

Entra en vigor la Ley de Vivienda: los 7 puntos que revolucionan el mercado

INMOBILIARIO/ Los críticos con la norma señalan que el cortoplacismo de medidas como los topes al alquiler acentuarán el gran problema latente del mercado español: la falta de oferta de vivienda.

Carlos Polanco, Madrid

El BOE publicó ayer la Ley por el Derecho a la Vivienda, con lo que entra este mismo viernes en vigor. Desde hoy ya tiene efecto este corpus de normas que, entre otras medidas, hace permanentes los topes al alquiler y crea los conceptos de zona tensionada o gran tenedor, cuestiones que llevan en el centro del debate político los últimos meses. Y es que meses, 19 en concreto, han pasado desde que, en octubre de 2021, fuera presentado en Consejo de Ministros el anteproyecto de la ley. Fue su llegada al Congreso para su tramitación lo que retrasó que saliera adelante, fruto de los desacuerdos en la materia del Gobierno de coalición y sus socios parlamentarios. La proximidad de las elecciones de este domingo aceleró el acuerdo y la ley recibió el visto bueno en el Congreso y, posteriormente, en el Senado.

De este modo la ley llega en tiempo y forma para el sprint final de la campaña electoral, para ser ondeada como principal victoria entre sus artífices. Ayer, el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, celebró que “la vivienda es un derecho y no un bien de lujo. Cumplimos”. Por su parte, Ione Belarra, secretaria general de Podemos y ministra de Derechos Sociales y Agenda 2030, manifestó, por su parte, que “ahora toca aplicarla en todos los territorios del país”, en referencia a que las competencias de vivienda están transferidas a las comunidades autónomas y algunos gobiernos regionales, como el de Madrid, Andalucía o País Vasco, han mostrado su oposición frontal.

A su vez, la oposición también aprovechará estos últimos días, en su caso para redoblar sus críticas a la ley. En el extremo contrario del Gobierno y sus socios se situaron las críticas de Cuca Gamarra, secretaria general del PP, que manifestó que la ley “entrega barra libre al okupa” o de la portavoz nacional de Vox, Patricia Rueda, que compartió el argumento de Gamarra y criticó que “tiene la marca y sello de Bildu”.

Tampoco hay especial consenso entre el sector inmobiliario y los consumidores. Por

un lado, el Colegio Oficial y Asociación de Agencias y Agentes Inmobiliarios de Madrid afirmó ayer que “agrava los temores de freno a la inversión y no logra despejar la incertidumbre que ha generado su tramitación durante los últimos meses”. Por otro, el 68% de los inquilinos que está a favor de la ley, según un estudio de Grupo Mutua Propietarios, un dato que contrasta con el porcentaje de aprobación por parte de los arrendadores, que desciende hasta el 51%.

Aunque la Ley por el Derecho a la Vivienda entra en vigor hoy, hay una parte para la que habrá que esperar hasta el 1 de enero de 2024. Esta es la relativa a los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, que han recibido algunos cambios. Estas son, a grandes rasgos, las principales reformas que surgen de la Ley de Vivienda.

• **Declaración de zona tensionada.** En los últimos meses los precios de compra y de alquiler en las grandes ciudades han subido de una forma prácticamente insostenible, al aumentar la tasa de esfuerzo necesaria para hacer frente a la mensualidad de la hipoteca o del arrendamiento. En respuesta a ello, la ley crea la zona tensionada, aquella en la que se aplicarán controles más estrictos con el objetivo de evitar mayores subidas en los precios del alquiler.

Para que una zona sea considerada como tal, habrá que cumplir uno de los siguientes requisitos: “Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares o que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionada un porcentaje de crecimiento acumulado al menos un 3% superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente”. Bajo estos parámetros, ciudades enteras



En las zonas tensionadas, los topes del alquiler aplicarán incluso en los nuevos contratos.

como Madrid, Barcelona o Valencia serían consideradas como áreas tensionadas.

