificultades para acceder a una vivienda:** el informe señala que la dificultad para acceder a una vivienda en propiedad hace que muchas personas opten por el alquiler, pero los altos precios de los alquileres y la falta de oferta de vivienda en algunas zonas dificulta la situación para la parte inquilina.
- **Sobreendeudamiento:** el informe también recoge que muchas personas inquilinas se endeudan para poder pagar el alquiler o para acceder a una vivienda, lo que aumenta su riesgo de sobreendeudamiento y de caer en situaciones de insolvencia.
- **Dificultades en el acceso a ayudas públicas:** el informe apunta que las personas inquilinas con bajos ingresos pueden tener dificultades para acceder a ayudas públicas para pagar el alquiler o para pagar la vivienda, lo que aumenta su situación de vulnerabilidad.
- **Precariedad laboral:** por último, el estudio destaca que la precariedad laboral, con contratos temporales y bajos salarios, hace que muchas inquilinas e inquilinos tengan dificultades para afrontar el pago del alquiler.

Todas las cuestiones son problemáticas del ámbito de la vivienda en España que, desde el Observatorio de Vivienda Asequible, así como desde diversos análisis y estudios realizados, se han podido constatar con anterioridad y apuntan a la necesidad de políticas públicas efectivas y con recursos para afrontar esta emergencia social.

El informe anual de 2022 del Banco de España ha puesto de relieve la vulnerabilidad residencial como un problema preocupante que abordar, que requiere de políticas y medidas que atajen el problema estructural de nuestro sistema de vivienda para solucionar la falta de vivienda asequible. En este sentido, es necesario fortalecer un mercado de alquiler más estable, asequible y proporcionar un marco legislativo de protección para todas las personas, tal como señala el informe, especialmente para las personas inquilinas más vulnerables.

MEDIDAS DE LA LEY DE VIVIENDA QUE PUEDEN AUMENTAR LA VIVIENDA ASEQUIBLE

El 26 de mayo de 2023 entró en vigor la nueva ley de vivienda tras completar su trámite legislativo y publicarse en el BOE. Su principal objetivo es facilitar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas. El Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda ha analizado en detalle esta ley y presenta a continuación las medidas más importantes y transformadoras.

Uno de los puntos fundamentales de la ley es la consideración jurídica de la vivienda como un servicio de interés general. Esta cualificación es fundamental para desarrollar políticas enfocadas en derechos que aborden las cuestiones de emergencia residencial como la falta de vivienda asequible en el corto, medio y largo plazo con la ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda y que las actuaciones en vivienda desde el ámbito público o privado mantengan un enfoque de mejora de las condiciones de habitabilidad de todas las personas.

De forma estructural la ley establece definiciones clave como vivienda protegida, social o asequible incentivada que ayudan a identificar políticas concretas e implementar y desarrollar políticas de vivienda enfocadas en la provisión de vivienda asequible.

Entre las principales medidas que contempla la ley se pueden destacar algunas para incentivar la asequibilidad o atender a la emergencia residencial existente:

¿CÓMO AFECTA LA LEY A LA VIVIENDA SOCIAL?

- Se adquiere el compromiso de aumento del 20% del parque de vivienda social en municipios con zonas tensionadas en 20 años sobre el total de hogares si tras un año desde la entrada en vigor de la ley no existen compromisos específicos.
- Se prohíbe la compra-venta de vivienda social y se establece un mínimo de 30 años en la calificación de vivienda protegida.
- Se instauran reservas de suelo:
 - 50% para vivienda protegida en alquiler.
 - 40% en suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización para vivienda con precios máximos.
 - 20% del suelo ya urbanizado que vaya a someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización para vivienda con precios máximos.
- Se reconocen las medidas autonómicas de tanteo y retracto en procesos de desahucio en vivienda social adquirida por la Administración.
- Se fomenta el alquiler social asequible, a través de incentivos fiscales a los propietarios que cedan sus viviendas al Estado o a entidades sin ánimo de lucro para este fin.

SE INCENTIVA LA VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE A TRAVÉS DEL PARQUE PRIVADO

- Se fijan bonificaciones fiscales en el IRPF enfocadas al alquiler y a las mejoras de habitabilidad. Algunas de las bonificaciones más destacadas son: el 90% para los propietarios que alquilen en zonas tensionadas con una rebaja del 5% sobre el alquiler anterior; el 70% para los alquileres de viviendas asequibles incentivadas, protegidas o acogidas a programas sociales; y el 60% para los alquileres que hayan realizado obras de rehabilitación o mejora en los dos años anteriores.
- Se aumenta el IBI hasta en un 150% para las viviendas vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro inmuebles.
- Se prevé un régimen sancionador en posibles casos de incumplimientos.

CAMBIOS EN LA REGULACIÓN MERCADO PRIVADO DE ALQUILER

Se limitan las subidas del precio de los alquileres al 3% en los contratos vigentes durante 2024 y la sustitución del IPC por un nuevo índice de referencia a partir de 2025, que evitará aumentos desproporcionados en la renta.

