



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

**LA VIVIENDA EN ESPAÑA: LA
INFLUENCIA DE LA LEY POR EL
DERECHO A LA VIVIENDA EN EL
MERCADO**

Presentado por:

David Santiago Ramos

Tutelado por:

Juan Carlos Gamazo Chillón

Valladolid, 9 de Junio de 2025

ÍNDICE

1- INTRODUCCIÓN.

2- LA VIVIENDA.

2.1. Aspectos conceptuales.

2.2. Aspectos normativos.

3- EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

3.1. Funcionamiento.

3.2. Demanda de la vivienda.

3.3. Oferta de la vivienda.

3.4. Problemas en el mercado de la vivienda.

3.5. Intervención del Estado.

4- LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

4.1. Derechos de los ciudadanos en relación con la vivienda.

4.2. Obligaciones del derecho de propiedad de la vivienda.

4.3. El concepto de zonas de mercado residencial tensionado.

4.4. Las obligaciones en la compraventa y el arrendamiento de vivienda tras la nueva ley por el derecho a la vivienda.

4.5. Modificaciones en determinadas normas por la aplicación de la ley por el derecho a la vivienda.

5- CONCLUSIONES.

6- BIBLIOGRAFÍA.

RESUMEN.

La nueva Ley por el derecho a la vivienda es la primera normativa estatal en España que regula de forma íntegra el derecho a la vivienda garantizado constitucionalmente en el artículo 47. La ley por el derecho a la vivienda introduce importantes cambios, principalmente en materia de acceso a la vivienda y el alquiler, teniendo como objetivos principales mejorar el acceso a la vivienda, la protección a los inquilinos y la regulación de los precios en zonas de alta demanda.

La ley por el derecho a la vivienda garantiza el derecho constitucional a una vivienda digna, asequible, adecuada y accesible, teniendo en especial consideración a las personas vulnerables mediante medidas que regulen el mercado inmobiliario del alquiler de viviendas, fomentar la oferta de vivienda social, y corregir los desequilibrios que surgen en el mercado inmobiliario.

Los principales contenidos y modificaciones que introduce la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, son varios, destacando principalmente: la regulación de los precios del alquiler en zonas tensionadas, la nueva definición de “gran tenedor”, modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en relación con la vivienda, medidas contra los desahucios, fomentar la vivienda protegida y la vivienda asequible incentivada, medidas para movilizar la vivienda vacía, incentivos fiscales para propietarios, modificando el IRPF para favorecer los alquileres asequibles, etc. Ante estas medidas y cambios, el Estado legisla las competencias básicas, siendo las Comunidades Autónomas las que tienen un papel clave en la materia encargándose de aplicar y desarrollar la ley, pudiendo declarar zonas tensionadas, adaptar el concepto de gran tenedor y gestionar la vivienda protegida y política de vivienda.

En los sucesivos apartados se desarrolla el concepto de vivienda y como ha influido la nueva ley por el derecho a la vivienda en el mercado de este bien esencial para los ciudadanos.

ABSTRACT.

The new Housing Rights Act is the first national regulation in Spain that comprehensively regulates the constitutional right to housing guaranteed in Article 47. The Housing Rights Act introduces important changes, mainly in terms of access to housing and rental, with the

main objectives of improving housing affordability, protecting tenants, and maintaining prices in high-demand areas.

The general objective of the Housing Rights Act is to guarantee the constitutional right to decent, affordable, adequate, and accessible housing, giving special consideration to vulnerable people through measures that regulate the rental housing market, promote the supply of social housing, and correct imbalances that arise in the real estate market.

The main contents and modifications introduced by Law 12/2023 on the Right to Housing are several, mainly highlighting: the regulation of rental prices in stressed areas, the new definition of “large property holder,” modification of the Urban Leases Act (LAU) in relation to housing, measures against evictions, the promotion of protected housing and incentivized affordable housing, measures to mobilize vacant housing, and tax incentives for property owners by modifying the personal income tax (IRPF) to support affordable rentals. In light of these measures and changes, the State legislates on basic competences, while the Autonomous Communities play a key role in the matter, being responsible for applying and developing the law, being able to declare stressed areas, adapt the concept of large property holder, and manage protected housing and housing policy.

The following sections explore the concept of housing and how the new law on the right to housing has influenced the market for this essential asset for citizens

PALABRAS CLAVE:

Vivienda, alquiler, compraventa, gran tenedor, zona de mercado tensionada.

KEY WORDS:

Housing, rental, sale and purchase, large property holder, stressed housing market área.

1. INTRODUCCIÓN.

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha supuesto cambios e importantes efectos en determinados ámbitos del sector inmobiliario, además ha influido en distintos agentes privados que intervienen en el mercado y ha conllevado unos derechos y deberes para todos los agentes involucrados con el objetivo de lograr una vivienda digna y adecuada para todas las personas, con especial consideración a aquellos grupos de personas con vulnerabilidad económica o el caso de la juventud.

Para poder entender mejor esta ley, lo primero que se va a analizar en el trabajo realizado es una definición y características de la vivienda, considerado el objeto principal y el cual se pretende que todos los ciudadanos puedan adquirir en condiciones adecuadas y dignas.

La nueva Ley 12/2023 debe convivir con múltiples regulaciones sobre la vivienda o aspectos relacionados a ella que se dictaron con anterioridad a su entrada en vigor, las cuales trataremos en el apartado siguiente de manera breve para conocer su contenido.

El mercado donde interactúa la vivienda es el mercado inmobiliario, el cual comprobaremos su funcionamiento y como actúa ante la demanda de la vivienda, la oferta de la vivienda y los problemas que ello supone en el mercado, conociendo los conflictos actuales en relación a la adquisición de la vivienda. Ante dichos problemas en el mercado de la vivienda, analizamos la intervención del Estado en relación con el mercado inmobiliario y que propone para solucionar los conflictos actuales de la vivienda.

Para finalizar, se desarrolla extensamente la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, su estructuración, el contenido, los objetivos que tiene al entrar en vigor, los nuevos conceptos en relación a la vivienda y su incidencia en el mercado de la vivienda.

2. LA VIVIENDA

2.1. Aspectos conceptuales.

La vivienda es el objeto en el que se centra la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, regulada con la idea de mejorar y solventar los problemas que

suponen la vida moderna y los cambios en el mercado inmobiliario, llevando a cabo las reformas legales necesarias en relación a la mencionada vivienda.

En el artículo 3 de la ley por el derecho a la vivienda se define a la vivienda como el edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que debe reunir las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por ley, las cuales disponen de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se encuentran, de acuerdo con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

El artículo 3, además del concepto de vivienda, define la diferente tipología y modalidades de vivienda que nos podemos encontrar en el mercado inmobiliario, siendo los siguientes:

- La infravivienda es una edificación o parte de ella que se destina a vivienda, pero que no reúne las condiciones y requisitos mínimos exigidos por la legislación aplicable. Las condiciones que se cumplen son los requisitos de superficie, dimensiones, presencia de deficiencias graves o condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.
- La vivienda digna y adecuada se define como la vivienda que por su tamaño, ubicación, habitabilidad, acceso, eficiencia energética y otras características, comprende las necesidades de residencia para las personas en condiciones asequibles en relación al esfuerzo financiero de los individuos que la habitan, favoreciendo su intimidad, desarrollo e inclusión social.
- La vivienda protegida, se entiende como aquella sometida a un régimen especial con destino a residencia habitual de personas con dificultad de acceso al mercado de vivienda en ámbito urbano como metropolitano o rural.
- La vivienda social es aquella de titularidad pública destinada a alquiler, cesión u otra forma de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o venta y con destino a personas con dificultades para el acceso a una vivienda en el mercado.
- La vivienda asequible incentivada es aquella vivienda de titularidad privada, donde la Administración competente promueve beneficios de carácter urbanístico, fiscal u otro tipo a su titular, a cambio de destinar la vivienda a residencia habitual en régimen de alquiler a personas con nivel de ingresos mínimos que no les permitan acceder a viviendas a precio de mercado.
- El parque de vivienda y alojamiento de tercer sector se entiende como el conjunto de inmuebles cuyos titulares son entidades sin ánimo de lucro con fines sociales

vinculados a la vivienda, para satisfacer las necesidades de personas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

- La residencia habitual es el domicilio permanente de la persona que reside en ella y se acredita mediante datos obrantes en el padrón municipal, a diferencia de la residencia secundaria que es aquella cuyo uso por el propietario es para estancias temporales o intermitentes, no siendo su residencia habitual.

Se define, además, el sinhogarismo como una situación vital de una persona, familia o unidad de convivencia que no les permite acceder de manera estable a una vivienda digna y adecuada, suponiendo por ello el tener que residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados.

A parte de los diferentes tipos o formas de vivienda, se define el concepto de condiciones asequibles en relación al esfuerzo financiero como aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que traten de evitar esfuerzos económicos de manera excesiva en los hogares, teniendo en cuenta los ingresos netos y características o condiciones particulares de los interesados en adquirir una vivienda. Por último, los gastos y suministros básicos de una vivienda son el coste de los suministros energéticos, agua corriente, servicios de telecomunicación y gastos contributivos en la comunidad de propietarios, en la vivienda habitual¹

La vivienda es un bien inmueble que tiene unas peculiares características que lo hacen diferente de cualquier otro bien o mercancía. Estas características más relevantes del bien vivienda son la localización, la heterogeneidad, la durabilidad, además de la existencia de información imperfecta y de los altos costes de transacción.²

La localización es el carácter espacialmente fijo de la vivienda, siendo una característica fundamental en el stock de la vivienda. Esta característica supone el estudio de tres cuestiones. La primera es la propia localización, que comprende la distancia que hay al “centro” donde se desarrollan las actividades económicas relevantes, como el empleo o las compras. La segunda cuestión se relaciona con el patrón de uso del suelo sobre el que se

¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023. Referencia: BOE-A-2023-12203. Jefatura del Estado.

² LÓPEZ, M.A. (2019). “Vivienda y política pública: Objetivos e instrumentos”. Fedea.

edifica la vivienda. Y, por último, el gobierno local bajo cuya jurisdicción se encuentra la vivienda y sus políticas de impuestos y gasto público.³

La durabilidad es una característica clave para garantizar la seguridad y comodidad de aquellos que habitan la vivienda. El principal aspecto a tener en cuenta es la calidad de los materiales que se hayan utilizado para construir la vivienda, dando importancia a la evaluación de su resistencia y durabilidad en elementos estructurales como las paredes, pisos y techos, además de tener en cuenta la calidad de los acabados y revestimientos.⁴

La información imperfecta hace referencia a la situación en la que los compradores de viviendas y/o vendedores no cuentan con la suficiente información necesaria para decidir sobre el precio o calidad del producto ofertado o solicitado.⁵

Los altos costes de transacción en las viviendas son aquellos que incluyen gastos relacionados con buscar un producto o servicio, la planificación, el análisis de costes o incluso de las comisiones de terceros en relación a servicios prestados en la vivienda.⁶

La heterogeneidad en la vivienda hace referencia a la diversidad y variaciones en las características de las viviendas en relación al diseño, tamaño, calidad y ubicación, como en su manera en que son ocupadas o gestionadas. La diversidad puede ser relevante según el contexto, como en el mercado inmobiliario, la planificación urbana o la investigación sociológica.⁷

El derecho a la vivienda surge como consecuencia de configurar el Estado español como un Estado social mencionado de manera evidente en el artículo 1.1. de la Constitución

³ LÓPEZ, M.A. (2019). Op. Cit.

⁴ MI CASITA DE MADERA. (2023). “Vida útil de una casa: todo lo que necesitas saber”. Disponible en: <https://micasitademadera.es/cual-es-la-vida-util-de-una-casa/>

⁵ LIBRE TEXTS. ESPAÑOL. (2025). “El problema de la información imperfecta y la información asimétrica”. Disponible en: [https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Economia/Libro%3A_Microeconom%C3%ADa_\(OpenStax\)/16%3A_Informaci%C3%B3n%2C_Riesgo_y_Seguros/16.02%3A_El_problema_de_la_informaci%C3%B3n_imperfecta_y_la_informaci%C3%B3n_asim%C3%A9trica#:~:text=La%20informaci%C3%B3n%20imperfecta%20se%20refiere,o%20la%20calidad%20del%20producto.](https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Economia/Libro%3A_Microeconom%C3%ADa_(OpenStax)/16%3A_Informaci%C3%B3n%2C_Riesgo_y_Seguros/16.02%3A_El_problema_de_la_informaci%C3%B3n_imperfecta_y_la_informaci%C3%B3n_asim%C3%A9trica#:~:text=La%20informaci%C3%B3n%20imperfecta%20se%20refiere,o%20la%20calidad%20del%20producto.)

⁶ GEP. (2025). “¿Qué es un costo de transacción?”. Disponible en: <https://www.gep.com/knowledge-bank/glossary/what-is-transaction-cost#:~:text=Transaction%20costs%20could%20involve%20cost,pay%20for%20the%20same%20security.>

⁷ TRÁNCHEZ, J.M. (2001). “La heterogeneidad de la vivienda y el análisis de precios hedónicos: una aproximación”. Economía Española.