Los expertos advierten de que poner en marcha medidas de carácter intervencionista puede conseguir precisamente el efecto contrario al que se busca, es decir, que se reduzca aún más una oferta que ya es escasa. “Asistiremos a la bajada de la oferta de vivienda en alquiler. Mucha oferta actual de alquiler saldrá a la venta”, advirtió hace unos días el **Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad de España**.

• **Topes al alquiler.** En marzo de 2022, el Gobierno consideró que el estallido inflacionista por el conflicto en Ucrania hacía necesario topar las actualizaciones de los contratos, que hasta entonces estaban referenciadas al IPC. Así, impuso un tope del 2% a la renovación de los contratos de arrendamiento, en principio considerada como temporal pero que la Ley de Vivienda ha hecho permanentes.

Así, los topes serán del 2% este año, del 3% en 2024 y estarán definidos por un nuevo índice, a diseñar por el INE, de 2025 en adelante. Además, el tope también aplicará a los nuevos contratos en las zonas tensionadas, que no podrán superar la última renta de esa vivienda vigente en los últimos cinco años tras haber aplicado la actualización anual de renta. Es un intento de que, en caso de que vuelva a llegar un escenario inflacionista, la renovación de los contratos no sea muy alta.

Antonio Carroza, presidente de Alquiler Seguro, considera que los topes suponen un “cambio de reglas a mitad de partido, que ha sorprendido a los propietarios, que tienen que soportar los efectos de la inflación en favor del inquilino”. Al respecto del índice que establecerá los topes para 2025, asegura que “genera una gran incertidumbre”, que podría desembocar en “la salida del mercado al no querer hacer frente a un mayor riesgo, o, descontar las futuras

actualizaciones en el precio de partida para compensar los posibles efectos de la inflación futura”.

• **Grandes tenedores.** Bajo la nueva ley, será considerado como gran tenedor todo aquel particular con cinco viviendas en propiedad o más en zona tensionada o con diez o más en el resto de lugares. Para los grandes tenedores existirán medidas más restrictivas que para el resto de propietarios, como topes del alquiler más severos o la obligación de prestar su colaboración a las administraciones para suministrarles “información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado”, con el fin de “evitar prácticas de retención y desocupación indebidas”.

• **Inquilinos vulnerables.** La ley también evita que los grandes tenedores puedan desahuciar a los inquilinos en caso de que estos sean vulne-

“Los propietarios, tendrán que soportar los efectos de la inflación en favor del inquilino”

La norma rebaja la deducción general por alquiler, pero introduce nuevas bonificaciones

rables. Además, con carácter general, se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento para aplazar los procesos más de dos años, se reconoce la capacidad de usar fondos de los planes estatales de vivienda para ofrecer alternativas habitacionales a personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales y se establece la prohibición de desahucios sin fecha y hora predeterminedada. El Colegio Oficial y Asociación de Agencias y Agentes Inmobiliarios de Madrid resaltó que cuestiones como “la inseguridad jurídica creada en torno a los desahucios anuncia un impacto negativo en todo el mercado: la restricción de oferta de vivienda para alquiler”.

• **Bonificaciones sociales.** La deducción general en el IRPF por rendimientos netos de alquiler pasará de ser el 60% al 50%. A cambio, se crean otras deducciones para las viviendas en zonas tensionadas: del 90%, si se rebaja el 5% de la renta de su vivienda, del 70% para la primera vez que se alquile la vivienda y sea a inquilinos entre los 18 y los 35 años y del 60% cuando el piso se haya rehabilitado anteriormente, con una diferencia no superior a los dos años desde la firma del contrato. Por contra, se establece un recargo en el IBI de hasta el 150% en aquellas viviendas vacías.

• **Vivienda social.** La ley recoge la reserva para vivienda social del 40% del suelo urbanizable de nuevas promociones y del 20% del suelo no consolidado que deba someterse a reforma. El Gobierno se marca como asignatura pendiente aumentar el porcentaje de vivienda pública en España, muy por debajo de la media europea.

• **Gastos de agencia.** A partir de ahora, el propietario no podrá imputarle al inquilino los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato. Lo habitual hasta ahora era que el inquilino se hiciera cargo de este gasto, que solía ser del 10% del precio anual del alquiler, al que hay que añadirle el IVA.