- Se traslada de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino a la parte arrendadora, salvo que el inquilino haya requerido sus servicios expresamente.
- Se crea un Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda por INE antes del 31 de diciembre de 2024.
- Se categoriza a grandes tenedores y zonas tensionadas con medidas de contención de precios.

GRANDES TENEDORES.

La ley define grandes tenedores a personas físicas o jurídicas titulares de más de diez inmuebles o suma de superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial. Da la capacidad a las CC.AA. de disminuir los inmuebles en propiedad hasta cinco.

ZONAS TENSIONADAS

Las zonas tensionadas serán áreas urbanas a determinar por las comunidades autónomas en las que se podrán aplicar límites al precio del alquiler en función de un índice de referencia.

Condiciones para declarar zonas tensionadas:

- El coste de la hipoteca o alquiler, junto con los gastos y suministros básicos, debe superar el 30% de la renta media. Esta condición se revisa cada 3 años.
- El precio de compra de una vivienda en los últimos 5 años debe haber aumentado en 3 puntos porcentuales acumulados por encima del índice de precios de la Comunidad Autónoma. Anteriormente, esta diferencia era de 5 puntos porcentuales. Esta condición también se revisa cada 3 años.
- La competencia de la declaración de zonas tensionadas recae en las Comunidades Autónomas, quienes tienen la autoridad para determinar y designar áreas de aplicación. Además...
- No se permite subir el precio de la renta en relación a los cinco años anteriores, salvo que se apliquen las actualizaciones del nuevo índice de referencia de carácter general.

Recientemente el Gobierno aprobó diferentes medidas de protección en el ámbito de vivienda tanto para el alquiler como para las hipotecas.

Algunas de esas medidas se aplicarán de forma extraordinaria por lo que finalizarán a mitad o final de año. Sin embargo, también se han aprobado algunas medidas estructurales que amplían determinadas salvaguardas.

MEDIDAS GENERALES

Suspensión de desahucios hasta el 30 de junio. Se amplía la medida de suspender los lanzamientos a personas vulnerables que terminaba el 31 de diciembre del 2022. Para proceder a la suspensión se deberá aportar los documentos previstos en los art. 5 y 6.1 del RDL 11/2020.

Suspensión de cortes de suministros básicos hasta el 31 de diciembre. Se mantiene durante 2023 la suspensión de cortes de luz, gas y agua a personas consumidoras vulnerables. Estas personas son las que tienen derecho a percibir el bono social. Para poder solicitar la suspensión bastará con presentar la última factura en la que se refleje la percepción del bono. Si tienes dudas en la posible percepción del bono, puedes informarte aquí.

RESPECTO AL ALQUILER

Limitación de subidas de alquileres al 2% hasta el 31 de diciembre. Se mantiene el límite de actualización de la renta de alquileres en un tope máximo de 2%. Con esta medida los arrendatarios no podrán imponer subidas superiores a ese tope durante la vigencia del contrato.

Prórroga de 6 meses en contratos de alquiler hasta el 30 junio. En caso de que el contrato de alquiler finalice antes del 30 de junio se podrá solicitar una ampliación de 6 meses y proceder a la finalización del mismo de forma unilateral por parte de la parte arrendadora (caseros/as). En esta prórroga se podrá aplicar la subida del 2% y se aplicará en todos los casos que se solicite con la salvedad de que el arrendador comunique en plazo la necesidad de ocupar la vivienda como su vivienda permanente o la de sus familiares.

SOBRE LAS HIPOTECAS

Ante la incesante subida de tipos y el ascenso del Euribor a más del 3%, se han aprobado medidas de protección a las personas que tengan una hipoteca.



Para personas con rentas de hasta 25.200 en los que la hipoteca suponga +50% de los ingresos y tengan un incremento del 50% del esfuerzo hipotecario.

Tendrán la posibilidad de reestructurar el préstamo hipotecario con un tipo de interés más bajo durante una carencia de 5 años (Euribor 0,1% frente al Euribor + 0,25% actual). Asimismo, se amplía a 2 años el plazo para solicitar la dación en pago de la vivienda y se contempla la posibilidad de una segunda reestructuración, en caso necesario.

Para las rentas de hasta 25.200 en las que la hipoteca suponga +50% de los ingresos pero el incremento hipotecario sea inferior al 50%.

Se podrán acoger a una carencia de 2 años, un tipo de interés menor durante la carencia y un alargamiento del plazo de hasta 7 años.

* En ambos casos se prevén ampliaciones de IPREM en los casos en los que algún miembro de la unidad familiar sea dependiente o tenga declarada una discapacidad superior al 33% (4 veces IPREM). Y en la misma línea, si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada una discapacidad intelectual superior al 33%, una discapacidad física o sensorial superior al 65% o se convive con personas con una enfermedad grave incapacitante se amplía la cuantía de IPREM (5 veces IPREM).