Española, en el que se promulgan los valores como la igualdad, libertad, justicia y el pluralismo político.⁸

En párrafos anteriores se ha mencionado la definición de vivienda dada en la Ley por el derecho a la vivienda; sin embargo, en el artículo 47 de la Constitución Española, no recoge el concepto de vivienda como tal, sino que recoge un derecho, que es el de todos los españoles a obtener una vivienda digna y adecuada por medio de la intervención de los poderes públicos. El artículo 53.3 de la Constitución Española otorga al derecho a la vivienda una protección mediante la Jurisdicción ordinaria, siendo este derecho invocado ante los tribunales, con la necesidad previa de que el legislador realice su desarrollo, debiendo mediar con respeto, reconocimiento y protección del derecho a la vivienda, extendiendo la labor interpretativa a los órganos judiciales y a la actuación de actores ejecutivos de políticas públicas.⁹

En el artículo 3 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, se comenta que los extranjeros gozan de los mismos derechos que los españoles comprendidos en el Título I de la Constitución Española en los términos establecidos en Tratados Internacionales, comprendiendo entre ellos el derecho a la vivienda digna y adecuada.¹⁰

La naturaleza del derecho a la vivienda es inminentemente prestacional, ya que impone la labor de promoción de la vivienda por los poderes públicos sobre una política conectada a la regulación del suelo y al planteamiento urbanístico.

La vivienda es uno de los bienes inmuebles más importantes y resulta esencial para lograr tener una vida digna y adecuada. Para lograrlo, se deben cubrir las necesidades sociales relacionadas con la vivienda en España, lo cual implica tres retos principales:

- a- Garantizar el acceso a la vivienda: en España todos los ciudadanos deben tener opción de disponer de una vivienda en cualquier momento de su vida. No tener vivienda es considerado un factor grave de deterioro personal y exclusión social, considerado como una forma de extrema pobreza. El gasto para adquirir una vivienda debe ser asequible.

⁸ NIETO-JIMÉNEZ, J. (2023). “Régimen jurídico de la vivienda. En especial, algunos aspectos jurídico-tributarios”. Atelier libros jurídicos, Barcelona.

⁹ Constitución Española, BOE núm. 311, de 29/12/1978. Referencia: BOE-A-1978-31229. Cortes Generales.

¹⁰ Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social.

- b- Disfrute de unas mínimas condiciones: las viviendas deben tener condiciones adecuadas para poder desarrollar una vida digna. Para ello es necesario tener instalaciones y comodidades básicas, no tener deterioros o ser de un tamaño adecuado para no estar hacinados los moradores de la vivienda.
- c- La garantía de poseer recursos energéticos en el hogar: las familias tienen que poder pagar el consumo energético básico, como la calefacción, iluminación y energía de la vivienda, para satisfacer sus necesidades de manera adecuada y no tener pobreza energética, lo cual podría provocar serios problemas sociales y de salud.

En conclusión, la vivienda no es un simple bien inmueble, sino un derecho y una necesidad vital de todos los ciudadanos para adquirir una vida digna y adecuada.¹¹

2.2. Aspectos normativos.

La regulación de la vivienda en España es muy amplia, con competencias normativas en esta materia por parte del Estado y las Comunidades Autónomas, debido a que, con el paso del tiempo y la modernización de la sociedad, deben regularse nuevos aspectos. Por ello, además de la mencionada ley por el derecho a la vivienda que analizaremos más adelante con mayor amplitud, es necesario conocer aquellas regulaciones con las que convive o que provocará modificaciones en ellas, adaptándolas a los tiempos y circunstancias actuales.

A continuación, se destaca la principal normativa relativa a la vivienda en España:

- a. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Esta ley se encarga de regular el régimen de la propiedad de edificios divididos en pisos o locales que pueden ser propiedad independiente, perteneciendo a diferentes propietarios, pero con elementos comunes.¹²

Esta ley se reforma con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda

¹¹ ONRUBIA, J. (2015). “Política de vivienda y desigualdad”. En Ayala, L. y Ruiz-Huerta, J. (dir.): 2º Informe sobre la desigualdad en España. Madrid: Los Libros de la Catarata.

¹² Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. «BOE» núm. 176, de 23/07/1960. Referencia: BOE-A-1960-10906. Jefatura del Estado.

- b. Reglamento de Vivienda Protegida. Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Este reglamento regula las condiciones y requisitos para el acceso a viviendas protegidas, incluyendo las viviendas de protección oficial, destacando el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.¹³

- c. La Constitución Española de 1978.

La Constitución Española regula en su artículo 47 el derecho a la vivienda digna y adecuada, señalando que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y para ello los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán normas adecuadas para hacer efectivo este derecho, regulando el uso del suelo conforme al interés general para impedir la especulación.¹⁴

- d. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Esta ley establece una normativa para los contratos de alquiler de viviendas y locales comerciales en España. Su objetivo principal es crear un marco legal que equilibre los derechos y responsabilidades de los arrendadores (propietarios) y arrendatarios (inquilinos).¹⁵

- e. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta ley regula los procedimientos vinculados a la construcción de edificaciones en España. Su objetivo principal es garantizar la calidad de las edificaciones, estableciendo los requisitos básicos que deben cumplir y definiendo las responsabilidades de los diversos agentes involucrados en el proceso constructivo.¹⁶

¹³ Reglamento de Vivienda Protegida. «BOE» núm. 216, de 07/09/1968. Referencia: BOE-A-1968-1060. Ministerio de la Vivienda.

¹⁴ Constitución Española, BOE núm. 311, de 29/12/1978. Referencia: BOE-A-1978-31229. Cortes Generales.

¹⁵ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25/11/1994. Referencia: BOE-A-1994-26003. Jefatura del Estado.

¹⁶ Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266, de 06/11/1999. Referencia: BOE-A-1999-21567. Jefatura del Estado.

- f. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Esta ley tiene como propósito regular meticulosamente el uso y la planificación del suelo en España, con la meta de asegurar su desarrollo adecuado y sostenible, así como de salvaguardar su valor ambiental y social.¹⁷

- g. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Esta ley tiene como objetivo principal impulsar el mercado del alquiler de viviendas, mejorar la eficiencia energética de los edificios y agilizar los procesos administrativos relacionados con el alquiler, con el fin de fomentar un uso más sostenible de la vivienda y reducir el impacto ambiental de la edificación.¹⁸

- h. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

La principal finalidad de esta ley es proteger a los deudores hipotecarios que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad económica. Para ello ofrece medidas que facilitan la reestructuración de la deuda, promueven el acceso al alquiler social y establecen mecanismos para prevenir los desahucios.¹⁹

- i. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta ley tiene como objetivo promover la mejora y revitalización de áreas urbanas mediante la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios públicos.²⁰

¹⁷ Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007, páginas 23266 a 23284 (19 págs.). Referencia: BOE-A-2007-10701. Jefatura del Estado.

¹⁸ Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2009, páginas 99625 a 99633 (9 págs.). Referencia: BOE-A-2009-18733. Jefatura del Estado.

¹⁹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE núm. 116, de 15/05/2013. Referencia: BOE-A-2013-5073. Jefatura del Estado.

²⁰ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. BOE núm. 153, de 27/06/2013. Referencia: BOE-A-2013-6938. Jefatura del Estado.

- j. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este Real Decreto Legislativo tiene como finalidad proporcionar un marco normativo completo y actualizado para la ordenación del territorio, la gestión del suelo y la rehabilitación urbana en España, con el fin de promover un desarrollo urbano sostenible y la mejora de la calidad de vida en los entornos urbanos.²¹

- k. Planes Estatales de Vivienda.

Los Planes Estatales de Vivienda son impulsados por el Gobierno de España, quien los aprueba periódicamente y en los que incluyen medidas y programas específicos para fomentar el acceso a la vivienda, la rehabilitación, y la eficiencia energética, entre otros aspectos.

El Plan Estatal de Vivienda más reciente es el recogido en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.²²

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

Esta ley se desarrollará de manera extensa en un apartado posterior dada su gran importancia en la actualidad, como veremos en el apartado cuarto del presente trabajo.²³

3. EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

3.1. FUNCIONAMIENTO.

En todo mercado, y en este caso concreto en el mercado inmobiliario, para que funcione se requiere de dos elementos que en economía se utilizan de manera cotidiana, como son la oferta y la demanda, que permiten el funcionamiento de las economías de mercado.

²¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE núm. 261, de 31/10/2015. Referencia: BOE-A-2015-11723. Ministerio de Fomento.

²² Planes Estatales de Vivienda. (2025). Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda>.

²³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023. Referencia: BOE-A-2023-12203. Jefatura del Estado.

Estas dos fuerzas interactúan en el mercado inmobiliario, determinando la cantidad de equilibrio, en este caso de viviendas, que se produce en relación con cada uno de los bienes presentes en él o los servicios que se vayan a prestar y, a su vez, el precio al que debe venderse el inmueble o servicio presente en el mercado.²⁴

Tanto las personas físicas como las personas jurídicas acuden al mercado en busca de soluciones para poder satisfacer las necesidades que surgen en determinados momentos, pudiendo acudir al mercado de varias formas, bien sea por iniciativa o interés propio o mediante la intervención de un tercero como vía intermediaria entre demandante y oferente.

La situación actual del mercado inmobiliario se caracteriza por la fortaleza de la demanda y la escasez de oferta. Como casusa de este desajuste, el precio de las viviendas se ha incrementado, en especial el precio de viviendas de obra nueva.

A consecuencia de la situación mencionada se produce un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, la disminución de los tipos de interés y la mejoría de la perspectiva económica. Lo que ha propiciado el aumento del precio de la vivienda, repuntando en un 7,1% interanual de 2024, según el Instituto Nacional de Estadística. El precio de la vivienda de segunda mano aumenta un 6,5%, aunque mayor es el aumento del de la vivienda nueva, con un 10,7% interanual.²⁵

En la siguiente tabla se muestran las previsiones del sector inmobiliario español en 2025 comparadas con los datos de años anteriores.

TABLA 1

PREVISIONES PARA EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL				
	2022	2023	2024	2025
Precio de la vivienda (INE), variación (%).	7,4	4,0	7,1	4,1

²⁴ MOCHÓN, F. (2009). “Economía, teoría y política” Sexta edición. Mc Graw Hill, Madrid.

²⁵ MONTORIOL, J. (2024): “Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo”. CaixaBank Research. Economía Española | Focus.

Precio de la vivienda (MIVAU), variación (%).	5,0	3,9	5,1	3,6
Compraventas (miles).	650	584	572	577
Visados de nueva obra (miles).	109	109	115	125

Fuente: Elaboración propia a partir de MONTORIO (2024).

Los problemas de acceso a la vivienda a consecuencia del precio de la vivienda, tanto en compraventa como en arrendamiento, pueden acabar suponiendo adversidades económicas y sociales a medio y largo plazo para muchos individuos. Como consecuencia de ello, terminará afectando a decisiones vitales como la natalidad, la movilidad geográfica de los trabajadores y la acumulación de capital humano.²⁶

3.2. DEMANDA DE LA VIVIENDA.

La demanda de la vivienda es la cantidad o número de viviendas que los consumidores están dispuestos a adquirir del mercado inmobiliario a los distintos precios.

Demandar una vivienda significa estar dispuesto a comprar, mientras que su compra significa efectuar realmente la adquisición de la vivienda. Por ello, la demanda de vivienda refleja una intención del consumidor, mientras que la compra de dicha vivienda constituye la acción. Para poder demandar se requiere el deseo y poseer los recursos económicos necesarios para ello.

La cantidad demandada de viviendas es aquella que se requiere del bien inmueble y que los compradores solicitan, quieren y pueden comprar.

En relación al precio de un bien y la cantidad demandada, cuando se traza la curva de la demanda los factores se mantienen constantes, a excepción del precio, que puede afectar a la cantidad demandada.²⁷

Para poder entender mejor como puede variar esta curva de la demanda en relación con la demanda de viviendas, se representa con la siguiente tabla los efectos que ello supone:

²⁶ MONTORIO, J. (2024). Op. Cit.

²⁷ MOCHÓN, F. (2009). Op. Cit.

TABLA 2

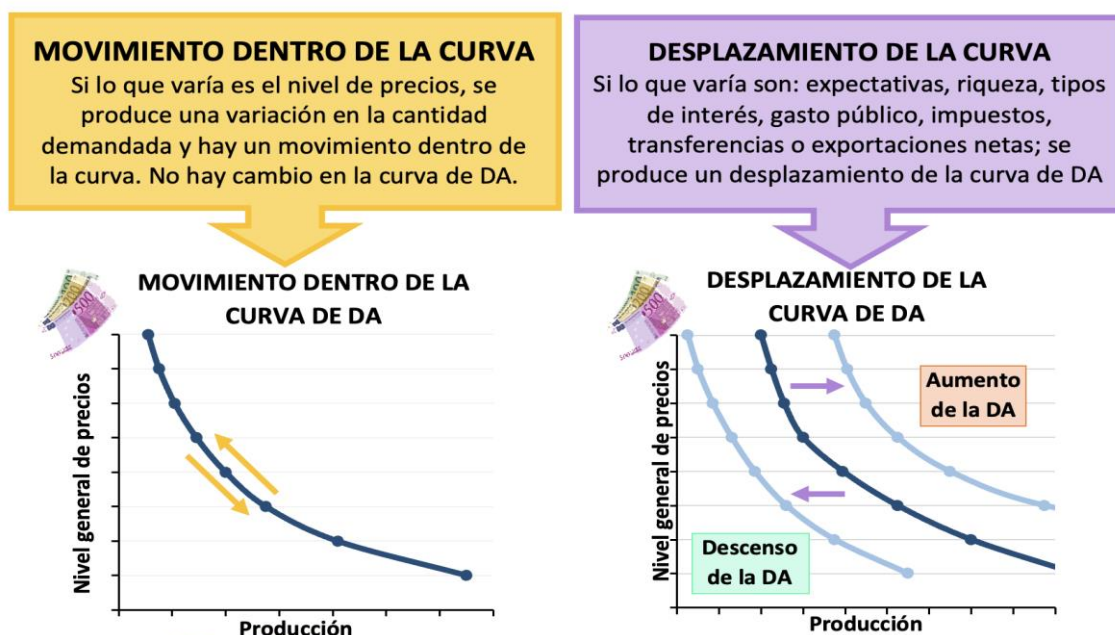
EFFECTOS SOBRE LA CURVA DE LA DEMANDA	
UN CAMBIO EN:	ORIGINA UN:
<ul style="list-style-type: none"> - Precio de la vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> - Movimiento a lo largo de la curva de la demanda.
<ul style="list-style-type: none"> - Renta de las personas que quieren adquirir la vivienda. - Precio de bienes relacionados con la vivienda. - Número de empresas dedicadas a la construcción de viviendas. - Los gustos de los demandantes. - El tamaño del mercado inmobiliario. 	<ul style="list-style-type: none"> - Desplazamiento de la curva de la demanda.

Fuente: Elaboración propia a partir de MOCHÓN (2009).

En relación con la tabla mencionada, para visualizar el funcionamiento de la demanda en el mercado mobiliario, adjunto dos gráficos donde, en el primero, se aprecia el movimiento a lo largo de la curva de la demanda y, en el segundo, se muestra el desplazamiento de la curva de la demanda.²⁸

²⁸ MOCHÓN, F. (2009). Op. Cit.

GRÁFICO 1



Fuente: MARTÍNEZ, J. (2021).

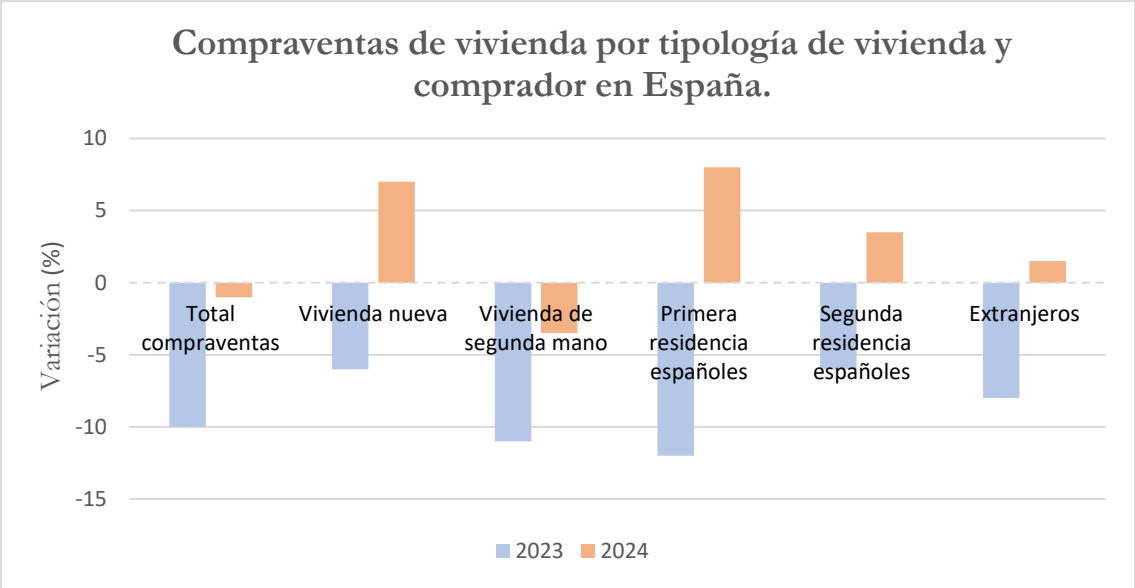
En 2025, se prevé que la demanda de la vivienda se fortalezca tras tocar techo en 2022, donde se obtuvo un volumen de 650.000 compraventas de viviendas, según datos del Instituto Nacional de Estadística, descendiendo en 2023 en torno al diez por ciento (-10,2%) como consecuencia del aumento de los tipos de interés y el desvanecimiento de los factores temporales que impulsaron la demanda de viviendas tras la pandemia. El primer semestre de 2024 el número de compraventas se mantuvo estable en torno a las 578.000 viviendas, apreciándose un cambio en la tipología de vivienda, aumentando las viviendas nuevas (7,7% interanual) y descendiendo las compraventas de segunda mano (-3,1%).²⁹

Según la tipología del comprador, las compraventas de primera residencia por parte de los españoles son las que más crecen (+8,6% interanual en el primer semestre de 2024), después de suponer un fuerte descenso en 2023 (-12,4%), siendo esta tipología de comprador la que refleja mayor sensibilidad a la evolución de los tipos de interés. Sin embargo, el número de compraventas de personas extranjeras se mantiene bastante estable en el primer semestre de 2024 (1,3%), siendo 87.000 las compraventas de viviendas, lo cual supone el 14,7% del total, manteniéndose en niveles históricamente elevados, según el

²⁹ MONTORIOL, J. (2024): “Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo”. CaixaBank Research. Economía Española | Focus.

Colegio de Registradores. El siguiente gráfico muestra el mercado de la vivienda según la tipología de vivienda y comprador, mostrando la diferencia entre el año 2023 y 2024.

GRÁFICO 2



Fuente: Elaboración propia a partir de MONTORIOL, J. (2024)

Se espera que en 2025 los factores que apoyan la demanda de viviendas sigan presentes: como el crecimiento de los salarios por encima de la inflación, la creación de empleo, los flujos migratorios dinámicos, la situación financiera favorable en los hogares y la pujanza de la demanda extranjera. A estos factores se suma la relajación de condiciones financieras debido al descenso de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.³⁰

De manera más extensa analizamos ver cómo afectan a la demanda diferentes factores:

A) FACTORES DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES.

1. La emigración e inmigración en España.

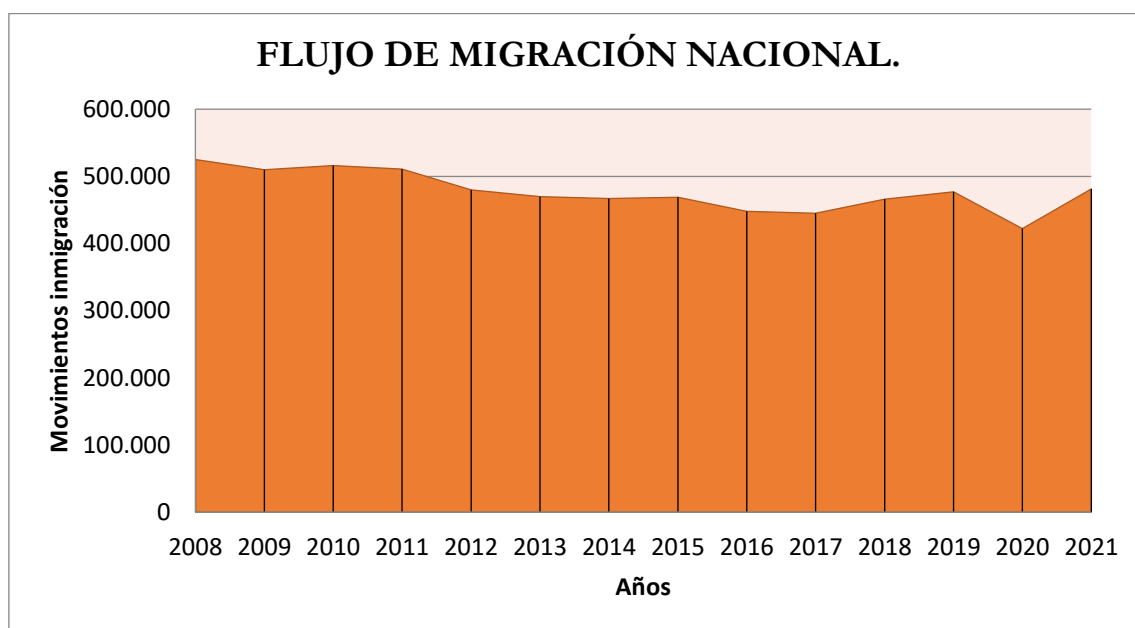
La emigración producida en España tiene como consecuencia un desplazamiento hacia la izquierda en la curva de la demanda del mercado inmobiliario, lo que supone una

³⁰ MONTORIOL, J. (2024). Op. Cit.

disminución en la demanda de viviendas en España. Con la inmigración sucede el efecto contrario, desplazando la curva de la demanda hacia la derecha.

En el siguiente gráfico se puede ver reflejado los movimientos inmigratorios y cómo evolucionan desde 2008 hasta 2021, viéndose frenados por la pandemia en 2020 y años posteriores, hasta que en 2023 se incrementan de manera notable tras una vuelta a la normalidad respecto a la pandemia.³¹

GRÁFICO 3



Fuente: Elaboración propia a partir de Atlas Nacional de España. (2021).

2. Cambio en la estructura familiar.

Como consecuencia de creciente división del núcleo familiar, debido al mayor número de divorcios en las familias actuales, se produce un desplazamiento de la curva de la demanda hacia la derecha, aumentando la cantidad de viviendas demandadas en los últimos veinte años en España.

³¹ ATLAS NACIONAL. (2021). “Evolución de las migraciones interiores”. Disponible en: https://atlasnacional.ign.es/wane/Movimientos_migratorios#/media/File:Espana_Evolucion-de-las-migraciones-interiores_2008-2021_graficoestadistico_19008_spa.jpg.

Sin embargo, un dato a tener en cuenta es que, al aumentar el número de divorcios, aumenta la demanda de hogares unifamiliares, siendo la cifra en el año 2000 de un 8% respecto a los hogares unifamiliares, pasando a ser entre un 25 y 30% en el año 2004. Según el Instituto Nacional de Estadística, el número de viviendas unifamiliares es de 5.001.166 en el año 2024.³²

3. Inversión en segunda residencia.

En el mercado inmobiliario el perfil de comprador de vivienda ha cambiado, siendo protagonista el pequeño inversor no profesional quien destina parte de sus ahorros a comprar propiedades con el objetivo de rentabilizarlas por medio del alquiler, según afirma Eloy Bohúa, director general de Planner Exhibitions, empresa promotora.

Una de las principales causas de la inversión en segunda residencia por parte de los españoles es el ahorro fiscal y el uso de dinero en negro que se posee, como justificación para su blanqueo. En la actualidad, 1 de cada 3 familias posee una segunda vivienda en propiedad según el estudio realizado por el Idealista en el año 2024.³³

B) FACTORES ECONÓMICOS.

1. El nivel de renta.

Uno de los mayores problemas en la actualidad en relación con la vivienda es el aumento del nivel del precio en la vivienda en comparación con la renta media de la población española.

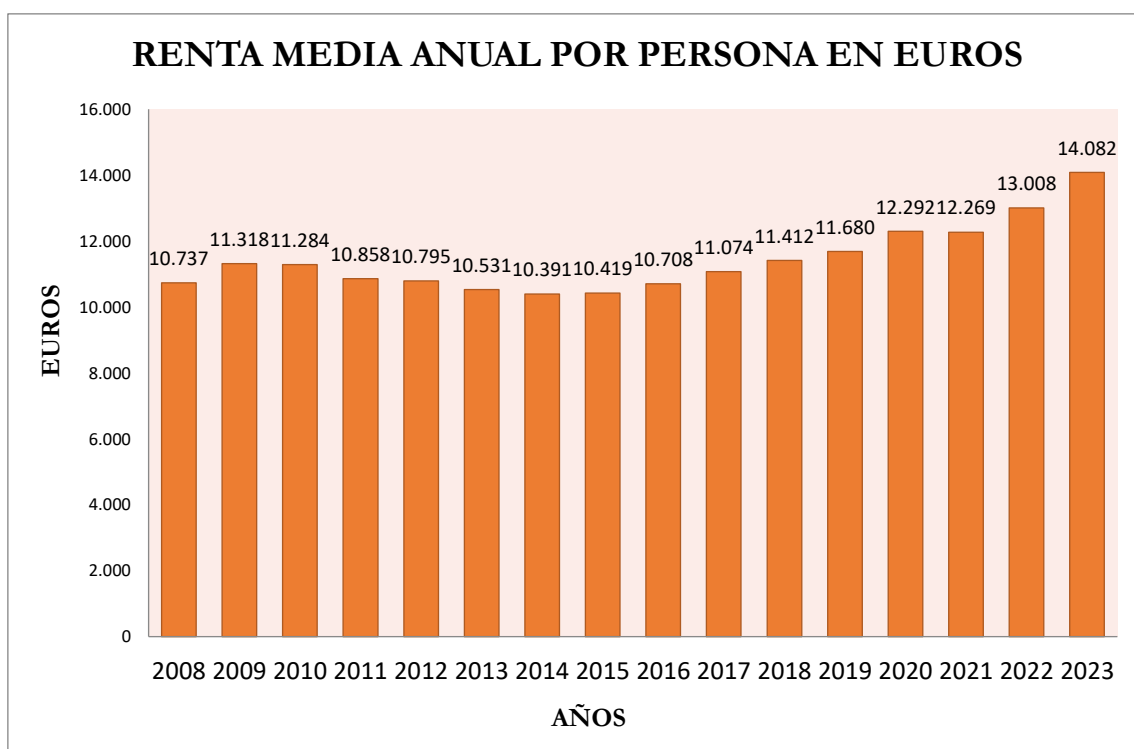
A pesar de ello, desde el año 2014 donde se alcanzan los niveles más bajos de renta media por persona de las últimas dos décadas se ha experimentado un leve crecimiento de la renta anual media neta por persona en los hogares de España. En 2014 ese nivel medio de renta neta anual era de 10.391 euros, llegando en 2023, último año completo y analizado estadísticamente, a una renta neta anual por persona de 14.082 euros.

³² INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2024) “Hogares según su tamaño por estructura del hogar”. Disponible en: https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?tpx=59535#_tabs-grafico.