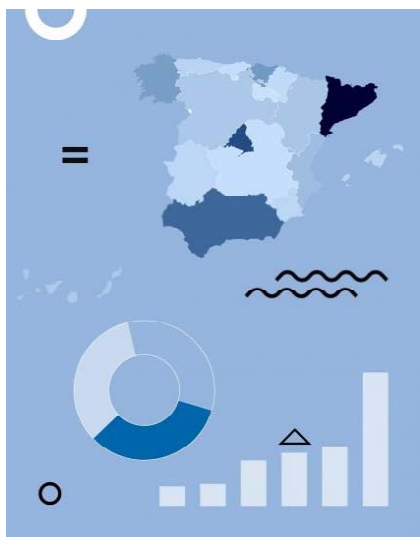
También se eliminan durante todo 2023 las comisiones por amortización anticipada y cambio de hipoteca de tipo variable a fijo durante un año (2023) y se crea un nuevo Código de Buenas Prácticas con una duración transitoria de 2 años y cuya redacción definitiva y publicación se espera en las próximas semanas. No obstante, la principal medida de este nuevo Código de Buenas Prácticas se ha anunciado de antemano:

Para renta inferior a tres veces y media el IPREM (29.400 euros anuales) con hipotecas suscritas hasta el 31 de diciembre de 2022, una carga hipotecaria superior al 30% de su renta y que haya subido al menos el 20%.

Para estas familias, las entidades deberán ofrecer la posibilidad de congelación durante 12 meses de la cuota, un tipo de interés menor sobre el principal aplazado y una reestructuración del préstamo con una ampliación del plazo de hasta 7 años.

Por último, se amplía la cobertura de la cuenta de pagos básica. Al ser una cuenta de pagos totalmente gratuita destinada a personas con bajos ingresos, facilita el acceso a una vivienda ya que el tener una cuenta de estas características es una condición exigida en la mayoría de procesos para acceder a una vivienda (alquiler e hipotecas) pero también para acceder a ayudas sociales. Actualmente, las entidades bancarias y financieras ofrecen cuentas con altas comisiones de mantenimiento y ligadas a condiciones exigentes. La cuenta de pagos básica la deben ofrecer todas las entidades bancarias para personas vulnerables de forma obligatoria y, desde ahora, muchas más personas podrán acceder de forma gratuita a ella.

El Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda presenta el informe. La casa a cuotas: el problema de la vivienda asequible en España 2022. El texto repasa las principales cuestiones y datos referidos a vivienda en España apuntando a la falta de vivienda asequible. Además, analiza las principales políticas y estrategias que se deben activar para aumentar el parque de vivienda asequible y luchar contra la exclusión residencial.



En el informe se constata el empeoramiento de condiciones en el ámbito de la vivienda y las consecuencias de exclusión residencial derivadas de estas circunstancias. Los datos apuntan a una tendencia de agravamiento de los indicadores que, lejos de solucionar, complican aún más la problemática de la vivienda asequible año tras año.

Las cifras recogidas de emancipación, sinhogarismo, desahucios o dificultades económicas son indicadores que el Observatorio valora de forma consecutiva a la falta de vivienda asequible y el empeoramiento de las condiciones residenciales. Todo esto, se vincula con cuestiones como el precio de la vivienda (alquiler y compra), el presupuesto destinado a vivienda y la estructura del propio parque de vivienda.

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 Mayo/Junio de 2023, finalizamos con el desarrollo del tema «**La Vivienda Asequible**». Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.

Questionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 11 de nuestro Boletín Oficial.

1.- Entre las políticas aplicadas para mejorar la situación de sinhogarismo en España se encuentra el Pilar Europeo de Derechos Sociales, cuyo principal objetivo es:

- a) facilitar alojamiento y servicios básicos adecuados a las personas en situación de sinhogarismo, con la finalidad de promover su inclusión social y residencial.
- b) promover ayudas al alquiler de vivienda.
- c) impulsar el parque de vivienda social o en alquiler asequible en España.

2.- El informe anual del Banco de España destaca algunas razones que pueden explicar el aumento de vulnerabilidad y exclusión residencial en España, entre ellas cabe destacar:

- a) aumento de la demanda de vivienda, alto precio de la vivienda y crecimiento de las dificultades económicas.
- b) aumento del precio del alquiler, dificultades de acceso a la vivienda y sobreendeudamiento.
- c) incremento de los desahucios, bajos salarios y escasa oferta de vivienda.

3.- ¿Cuáles son las causas que explican la falta de vivienda asequible en España?

- a) incremento de desahucios, elevado número de personas que se encuentran en sinhogarismo y dificultades económicas.
- b) alto precio de la vivienda, incremento constante del precio de alquiler y escaso número de vivienda social.
- c) vulnerabilidad residencial, entorno inclusivo y ayudas al alquiler.

4.- ¿Qué es una zona tensionada?

- a) es un área urbana a determinar por las comunidades autónomas en las que se podrán aplicar límites al precio del alquiler en función de un índice de referencia.
- b) es el inmueble o suma de inmuebles con una superficie construida superior a 1.500m² y de uso residencial.
- c) es una área urbana en la que existe una limitación de subida de alquileres.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