³³ IDEALISTA. (2023). “Crece el interés de los ahorradores por comprar una vivienda como inversión”. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/07/07/806949-crece-el-interes-por-la-compra-de-segundas-residencias-y-la-vivienda-como-inversion>.

Para poder apreciar mejor este aumento de la renta media, se muestra un gráfico de “Statista.com”, en el estudio realizado desde el año 2008 al año 2023, mostrando mayor posibilidad de adquisición de viviendas, aunque a pesar de ello, ese nivel de renta se sigue considerando insuficiente, pues las familias españolas necesitan más de 7 años de salario bruto para adquirir una vivienda, debiendo destinar para ello el primer año casi el 39% de sus ingresos brutos anuales disponibles, suponiendo el mayor esfuerzo que se registra desde mediados de 2011.³⁴

GRÁFICO 4



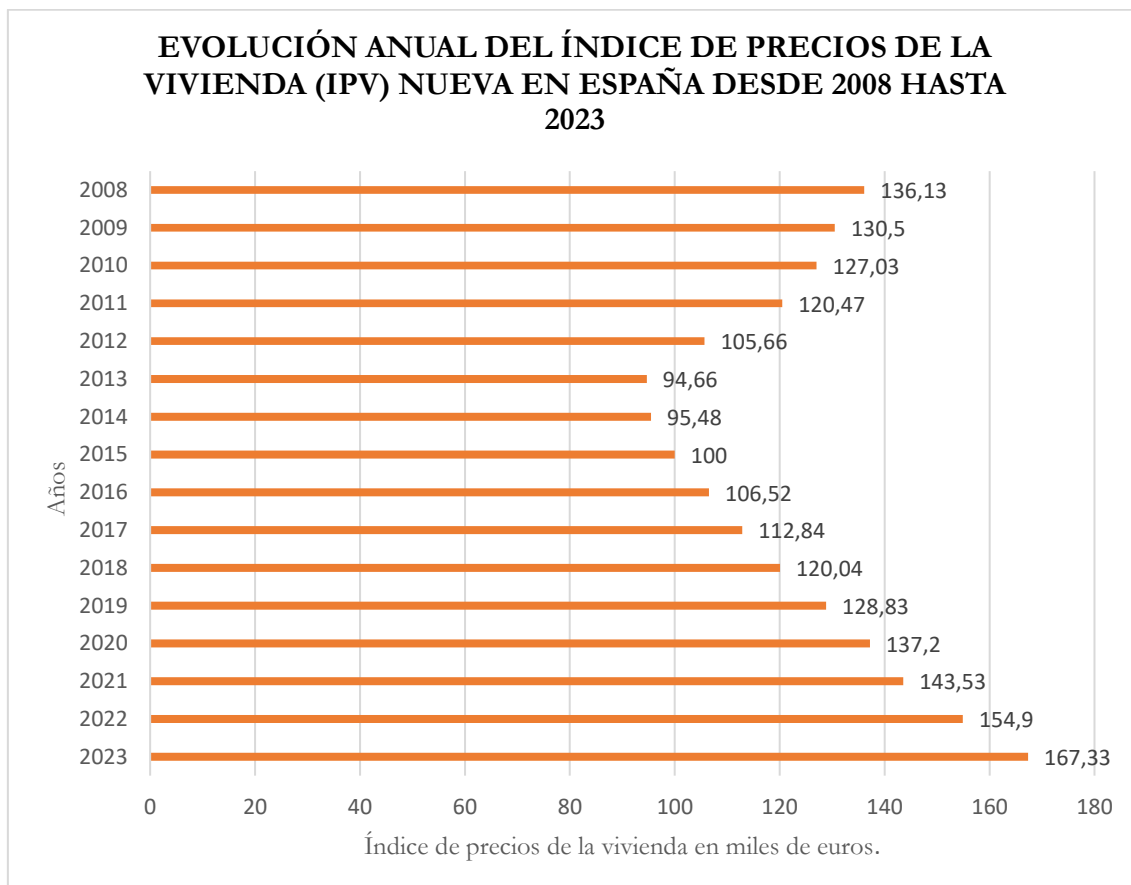
Fuente: Elaboración propia a partir de FERNÁNDEZ, R. (2024).

Al igual que aumentó la renta media anual por persona también lo hizo el precio de la vivienda. Entre 2008 y 2010 la crisis inmobiliaria supuso una caída de los precios bajando un 8,7% el precio medio de la vivienda de segunda mano en 2008 y un 10,0% en 2009. Entre 2011 y 2019 se inició una lenta recuperación, derivando en un crecimiento gradual en los precios. Entre 2020 y 2023, la crisis sanitaria del Covid-19 produjo un nuevo aumento en los precios. Entre 2024 y 2025 los precios de la vivienda siguen en aumento, aunque con menor intensidad de manera gradual. En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual

³⁴ RTVE. (2023). “Los españoles destinan casi el 39% de sus ingresos y más de siete años de salario bruto a adquirir una vivienda”. Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20231004/espanoles-destinan-ingresos-adquirir-vivienda-mas-siete-anos-salario-bruto/2457507.shtml>.

del índice de precios de la vivienda nueva en España desde 2008 hasta 2023 como el gráfico anterior.

GRÁFICO 5



Fuente Elaboración propia a partir de Statista. (2024).

2. El paro.

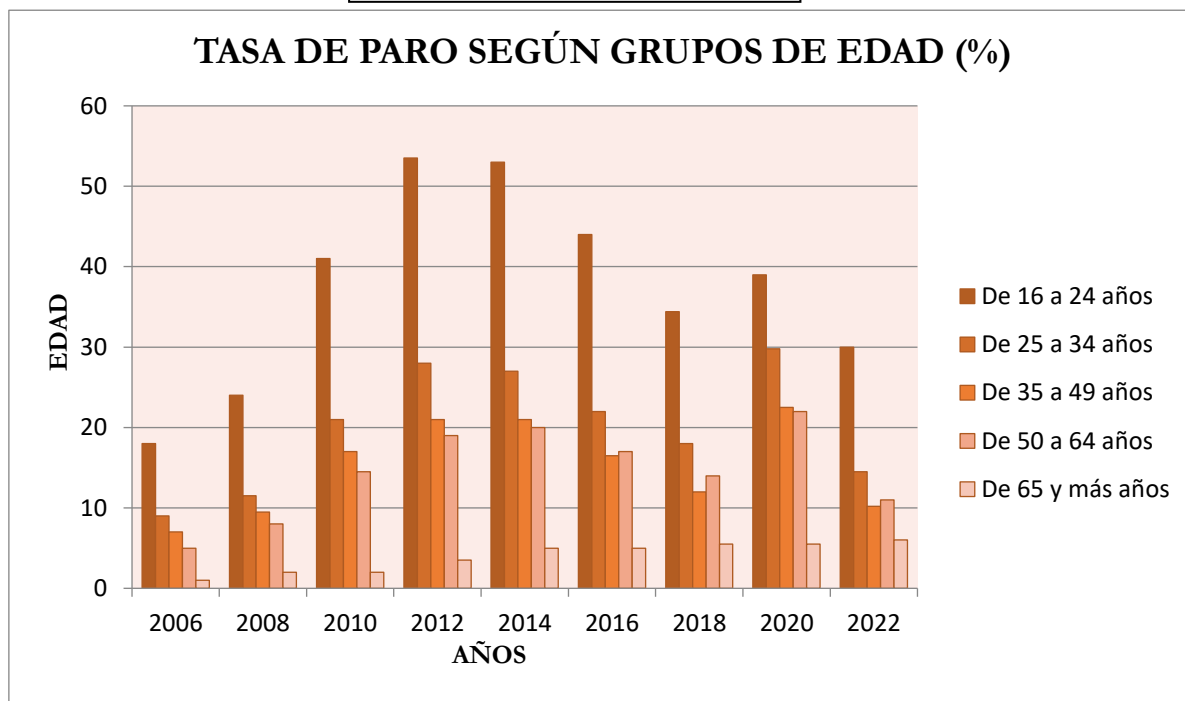
El paro representa la falta de trabajo, hecho que se refleja en la disminución de la calidad de vida de los individuos de España. La tasa de paro es el cociente entre la población parada y la población activa multiplicado por cien, según lo define el INE en sus estadísticas sobre el porcentaje de paro en España.³⁵

A partir de 2014, se produce una bajada de la tasa de paro en comparación a los últimos años en España y la demanda de viviendas aumenta, propiciando un desplazamiento en la

³⁵ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2023). “Tasa de paro”. Disponible en: [https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944042054&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084#:~:text=A%20nivel%20nacional%20la%20tasa,Andaluc%C3%ADa%20\(19%2C0%25\)](https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944042054&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084#:~:text=A%20nivel%20nacional%20la%20tasa,Andaluc%C3%ADa%20(19%2C0%25))

curva de la demanda a la derecha, aumentando de esa manera el precio de la vivienda al aumentar su demanda.

GRÁFICO 6



Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (2023).

3. Los créditos hipotecarios.

En España existen varios tipos de hipotecas, entre ellas están:

- Hipoteca fija: caracterizada por aplicar el mismo tipo de interés al préstamo durante toda su vida, siendo estables todas las cuotas, no aumentando o disminuyendo a consecuencia de las fluctuaciones de los mercados financieros. El tipo de interés que se ofrece suele ser más alto y el plazo de amortización más breve.
- Hipoteca variable: en este caso sí cambia el tipo de interés que se aplica al estar compuesto por un diferencial y un índice de referencia que en España es el Euríbor, provocando que las cuotas no sean estables, ofreciendo normalmente un tipo de interés más bajo o un plazo de amortización más largo.
- Hipoteca mixta: supone una combinación de los dos anteriores donde los primeros años se abona una cuota con un tipo de interés fijo y, cumplido ese plazo, el tipo de interés cambia a variable.

- Otros tipos de hipotecas: existen juntos los tipos de hipotecas mencionado, más opciones, disponiendo algunas entidades bancarias de hipotecas para jóvenes de entre 30 y 35 años; las hipotecas inversas dirigidas a personas mayores de 65 años, o hipotecas para colectivos como funcionarios, militares, etc.³⁶

El Consejo de Ministros en el año 2023 aprobó una línea de avales para facilitar la adquisición de la primera vivienda, aprobando la concesión de una línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) para la compra de la primera vivienda habitual, los cuales cubren hasta el 20% de los créditos hipotecarios de dos colectivos: jóvenes de hasta 35 años y familias con hijos menores a cargo.³⁷

La facilidad de adquirir créditos hipotecarios, con el objeto de adquirir una vivienda, ha supuesto el aumento en la demanda y, como consecuencia, de los precios de manera progresiva. Como consecuencia, se produce un desplazamiento en la curva de la demanda hacia la derecha.

La evolución de los créditos hipotecarios en España muestra una recuperación del mercado de la vivienda, creciendo el número de hipotecas y el importe medio de las mismas. El número de hipotecas inscritas en los registros de la propiedad ha aumentado un 4,3% interanual según el INE. El importe medio ha aumentado un 16,2% en 2024 en comparación con años anteriores y el tipo de interés medio en las nuevas hipotecas se sitúa en el 2,96%.³⁸

³⁶ BBVA. (2025). “Tipo de hipotecas, ¿cuáles son?” Disponible en: <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/que-tipos-de-hipotecas-existen.html>

³⁷ LA MONCLOA. (2025). “El Gobierno defiende sus políticas para lograr el objetivo de garantizar el derecho de acceso a la vivienda”. Madrid. <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/100325-politicas-gobierno-vivienda.aspx>.

³⁸ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2025). “Estadística de hipotecas. Últimos datos”. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757#:~:text=El%20n%C3%BAmero%20de%20hipotecas%20sobre%20viviendas%20inscritas,sobre%20viviendas%20se%20situ%C3%B3%20en%20el%202%2C96%.

3.3. OFERTA DE LA VIVIENDA.

La oferta de la vivienda en el mercado inmobiliario consiste en tener intención o disposición por parte del oferente de vender, mientras que el concepto de vender es hacerlo realmente. Por ello, ofertar es tener intención de poder vender una vivienda. La cantidad de viviendas que se ofertan es aquella que los vendedores quieren y pueden ofrecer a sus clientes.³⁹

Como sucede con la demanda, vista anteriormente, la oferta tiene su curva de la oferta, donde se muestra la relación entre el precio de la vivienda y la cantidad de vivienda ofrecida.

TABLA 3

EFFECTOS SOBRE LA CURVA DE LA OFERTA.	
UN CAMBIO EN...	ORIGINA UN...
<ul style="list-style-type: none">• Precio de la vivienda.	<ul style="list-style-type: none">• Movimiento a lo largo de la curva de la oferta.
<ul style="list-style-type: none">• Precio de los factores productivos de la vivienda.• La tecnología.• Número de empresas dedicadas a ofertar viviendas en el mercado inmobiliario.	<ul style="list-style-type: none">• Desplazamiento de la curva de la oferta.

Fuente: Elaboración propia a partir de MOCHÓN, F. (2009).

La oferta de viviendas se mantiene escasa, pero con signos de mejora. Según la Estadística Continua de Población del INE, entre 2021 y 2023 se crearon 770.000 hogares, siendo muy inferior a la demanda de viviendas en el mismo periodo de tiempo, pero con un leve descenso en 2023. El número de compraventas se situaron en las 640.000 viviendas en 2023 según el Banco de España, incrementándose un 12% en comparación a 2019.

El mercado de la vivienda en España entre 2021 y 2023 estuvo influenciado por el endurecimiento monetario y la contención en la demanda de viviendas. Los factores clave

³⁹ MOCHÓN, F. (2009). Op. Cit.

que impulsan el crecimiento de los precios del mercado de la vivienda en la actualidad son el aumento de la demanda, la bajada de los tipos de interés y la escasa oferta de vivienda. Debido a ello, se prevé que los precios de la vivienda en España aumenten un 4% en 2025, además de revalorizarse las viviendas de segunda mano y aumentar los precios un 5% la obra de nueva vivienda.⁴⁰

Los principales factores que limitan la construcción de nuevas viviendas son: la escasez de suelo finalista, los elevados costes de producción, la falta de mano de obra y los cambios regulatorios.

En relación a la oferta de la vivienda, analizamos a continuación distintos factores que afectan a dicha oferta:

A) COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.

1. Costes de producción.

Los costes de producción incluyen, entre otros, el coste de mano de obra, que recoge el coste de los salarios de obreros, el salario de los arquitectos y, en general, los salarios de todos los miembros de la plantilla que intervienen en la construcción de las viviendas.

En los costes de producción se incorpora también el coste de materiales, como pueden ser el cemento, hierros, herramientas, maquinaria y todo aquello que sea necesario para levantar los cimientos de las viviendas y el poder habitarlas para el uso de las personas, en relación con su acceso, comodidad y seguridad.

Por último, en los costes de producción se incorporan también los relacionados con las licencias y visados necesarios para poder comenzar las obras y los permisos de venta de dichas viviendas. Dichas licencias pueden ser de obra nueva, licencia de ampliación, licencia

⁴⁰ COTTAGE PROPERTIES. (2025). “22 tendencias y predicciones para el mercado inmobiliario español en 2025”. Disponible en: <https://www-cottageproperties-es.translate.goog/en/blog/spanish-real-estate-market-trends-predictions? x tr sl=en& x tr tl=es& x tr hl=es& x tr pto=sge#:~:text=Spanish%20property%20prices%20are%20forecast,key%20factors%20driving%20price%20growth>.

de adecuación, licencia de restauración, etc., dependiendo de la obra o habilitación de la vivienda que se requiera.⁴¹

2. Costes del suelo.

El inicio de la construcción de un edificio, además de las licencias anteriormente mencionadas para poder construir viviendas por parte de los oferentes, requiere de un suelo, donde poder desarrollar ese proceso de construcción de vivienda.

Dicho suelo puede ser comprado o adquirido a los ayuntamientos de la localidad donde se sitúe el suelo o a los particulares y empresas propietarias de los suelos que se pretendan adquirir.⁴²

3. Costes de financiación.

La financiación es solicitada por las empresas constructoras a los bancos, para poder iniciar los proyectos de viviendas con un poder económico que les permita realizar los gastos necesarios para poder ofertar posteriormente la vivienda al mercado inmobiliario una vez finalizada y recuperar su inversión tras su venta.

En relación con todos estos costes mencionados, cuanto mayor sean, menos atracción supone para las empresas dedicadas a la construcción de las viviendas dedicarse a ello e invertir en su desarrollo. Como consecuencia, la oferta será menor y la demanda no será satisfecha por el mercado inmobiliario. A mayores costes, menos oferta, no cubriendo la demanda.

⁴¹ LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. (2021). Disponible en: <https://www.licenciasdeconstruccionam.com/tipos-de-licencias/>.

⁴² MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. (2024). “Estadística de precios de suelo urbano”. Disponible en: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>.

B) INGRESOS Y GASTOS POR LA VIVIENDA.

Los principales ingresos obtenidos por la vivienda son los que se obtienen tras la venta o arrendamiento de ella, una vez se llega a un acuerdo entre oferente y demandante que fijan un precio. Ese precio determinado por ambas partes supone el ingreso para el vendedor o arrendador. Obviamente, para conocer los beneficios se restan los gastos a los ingresos obtenidos en la venta o arrendamiento de la vivienda.

Las promotoras y empresas de construcción son las más beneficiadas por el aumento de la demanda de viviendas por parte de los particulares. A su vez, las inmobiliarias, que actúan como intermediarias publicitando y vendiendo las viviendas, también son beneficiadas. Otro beneficiario son los Ayuntamientos, que conceden las licencias necesarias y obtienen los ingresos por venta de suelo. Por último, los proveedores de materiales de construcción también se benefician, ya que sus materiales son imprescindibles para la construcción de la vivienda.

No todo son ingresos en la venta de viviendas, siendo lo habitual en operaciones de compraventas de viviendas que los gastos e impuestos asociados a su venta supongan entre un 5% y un 15% del precio final de venta, variando ese porcentaje en función de la Comunidad Autónoma. Para formalizar una venta de vivienda es necesario gestionar la documentación requerida, la cual supone gastos, que son los siguientes:

- El certificado energético de la vivienda es obligatorio contar con él desde el 1 de junio de 2013, siendo su precio medio en 2025 desde los 60 euros hasta 130 euros, incidiendo en el coste la cantidad de metros cuadrados de la vivienda: a mayor superficie, mayor es el importe.
- En algunas Comunidades Autónomas es obligatorio tener la cédula de habitabilidad para vender la vivienda para comprobar los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad, rondando en 2025 su precio entre los 60 y 160 euros.
- Se recomienda tener la nota simple de la casa para conocer si está la vivienda libre de cargas, tiene hipoteca...Su coste va desde los 3,64 euros presencialmente hasta los 9,2 euros desde el portal web del Colegio de Registradores.
- El gasto de cancelación de hipoteca en caso de tenerla, rondando su coste los 400 euros.⁴³

⁴³ MARTÍNEZ, E. (2025). “Los impuestos y gastos por vender una vivienda en 2025, ¿cuáles son?” Idealista.

Una vez formalizada su venta se añaden los gastos que supone la transacción, como son:

- El contrato de arras, el cual no es obligatorio, pero sí recomendable al figurar en él todas las condiciones pactadas entre ambos en la negociación, siendo su coste entre los 100 y 400 euros.
- Los gastos de notaría se relacionan con los gastos de escritura pública y los honorarios al notario, siendo abonados de manera habitual por el comprador, suponiendo un gasto entre 600 y 875 euros.
- Los honorarios inmobiliarios en caso de optar por una inmobiliaria a la hora de realizar la operación de compraventa, cobrando un porcentaje previo que se establece en función del precio final de venta de vivienda.⁴⁴

3.4. PROBLEMAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

A- INCIDENCIA DEL COVID EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

En varios estudios realizados sobre el mercado inmobiliario se muestra como la crisis sanitaria del Covid-19 provocó cambios en el acceso a la vivienda de las familias españolas. A causa de ello, se implantaron una serie de medidas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda.

Esta crisis sanitaria nos permite analizar la situación del sector inmobiliario con la llegada de la nueva Ley por el derecho a la vivienda, que entraría en vigor posteriormente a la crisis sanitaria mencionada.

Los principales efectos económicos del Covid-19 sobre el crecimiento económico fueron la caída del producto interior bruto (PIB) mundial, disminuyendo en un 2,6%; la fuerte contracción en la Zona Euro de la actividad económica; y a nivel nacional una fuerte caída de la actividad económica, incidiendo principalmente en el mercado laboral. En España, la caída del producto interior bruto fue del once por ciento (11%), siendo la economía más afectada de la Zona Euro.

La solución para recuperar la actividad económica mundial fueron las políticas económicas expansivas y los programas de vacunación contra el coronavirus que preveían un aumento del producto interior bruto mundial en más de un 5% en 2021 y un 4% en 2022.⁴⁵

⁴⁴ MARTÍNEZ, E. (2025). Op. Cit.

En relación con el sector de la construcción, a principios de 2020, se produjo una disminución de la demanda y una escasez de oferta, provocando un aumento de los precios y una mayor dificultad para acceder a una vivienda.

A pesar de ello, el sector de la construcción no fue el más afectado por la crisis sanitaria, donde en términos del PIB, tuvo un crecimiento negativo del 21,9%, siendo la rama del comercio, transporte y hostelería la más afectada con un crecimiento negativo del 40%.

En 2020, en relación con el empleo en la construcción, la cuantía de horas trabajadas sufrió una importante reducción en el sector, pero, a causa de los expedientes de regulación temporal de empleos (ERTEs), el número de ocupados en el sector económico de la construcción apenas se vio reducido.⁴⁶

En relación con la demanda en el mercado inmobiliario, pasamos en 2019 de una reducción en las compraventas del 3% a una caída del 20% en 2020 a causa de la pandemia, siendo destacada esta reducción principalmente en viviendas de segunda mano y en compras realizadas por extranjeros.

Ante esta situación, el concepto de vivienda descrito en el apartado primero, pasa a entenderse de manera diferente. La población, a causa del confinamiento domiciliario, pasó de ver la vivienda como un lugar para dormir y descansar a un lugar para vivir, realizando en la vivienda aquellas tareas que antes se hacían fuera de ella, como trabajar, hacer ejercicio físico o invertir dinero y tiempo en mejorar el equipamiento de la cocina.

En relación con la oferta en el mercado inmobiliario, el número de viviendas construidas en 2006 era de 600.000 viviendas, viéndose reducido ese número hasta las 100.000 viviendas en 2019, antes de la pandemia; sin embargo, la construcción de la nueva vivienda en 2020 se paralizó a consecuencia del confinamiento, resultando una pequeña recuperación a partir del mes de mayo, mejorando la oferta de la vivienda.

Como consecuencia de la paralización en el sector de la construcción, el consumo de cemento se redujo en un 50% en el plazo de seis meses. Además del cemento, los visados de obra nueva se redujeron en los primeros once meses de 2020 en un 13%, recuperándose

⁴⁵ GAMAZO, J. C. (2021). “Análisis actual del mercado inmobiliario ante una nueva ley de vivienda”. Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, 24, 25-44.

⁴⁶ GAMAZO, J.C. (2021) Op. Cit.

lentamente en 2021. Estos dos indicadores de oferta de la vivienda muestran la reducción significativa en el sector de la construcción, aunque una reducción transitoria.⁴⁷

Un factor a tener en cuenta respecto a la oferta fue el aumento de ventas de viviendas de las familias españolas, debido a la necesidad de liquidez económica y al aumento de inmuebles heredados por el número elevado de fallecimientos que se produjeron en dicha pandemia del coronavirus.⁴⁸

Los precios en el sector de la vivienda se vieron también afectados, ejerciendo el precio de la vivienda una importante influencia en las decisiones de consumo de las familias, al ser la vivienda el activo inmobiliario que supone el 70% de la riqueza de las familias españolas. El aumento de los precios de la vivienda se debe a una fuerte demanda y a una débil oferta.⁴⁹

B- LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.

La ocupación ilegal de vivienda en España ha supuesto un grave problema en los últimos años, generando una gran alarma social y provocando además conflictos de convivencia con los vecinos residentes del edificio donde se ocupa la vivienda.

La ocupación ilegal se puede realizar de tres maneras diferentes, la primera, tras un nuevo concepto de “inquiocupación”, el cual consiste en acceder a la vivienda en alquiler y pagar una o dos mensualidades para posteriormente dejar de pagarlas y mantenerse en la vivienda; en segundo lugar, las viviendas habitadas, ocupando una vivienda que supone la morada de otra persona; por último, las viviendas deshabitadas, con inmuebles no habitados, principalmente de bancos o grandes tenedores de inmuebles.

Este problema de la ocupación ilegal se recoge tanto en la Constitución española en su artículo 18.2, donde dice que el domicilio es inviolable y que ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de

⁴⁷ GAMAZO, J.C. (2021). Op. Cit.

⁴⁸ GAMAZO, J.C. (2021). Op. Cit.

⁴⁹ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2021). “Índice de Precios de Vivienda. Tercer trimestre de 2020”. Disponible en: <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/ipv0320.pdf,2021>.

flagrante delito, como en el Código Penal (el artículo 245), sobre la ocupación de inmuebles sin consentimiento del propietario, con pena de prisión de seis meses a dos años.⁵⁰

A finales de 2023, el Colegio de Economistas de Cataluña y el Institut Cerdá presentaron un estudio sobre la ocupación ilegal de viviendas en España. En dicho estudio se muestra una ligera disminución de ocupaciones, siendo en 2016 un elevado número de 87.600 familias que se encontraban en situación de ocupación ilegal, lo que supone unas 262.500 personas, reduciéndose esas cifras en 2022 a 78.800 familias en situación de ocupación ilegal.⁵¹

El análisis determina que la ligera disminución se debe a:

- Disminución de viviendas vacías.
- Una gestión más proactiva de los parques de vivienda por parte de operadores públicos y privados.
- Generalizar medidas preventivas y de protección.
- Medidas de desalojo cautelares.
- Influencia de las medidas públicas de protección social.

Con la actualización del estudio del Institut Cerdá, se aprecian varios cambios en la ocupación ilegal. En relación al tipo de inmuebles ocupados, siendo entre el 75-80% ocupaciones concentradas en parques de grandes tenedores.

El estudio determina que el perfil de ocupación ha evolucionado, pasando de ser protagonistas las familias vulnerables que han sido desahuciadas y ocupan viviendas, a otro perfil relacionado con las mafias y grupos organizados que vigilan parques de viviendas en determinadas zonas para poder aprovecharse de ellos.

El ocupante conflictivo no supera el 10% según el estudio realizado, siendo por ello un perfil minoritario, pero que supone un grave problema, ya que obligan a destinar más recursos públicos para solucionar conflictos, producen fraudes en los suministros eléctricos o de agua, acumulan desechos, etc.⁵²

⁵⁰ TIRANT LO BLANCH. (2023). “Ocupación ilegal de inmuebles: ¿qué dice la ley?”. Disponible en: <https://tirant.com/noticias-tirant/noticia-ocupacion-ilegal-inmuebles-ley/>.

⁵¹ COLEGIO DE ECONOMISTAS DE CATALUÑA Y EL INSTITUT CERDÁ. (2023). “Actualización del análisis sobre la ocupación ilegal de viviendas en el Estado español”. Barcelona.

⁵² COLEGIO DE ECONOMISTAS DE CATALUÑA Y EL INSTITUT CERDÁ. (2023). Op. Cit.

C- INVERSIÓN EXTRANJERA EN VIVIENDAS.

España es a nivel mundial uno de los destinos preferidos en relación con el turismo, además, en los últimos años, también es uno de los más grandes y atractivos destinos para la inversión inmobiliaria. En la última década son cada vez más los extranjeros que deciden instalarse en España en busca de un estilo de vida mediterránea y relajada, debido al clima y gastronomía como principales atractivos, principalmente para británicos, marroquíes y alemanes.

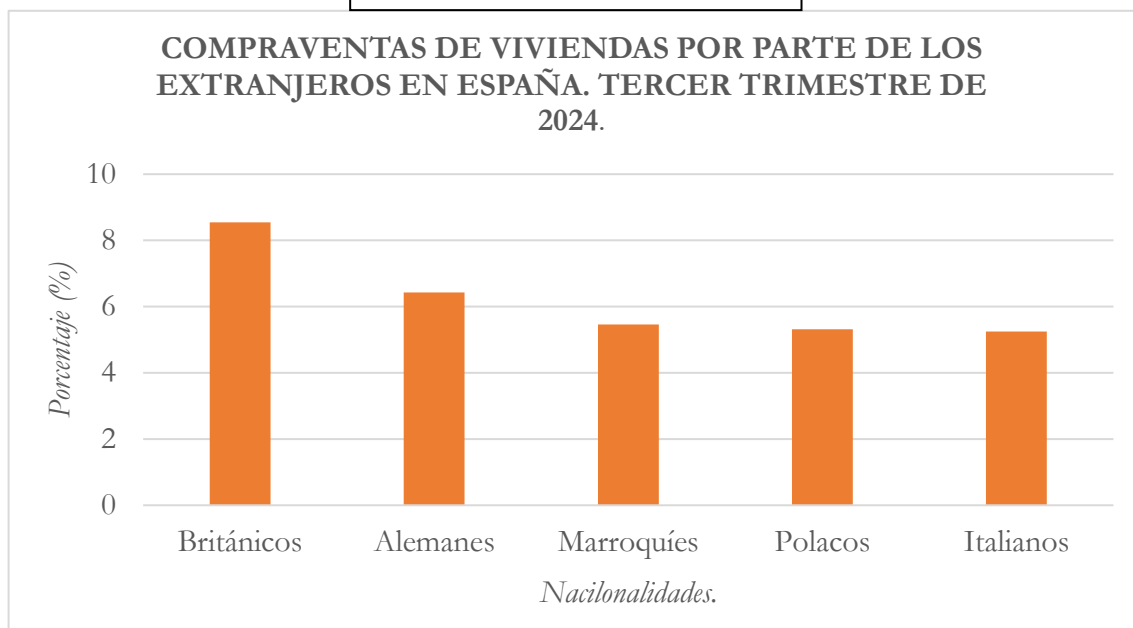
Las compraventas por extranjeros en España, solo en el tercer trimestre de 2024, representan el 14,85% del total, aumentando en cuatro puntos desde 2021, según datos del Colegio de Registradores. El coste para acceder a una casa ha aumentado un 4,4% en el cuarto trimestre del año, alcanzando un valor medio de 1846 euros por metro cuadrado.

Explica Ferran Font, director de Estudios y portavoz de pisis.com, que, a pesar de las recientes subidas de precios, el mercado español sigue ofreciendo precios más competitivos que otros destinos para los inversores extranjeros.⁵³

La escasa oferta de viviendas no es impedimento para la demanda extranjera, la cual continúa creciendo, mostrando en el gráfico siguiente los porcentajes de compraventas realizadas en el tercer trimestre de 2024 por los cinco países más demandantes en España.

⁵³ EL NACIONAL. (2024). “Inversores extranjeros se quedan con el 15% de las viviendas en venta en España”. Disponible en: https://www.elnacional.cat/oneconomia/es/economia/inversores-extranjeros-quedan-viviendas-espana-venta_1288893_102.html

GRÁFICO 7



Fuente: Elaboración propia a partir de CARREÑO, P. (2025).

A nivel autonómico, debido a sus innumerables atractivos, son cinco las comunidades donde más invierten los extranjeros en materia de viviendas, siendo el orden preferente: Baleares, Comunidad Valenciana, Canarias, Murcia y Cataluña. Las dos comunidades con menor preferencia de inversión son Galicia y Extremadura.⁵⁴

D- ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA.

Un año después de entrar en vigor la Ley por el derecho a la vivienda, los alquileres tradicionales han reducido su volumen en comparación de los alquileres de temporada. En el último año, la oferta de alquileres permanentes se ha reducido en un 15% frente al 56% de aumento de los alquileres de temporada.⁵⁵

El concepto de alquiler tradicional es aquel cuya finalidad del arrendamiento de vivienda sea satisfacer la necesidad de vivienda permanente para el arrendador, siendo los más

⁵⁴ CARREÑO, P. (2025). Op. Cit.

⁵⁵ MARRERO, D. (2024). “La Ley de Vivienda un año después: la oferta cae a mínimos y los precios suben a máximos”. Idealista. Disponible en:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/05/24/817328-la-ley-de-vivienda-un-ano-despues-la-oferta-cae-a-minimos-y-los-precios-suben-a>

habituales a pesar de su menor crecimiento en relación a los alquileres de temporada. El alquiler de temporada consiste en arrendar una vivienda que no satisface la demanda de vivienda permanente por parte del arrendador, siendo utilizada para cubrir necesidades específicas como vacaciones, trabajos temporales, temporadas de estudios, etc. La importancia de estos alquileres es que expresamente en el contrato se indique la voluntad de ambos de alquilar la vivienda por una temporada y justificar los motivos.⁵⁶

Los últimos datos que ofrece Idealista muestran que el precio de los alquileres registra un incremento del 13% interanual en el último año, y en abril se han alcanzado los 13 euros/m² al mes, siendo los máximos históricos registrados.⁵⁷

David Lucas, Secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, anunció en el Parlamento que el Gobierno está buscando la manera de implementar la ley por el derecho a la vivienda, la cual incluye mecanismos para controlar el precio del alquiler en aquellas comunidades autónomas que rehúsan a adoptarla.⁵⁸

E- LAS DECISIONES DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES.

Si observamos los datos de las personas nacidas a partir de 1980 en España podemos apreciar un progresivo retraso en la edad de emancipación. En comparación con las grandes economías europeas, España es la que muestra mayor aumento de los jóvenes entre 18 y 34 años que residen en el hogar junto a sus padres, entre los años 2008 y 2022.

Del colectivo de jóvenes con edad entre los 18 y 34 años, sólo el 12,5% residía en viviendas de alquiler en 2022 en España, un bajo porcentaje en comparación con países europeos como Alemania (52,5%), Francia (35,5%) o la media de la Unión Europea (20%).

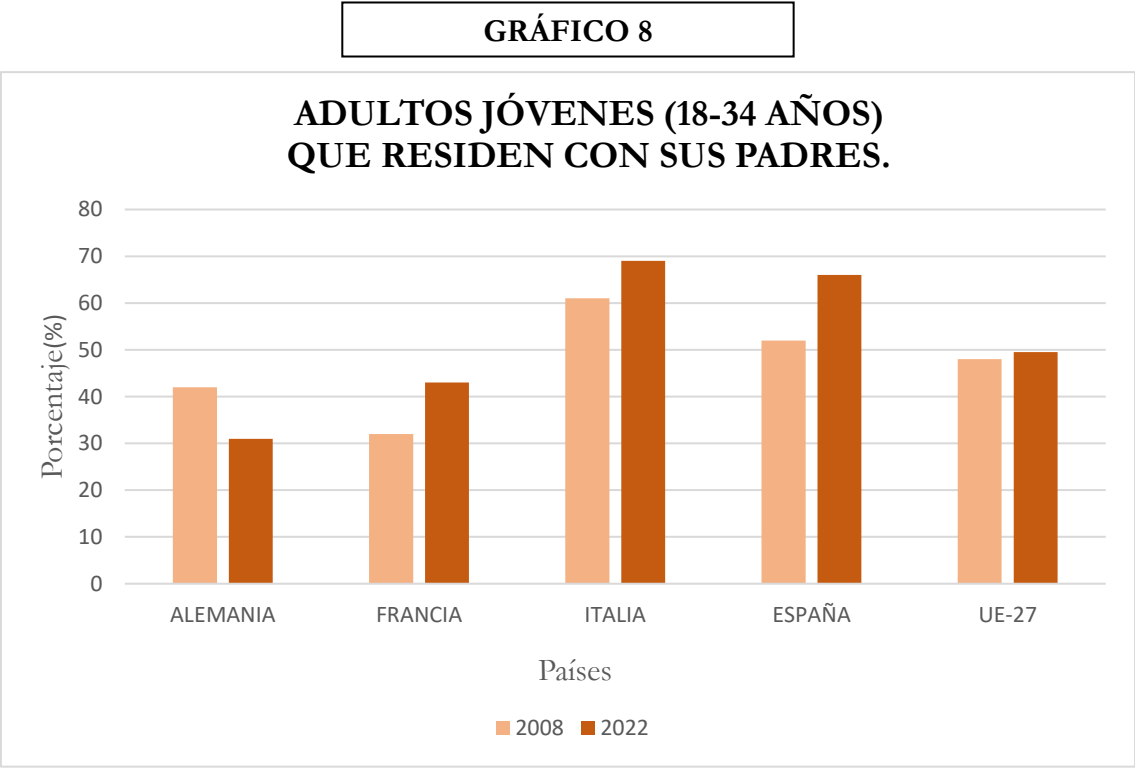
Sin embargo, la proporción de jóvenes propietarios en España en 2022 se encontraba en torno al 17,5%, siendo similar a Italia y superior a Alemania (13,5%), demostrando con esto

⁵⁶ RENTA GARANTIZADA. (2024). “Contrato de alquiler por temporadas: qué es y cómo funciona”. Disponible en: <https://rentagarantizada.es/blog/contrato-alquiler-por-temporadas/>

⁵⁷MARRERO, D. (2024). Op. Cit.

⁵⁸MARRERO, D. (2024). Op. Cit.

que la mentalidad en España respecto a la vivienda es generalmente preferible la idea de comprar una vivienda antes que alquilarla, al contrario que en muchos países europeos.⁵⁹



Fuente: Elaboración propia a partir de GAVILÁN, A. (2024).

3.5. INTERVENCIÓN DEL ESTADO.

El sector público puede intervenir e intentar mejorar la forma en la que actúan los mercados, incluido el mercado de la vivienda. En el momento en que las instituciones donde se desarrolla la actividad económica no funcionan de manera correcta y los mercados no proporcionan los objetivos que se buscan y no se logra el adecuado funcionamiento por sí mismos es fundamental que el sector público realice las intervenciones necesarias para equilibrar e intentar corregir las discrepancias que pueden surgir en relación a la vivienda.

Francisco Mochón diferencia entre tres tipos de mercado: el sistema de economía de mercado, el sistema de economía planificada y el sistema de economía mixta.

⁵⁹ GAVILÁN, A. (2024). “Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad”. Dirección General de Economía y Estadística. Banco de España.

El sistema de economía de mercado funciona con alta eficiencia y libertad económica, fomentando que los agentes económicos, tanto las empresas como las personas individuales, actúen guiados por su interés, contribuyendo así al bienestar general. Esa es la definición que realiza Francisco Mochón acerca del sistema de economía de mercado, donde en este sistema, el Estado debe y puede intervenir completando o corrigiendo el libre funcionamiento de los mercados, debido a sus posibles fallos por, principalmente, la presencia de competencia imperfecta, existencia de bienes públicos, aparición de externalidades o la información incompleta.

El sistema de economía planificada se caracteriza en que la propiedad de los medios de producción es colectiva, las empresas son estatales y el gobierno planifica la producción.

El sistema de economía mixta, combina elementos de ambos sistemas. Las limitaciones y fallos que el funcionamiento de los mercados presenta, proponen la conveniencia de que el Estado intervenga en la economía. El Estado trata de mejorar su funcionamiento tanto a nivel de mercados concretos en relación a vía de políticas microeconómicas, como desde una perspectiva general, mediante el recurso a las políticas macroeconómicas. Estas intervenciones explican que en la vida real lo que encontramos sean economías mixtas, donde el Estado colabora para mejorar el funcionamiento de los mercados.⁶⁰

En la economía española se emplea el sistema de economía mixta y a causa de ello, en el mercado de la vivienda, actualmente, la intervención del Estado se considera imprescindible en situaciones como las estafas por parte del vendedor al comprador en relación a información falsa o incompleta de las condiciones del terreno, condiciones de uso o estado de la vivienda, etc.

Por ello, el Estado interviene en el mercado inmobiliario en las siguientes funciones, las cuales se desarrollan de manera más extensa en el siguiente apartado:

- La regulación del precio del alquiler.

El Gobierno establece límites en las zonas de mercado tensionadas para prevenir precios excesivos en los alquileres, para ello regula el aumento anual del precio del alquiler como medida protectora a los inquilinos.

⁶⁰ MOCHÓN, F. (2009). Op. Cit.

- El aumento de la vivienda social.

Las Administraciones Públicas fomentan la construcción de viviendas públicas con precios de alquiler asequibles, aumentando la oferta y facilitando el acceso a la vivienda. Concede también ayudas económicas a personas con dificultades en el pago del alquiler o compra de la vivienda.

- Las medidas fiscales y sanciones.

El Estado ofrece incentivos fiscales a aquellos propietarios que alquilan su vivienda a precios inferiores, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, y a la vez imponen impuestos adicionales a los propietarios con viviendas vacías por largos periodos de tiempo.

- La regulación del suelo y la planificación urbanística.

Con el objetivo de evitar la especulación del suelo y garantizar un uso responsable en relación a las necesidades de los ciudadanos, en urbanizaciones nuevas se reserva un porcentaje de suelo para construir viviendas protegidas, aumentando la oferta.

- Protección contra abusos inmobiliarios.

La Ley regula los contratos hipotecarios, evitando incluir cláusulas abusivas que perjudiquen a los compradores.⁶¹

4. LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (LEY 12/2023) EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

La ley 12/2023, de 25 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, publicada el 26 de mayo de 2023 en el Boletín Oficial del Estado, destaca como objetivos prioritarios el regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de derecho en el acceso a la vivienda y el cumplimiento de los derechos y los deberes regulados por la Constitución en referencia a la vivienda.

Esta ley regula el derecho concreto de acceder a una vivienda digna y adecuada, además de su disfrute en condiciones asequibles, como se dispone en acuerdos internacionales y que

⁶¹Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023.

España ha ratificado, respetando las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda.

La ley consta de cinco títulos y treinta y seis artículos, incluyendo disposiciones adicionales y transitorias. Se centra fundamentalmente en la planificación estatal en vivienda y en la regulación de viviendas protegidas y de precio limitado. También se establecen medidas para aumentar la disponibilidad de viviendas sociales, gestionar el patrimonio estatal, y regular el mercado de alquiler en zonas tensionadas. La ley promueve además la eficiencia energética y la accesibilidad universal, asegurando un enfoque integral y colaborativo en la política de vivienda.⁶²

Respecto al contenido de la Ley, como bien se señaló anteriormente, consta de cinco títulos que incluyen la siguiente materia:

- a) El título preliminar (Artículos 1 al 6), consta de seis artículos y recoge “las disposiciones generales” que regula la ley de la vivienda.
- b) En el título I (Artículos 7 al 11), trata sobre “la función social y el régimen jurídico de la vivienda”, constando de dos capítulos: el primero sobre “el estatuto básico del ciudadano”, que abarca los artículos 8 y 9, y el segundo capítulo sobre “el régimen jurídico básico del derecho a propiedad de la vivienda”.
- c) En el título II (Artículos 12 al 26), compuesto por tres capítulos, “los principios generales de actuación pública en materia de vivienda”, “colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda”, y, por último, “la actuación del Estado en materia de vivienda”.
- d) En el título III (Artículos 27 al 29), se regula lo relacionado con “parques públicos de vivienda”.
- e) En el título IV (Artículos 30 al 36), aborda las “medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda”, cuyo título se compone de dos capítulos, tratando el primero sobre “el régimen general de derechos e información básica”, y el segundo sobre “información y transparencia en materia de vivienda y suelo”.⁶³

Las principales medidas impulsadas por la nueva ley por el derecho a la vivienda son las siguientes:

⁶² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Op. Cit.

⁶³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

a) IMPULSO DE LA VIVIENDA PÚBLICA.

La nueva Ley, en relación con la vivienda pública, tiene en cuenta los parques públicos de vivienda, evitando operaciones de venta a fondos de inversión.

Se garantiza un periodo mínimo de 30 años en la calificación indefinida de la vivienda protegida. Además, se implanta el deber de llevar a cabo un inventario sobre los parques públicos de vivienda.

b) LÍMITES AL PRECIO DEL ALQUILER.

El control del precio del alquiler es uno de los objetivos principales de la ley de vivienda, controlando los precios elevados y abusivos que se encuentran en el mercado.

La ley crea el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, el cual facilita información del precio de los alquileres en la zona que se pretende adquirir esa vivienda, fomentando de esta manera la transparencia y competitividad del mercado inmobiliario en el tema del arrendamiento. Aparte de ello, se imponen otra serie de medidas más específicas que también afectan a los operadores privados del mercado como veremos más adelante en otro punto del trabajo. Las medidas son:

- Los arrendadores que lleven a cabo un acceso asequible del alquiler obtendrán beneficios fiscales, como el 90% de reducción en rendimientos del alquiler si bajan los precios un 5% en las zonas de mercado residenciales tensionadas. Se ofrecen ventajas para los casos de reforma, rehabilitación o ayudas a jóvenes.
- Se establece una duración de tres años de la declaración de zona de mercado residencial tensionado, la cual se define y se explica en un apartado siguiente, con la posibilidad de prorrogarlo anualmente y aplicar medidas de rebaja del precio en el alquiler de la vivienda.
- Aumentar anualmente un máximo del 3% el alquiler en los contratos vigentes durante 2024.⁶⁴

⁶⁴ LA MONCLOA. (2023). “Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?”. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>.

En las zonas tensionadas se prevén otras medidas adicionales:

- Los grandes propietarios no pueden realizar nuevos alquileres incrementando el precio de forma sustancialmente superior en relación con el Índice de Referencia para su zona.
- En relación con los pequeños propietarios, los aumentos en el precio del alquiler solo se permiten si están en el rango del porcentaje permitido anual sobre el precio anterior del contrato de alquiler.
- El arrendatario puede solicitar la prórroga extraordinaria cuando finalice el contrato, de manera anual y con un máximo de tres años.⁶⁵

c) MEJORAS PARA FORTALECER EL EQUILIBRIO EN LAS RELACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

En los supuestos de acreditar una situación de vulneración social o económica por parte del arrendatario, se posibilita la prórroga extraordinaria de un año en los contratos de alquiler. El arrendador se hará cargo de los gastos relacionados con la gestión inmobiliaria y la formalización del contrato.⁶⁶

d) PROTECCIÓN CONTRA DESAHUCIOS.

Ante un posible desahucio, se busca mejorar la comunicación entre los servicios sociales y el órgano judicial que aprueba su realización, para de esta manera lograr atender favorablemente a las personas con situación de vulnerabilidad.

En esta nueva ley, para evitar y prevenir más problemas en los desahuciados, se amplían los plazos de suspensión del lanzamiento y se dan soluciones habitacionales para ellos.

Se debe acreditar también un procedimiento obligatorio de conciliación o intermediación, en los casos donde una de las partes sea gran propietario y su demanda vaya contra personas vulnerables, tanto social como económicamente.

⁶⁵ LA MONCLOA. (2023). Op. Cit.

⁶⁶ LA MONCLOA. (2023). Op. Cit.

e) NUEVA DEFINICIÓN DE GRAN PROPIETARIO Y VIVIENDA VACÍA.

Según la nueva Ley por el derecho a la vivienda, se considera "gran tenedor" a los titulares de más de 10 inmuebles. Se extiende esta consideración a los que tengan en propiedad 5 o más inmuebles de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, si decide solicitarlo la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE), se considerará que una vivienda está vacía cuando "no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie". Por tanto, son viviendas "deshabitadas".⁶⁷

El concepto de "vivienda vacía" se establece para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas vacías durante más de 2 años, y donde el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en idéntica situación.

Se produce en estos supuestos una modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150%.⁶⁸

La nueva Ley por el derecho a la vivienda, en su regulación, impone obligaciones tanto a las Administraciones públicas como a los particulares, de manera que afecta también de forma importante a todo operador privado que pertenezca al sector inmobiliario ofreciendo una vivienda en arrendamiento como en relación a su venta.

Por ello, esta nueva Ley por el derecho a la vivienda impone obligaciones y límites, tanto procesales como tributarios, en los diferentes procedimientos de recuperación de la posesión de la vivienda que veremos en el siguiente punto.⁶⁹

Incluye también importantes obligaciones en relación con la transparencia y el control de la información de precios en el mercado inmobiliario.

⁶⁷ 20 MINUTOS. (2023). "Qué se considera una "vivienda vacía" según la nueva ley de vivienda del Gobierno Disponible en: <https://www.20minutos.es/noticia/5124735/0/que-se-considera-vivienda-vacia-segun-ley-vivienda-gobierno/>

⁶⁸ LA MONCLOA. (2023). Op. Cit.

⁶⁹ GARRIDO. (2023). "La nueva Ley por el derecho a la vivienda y cómo afecta a los operadores privados que actúan en el mercado inmobiliario". Disponible en: <https://garrido.es/la-nueva-ley-de-vivienda-y-como-afecta-a-los-operadores-privados-que-actuan-en-el-mercado-inmobiliario/>.

4.1. DERECHOS DE LOS CIUDADANOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.

Los ciudadanos españoles tienen el derecho al disfrute de la vivienda digna y adecuada, independientemente del régimen de tenencia de ella, bien sea por régimen de propiedad, arrendamiento, cesión de uso, u otro similar. Por lo tanto, las Administraciones públicas han de adoptar las oportunas medidas y acciones necesarias para su cumplimiento efectivo, permitiendo el uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada como refleja el artículo 47 de la Constitución Española.⁷⁰

Las Administraciones Públicas en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas han de promover las acciones necesarias para evitar:

- El acoso inmobiliario, entendido como aquella acción u omisión que suponga abuso de derecho, teniendo como objetivo perturbar sobre cualquier persona su ejercicio pacífico en la vivienda, generando un ambiente hostil y provocando la adopción de decisiones no deseadas sobre el derecho amparado de uso y disfrute de la vivienda.
- Las operaciones, independientemente del título, destinadas para residencia de infravivienda, vivienda sobreocupada u otra forma de alojamiento ilegal.
- La discriminación directa, provocada sobre una persona o colectividad que recibe, en relación con la vivienda, un comportamiento o trato distinto del que recibe otra persona en análoga situación, sin motivo que justifique el trato diferente hacia ellas.
- La discriminación indirecta, provocada por culpa de una disposición normativa, un plan, cláusula convencional o contractual, pacto individual, criterio o práctica, decisión unilateral, aparentemente neutral, los cuales provocan desventajas sobre una persona o un colectivo determinado en relación con otras personas en el ejercicio del derecho de la vivienda.⁷¹

⁷⁰ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. «BOE» núm. 124, de 25/05/2023. Referencia: BOE-A-2023-12203. Jefatura del Estado.

⁷¹ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

Con ello, se pretende garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 del artículo 6 de la nueva ley por el derecho a la vivienda para garantizar la igualdad y no discriminación en la vivienda.⁷²

El estatuto de los ciudadanos en relación con la vivienda se encuentra regulado en el Título I, capítulo I, en los artículos 8 y 9 mencionados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

Por ello, el artículo 8 de la misma ley regula e influye en los derechos de los ciudadanos en relación con la vivienda, regulando cuatro derechos que todos ciudadanos tienen, como son:

- a) El derecho a poder disfrutar de una vivienda digna y adecuada, definida en el artículo 3 mencionado anteriormente, independientemente se encuentre la persona en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso u otro régimen legal relacionado con la tenencia de la vivienda.
- b) El derecho a poder acceder a información que tengan en su disposición las Administraciones Públicas sobre aquellos programas públicos de vivienda y sus condiciones de acceso, al igual que tienen derecho a informarse sobre las ayudas, prestaciones y recursos públicos que garanticen el acceso a la vivienda por personas y grupos de personas o familias en situación de vulnerabilidad.
- c) El derecho a solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida de los que son competentes las Administraciones Públicas, y los programas, ayudas, prestaciones y recursos públicos que permitan acceder a la codiciada vivienda por aquellas personas con una complicada situación social y económica, además de sus respectivos aspectos personales y familiares.
- d) El derecho a participar en programas públicos de vivienda y el derecho a acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en relación a la vivienda, que establezca la normativa reguladora en relación a sus condiciones y términos.⁷³

⁷² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

⁷³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

4.2. OBLIGACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA.

Los propietarios de las viviendas tienen una serie de deberes que se regulan en el artículo 9 de la nueva ley. Al igual que la nueva ley por el derecho a la vivienda afecta a los ciudadanos en los derechos mencionados en el apartado anterior, también lo hace en relación a los deberes, los cuales se regulan en el artículo 9 de la misma ley, que son los cinco deberes siguientes:

- a) El deber de respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando cualquier acto molesto o que provoque insalubridad, perturbador de ejercer el derecho de uso y disfrute señalado en el artículo 8 de la ley de la vivienda.
- b) El deber de conservar, reparar o mejorar la vivienda habitada, respetando el régimen legal de tenencia.
- c) El deber de respetar la pacífica tenencia de la vivienda ajena, en relación con otras personas, hogares o entidades públicas y privadas, teniendo a su vez el deber de abstenerse de realizar actividades que impidan o dificulten su uso o tenencia.
- d) El deber de cumplir legalmente con los deberes que se establecen en relación al transmitente o intermediario, figuras que se regulan en el título IV de la ley, en las relaciones con operadores de compra o arrendamiento de vivienda.
- e) El deber de atender la importancia de los parques públicos de vivienda en la acción a favor del derecho a la vivienda y el deber también de velar por su mantenimiento y conservación de la manera adecuada.⁷⁴

Además de los deberes, la nueva ley impone obligaciones al propietario de la vivienda que se mencionan en el primer título, en el capítulo II sobre el régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda en el artículo 11, el cual regula las facultades del derecho a la propiedad, que son las siguientes:⁷⁵

- En primer lugar, el uso y disfrute propio y efectivo de la vivienda, de acuerdo a su calificación, estado y características objetivas conforme a la ley de la vivienda, debiendo garantizar de manera objetiva la función social de la propiedad.
- En segundo lugar, la obligación de conservar, mantener y rehabilitar la vivienda en función de la legislación correspondiente en relación a la vivienda, ordenación territorial y la nueva ley por el derecho a la vivienda.

⁷⁴ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

⁷⁵ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

- En tercer lugar, impedir el problema de la sobreocupación o arrendamientos destinados a usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones establecidos por ley sobre la habitabilidad legalmente exigidos.
- En cuarto lugar, actuar en las operaciones de venta o arrendamiento destinadas a usos y actividades que incumplan requisitos y condiciones de habitabilidad que se exigen en la propia ley.
- Por último, en el supuesto de que la vivienda se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado, debe cumplir con la obligación de colaborar con la Administración Pública competente en materia de vivienda y facilitar la información que se requiera, tal y como veremos a continuación.⁷⁶

Las Administraciones competentes en materia de vivienda son las encargadas de declarar el incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda que hemos mencionado en el artículo 9, proponiendo adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia del obligado, las medidas previstas por la ley de ordenación territorial y urbanística y la nueva ley por el derecho a la vivienda.⁷⁷

4.3. EL CONCEPTO DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Las zonas de mercado residencial tensionado son zonas donde existe un riesgo especial de oferta insuficiente de vivienda para la población en términos de asequibilidad y accesibilidad del mercado inmobiliario.⁷⁸

Las Administraciones competentes en materia de vivienda son las encargadas, según el artículo 18 de la nueva ley por el derecho a la vivienda, de declarar determinadas zonas como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo a criterios y procedimientos establecidos en la normativa mencionada. Así:⁷⁹

- La correspondiente declaración de zona de mercado residencial tensionado debe ir acompañada de un procedimiento preparatorio tendente a obtener información

⁷⁶ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁷⁷ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

⁷⁸ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁷⁹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

vinculada a la situación del mercado residencial de la zona, reflejando diferentes factores, como el precio del alquiler y venta de diferentes tipos de vivienda y su posterior evolución en el tiempo, indicadores de nivel de renta en los hogares residentes y su evolución en el tiempo, que permiten ver la evolución del esfuerzo económico que deben realizar los hogares para obtener la vivienda digna y adecuada, junto con los precios de la vivienda.

- La declaración de una zona como mercado residencial tensionado debe incorporar un trámite de información previa, poniendo a disposición pública la información sobre la que se fundamenta dicha declaración.
- La resolución debe ir motivada y señalar las deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, independientemente de su modalidad, atendiendo así a la demanda de vivienda habitual y a su precio razonable, según la situación socioeconómica de la población que reside en determinado territorio y las especialidades de su ámbito territorial.
- La declaración de zona de mercado residencial tensionado tendrá una vigencia de tres años, con posibilidad de prórroga anualmente, con idéntico procedimiento, cuando sigan persistiendo las mismas características y circunstancias.⁸⁰

Existen dos razones que inducen a la declaración de la zona de mercado residencial tensionado, según el apartado tercero del artículo 18 de la nueva ley por el derecho a la vivienda:

- 1- La primera razón es que la carga media del coste de hipoteca o alquiler en el presupuesto personal o de unidad de convivencia, además de los gastos y suministros básicos, sea superior al 30% de los ingresos medios o renta media de los hogares.
- 2- La segunda razón es que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya registrado en los anteriores cinco años a la declaración de vivienda tensionado un porcentaje de crecimiento acumulado de como mínimo tres puntos porcentuales superior al de crecimiento acumulado del índice de

⁸⁰ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

precios de consumo de la comunidad autónoma que corresponda el municipio.⁸¹

Ambos motivos son revisados cada tres años desde que la nueva ley por el derecho a la vivienda entra en vigor, adecuándose así a la realidad y evolución del mercado inmobiliario residencial y pudiéndose aplicar limitaciones específicas y más gravosas, además de mayores exigencias procesales en acciones de recuperar la posesión de los titulares de los inmuebles.

La nueva ley por el derecho a la vivienda en su artículo 19 introduce la opción de que las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda propongan el establecimiento de formas de colaboración y suministro de información por parte de los grandes tenedores de dicha zona de mercado residencial tensionado.

Por último, las Administraciones Públicas pueden entablar fórmulas de colaboración con los propietarios con motivo de mejorar el aumento de la oferta de alquiler asequible en dichas zonas.⁸²

4.4. LAS OBLIGACIONES EN LA COMPRAVENTA Y EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA TRAS LA NUEVA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

1. Publicidad y transparencia.

En el artículo 30 de la nueva ley por el derecho a la vivienda se desarrollan los principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades que deben adoptarse en las operaciones de compraventa o arrendamiento de vivienda. A todos aquellos agentes que intervienen en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas, prestando servicios inmobiliarios, como toda aquella persona física o jurídica facultada para transmitir, arrendar y ceder las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, se impone la obligación de cumplir en su actividad con el deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en relación a lo mencionado en la nueva ley por el derecho a la

⁸¹ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁸² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

vivienda, prohibiendo en todo caso aquella publicidad incompleta, insuficiente o de manera que induzca al engaño.⁸³

2. Información previa a la formalización del contrato.

En el artículo 31 de la nueva ley por el derecho a la vivienda se reconoce que toda aquella persona que realice una oferta de compra o arrendamiento de vivienda puede solicitar, previo acuerdo y entrega de dinero, varias cuestiones informativas:

- Que el vendedor o arrendador muestre o determine su identidad, bien sea persona física o jurídica, para ejercer la intermediación en la operación inmobiliaria.
- Las relaciones contractuales en relación al tema económico, como son el precio total y los conceptos en él atribuidos, las condiciones de pago o la financiación.
- La determinación de las características principales de la vivienda, como son:
 - a. La acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, distinguiendo la división horizontal de la superficie privativa de las comunes.
 - b. Certificado de habitabilidad.
 - c. La antigüedad del edificio y las reformas que ha soportado a lo largo de los años del propio edificio.
 - d. Aquellos servicios e instalaciones que forman parte de la vivienda, especificando los individuales y los comunes.
 - e. La certificación energética del inmueble.
 - f. Las medidas y condiciones de accesibilidad a la vivienda y edificio.
 - g. El estado de ocupación o el estado de disponibilidad en el momento del contrato de la vivienda.⁸⁴

3. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda.

Se ha de realizar una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, con aquella información procedente de los registros autonómicos de fianzas de las Comunidades Autónomas, del Registro de la Propiedad y de otras fuentes nacionales, con el objetivo de

⁸³ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁸⁴ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

suministrar dicha información para facilitar el desarrollo del Sistema de Índices de Referencia del precio del alquiler de la vivienda.

4. Afectación del depósito de las fianzas a la financiación de los parques públicos de vivienda.

Los parques públicos de vivienda se encuentran regulados en el artículo 32 de la nueva Ley por el derecho a la vivienda. De acuerdo con este precepto, el Estado es el encargado de elaborar y mantener actualizado el inventario del parque público de vivienda de su titularidad y entes adscritos o dependientes, donde se debe incluir:

- a) La identificación de viviendas que componen el parque público de vivienda.
- b) Las características fundamentales que tienen sus viviendas.
- c) La situación de uso que tienen esas viviendas.
- d) Las características de las personas o de los hogares.

En el apartado segundo del artículo 32 se establece la obligación de colaborar y publicar anualmente una memoria sobre el uso y características del parque público de vivienda, como justifica el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.⁸⁵

Las Administraciones Públicas podrán hacer uso de las cantidades de dinero relacionadas con las fianzas de los contratos de arrendamiento, las cuales se depositan en registros de competencia autonómica que corresponden a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos para así asegurar la financiación destinada a crear, ampliar, rehabilitar o mejorar los parques públicos de vivienda, salvo el uso de la reserva obligatoria con destino a garantizar la devolución.⁸⁶

⁸⁵ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

⁸⁶ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

4.5. MODIFICACIONES EN DETERMINADAS NORMAS POR LA APLICACIÓN DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

4.5.1. Modificación en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y su control sobre la renta.

La nueva Ley de Vivienda modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos limitando la actualización de rentas, regulando precios en zonas tensionadas y ampliando derechos del inquilino, como prórrogas forzosas. La LAU sigue vigente, pero debe aplicarse conforme a estas nuevas restricciones.⁸⁷

a. En relación con la prórroga de los contratos de arrendamiento urbano se tratan varios temas:

- Con independencia de que la prórroga sea tácita u obligatoria, se puede aplicar mediante previa solicitud del arrendatario, la prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento, con duración máxima de un año, con los mismos términos y las mismas condiciones establecidas en un principio. Es la situación de vulnerabilidad social y económica en la que se puede encontrar el arrendatario, lo que debe constar en un informe emitido por los servicios sociales municipales en el último año.
- Reducción del plazo mínimo de disposición por parte del arrendatario en el que puede ejercer su derecho a la tácita reconducción, pasando de cuatro meses a dos meses.
- Si la vivienda se ubica en una zona de mercado residencial tensionado y termina el contrato dentro del periodo de vigencia de dicha declaración, se puede producir una prórroga extraordinaria, solicitada por el arrendatario, de plazo máximo de tres años y con las mismas condiciones pactadas en el contrato inicial.

La solicitud debe ser aceptada de manera expresa por el arrendador, salvo casos excepcionales anteriormente acordados en el contrato, se haya acordado un nuevo contrato de arrendamiento teniendo en cuenta las limitaciones de la renta o el arrendador comunique en plazo y condiciones recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos la necesidad de ocupar la vivienda arrendada por el motivo de destinarla para sí mismo, para sus

⁸⁷ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

familiares de primer grado o su cónyuge a causa de sentencia judicial firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.⁸⁸

- b. El pago de los alquileres se realizará a través de medios electrónicos, salvo que alguna de las partes no disponga de la cuenta bancaria o del acceso a ellos, solicitando, por lo tanto, el pago en metálico, siendo la vivienda arrendada el lugar de pago.
- c. En relación con la actualización de rentas, en el supuesto de que los inmuebles se sitúen en zonas de mercado residencial tensionado en periodo de vigencia de declaración, la renta inicial no podrá superar la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente los últimos cinco años en la misma vivienda. No obstante, puede incrementarse en un 10% en los siguientes sucesos:
 - Si la vivienda se hubiera rehabilitado, terminada dos años antes del nuevo contrato de arrendamiento.
 - Los dos años anteriores al contrato nuevo de arrendamiento se hubieran terminado las obras de rehabilitación o mejora del inmueble, suponiendo un ahorro energético primario no renovable del treinta por ciento (30%).
 - En los dos años anteriores al contrato de arrendamiento, se realizasen mejoras de acceso, legalmente acreditadas.
 - En el caso de que la duración del contrato de arrendamiento sea de diez años o superior, con derecho a prórroga de manera voluntaria por el arrendador, durante diez años o más.
- d. Los gastos que provienen de la gestión inmobiliaria y de formalización del contrato corren a cargo del arrendador.
- e. La actualización de la renta: el Instituto Nacional de Estadística debe definir, con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, un índice que haga referencia a la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, con el fin de evitar grandes diferencias entre rentas de distintos contratos de arrendamientos.⁸⁹

⁸⁸ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁸⁹ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

4.5.2. Modificaciones en el Régimen Fiscal de Arrendamiento. Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

Con la nueva ley por el derecho a la vivienda se modifica la Ley 35/2006, en relación con el impuesto sobre la renta de las personas físicas, estableciendo reducciones porcentuales del rendimiento neto positivo derivado de la percepción de rendimientos del capital inmobiliario obtenidos por el arrendamiento de viviendas, de la siguiente manera:⁹⁰

- a. La reducción llega al 90% en el caso de ser formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado y la renta inicial se hubiera reducido en más de un 5% en relación a la última renta del contrato precedente a este sobre la misma vivienda.
- b. La reducción será de un 70% cuando no se cumplen los requisitos anteriores y se produzca lo siguiente:
 - El arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años y hubiera alquilado por primera vez la vivienda situada en zona de mercado residencial tensionado. Existiendo varios arrendatarios en la misma vivienda, la reducción proporcional que se habla se hará al que cumpla los requisitos.
 - Si la Administración Pública actúa como arrendatario, destinando la vivienda a alquiler social con renta mensual por debajo a la establecida en la programación de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o se acoja a cualquier programa público de vivienda.⁹¹
- c. La reducción será del sesenta por ciento (60%) cuando no se cumplan los requisitos anteriormente mencionados y la vivienda haya sido objeto de rehabilitación y haya sido terminada dos años antes de celebrar el contrato de arrendamiento.
- d. En el resto de casos, la reducción al contribuyente únicamente será del 50%.

⁹⁰ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

⁹¹ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

4.5.3. Modificaciones en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

La nueva Ley por el derecho a la vivienda modifica también el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), incorporando modificaciones en relación al recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por la titularidad de inmuebles desocupados:

- El nuevo concepto de inmueble desocupado con carácter permanente sería “aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, siempre y cuando pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial”, definido así por el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que se ubica en la disposición final tercera de la nueva Ley por el derecho a la vivienda.⁹²
- Si el plazo de desocupación supera los tres años, los Ayuntamientos en su competencia municipal pueden aplicar un recargo del 100% de la cuota líquida del impuesto.
- Si el inmueble perteneciese a titulares con dos o más de dos inmuebles de uso residencial en situación de desocupación en el mismo municipio, los Ayuntamientos tienen la posibilidad de incrementar el porcentaje de recargo correspondiente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales.
- Se enumeran las causas que justifican la desocupación del inmueble y que eximen de la obligación de soportar el recargo determinado:
 1. Inmueble con sujeción a actuación de obra o rehabilitación.
 2. Inmueble cuyo uso es destinado a segunda residencia con cuatro años de máximo como desocupación de forma continuada.
 3. Motivos laborales o de formación que provoquen un cambio de domicilio.
 4. Motivos de dependencia, salud o emergencia social, que produzcan un cambio domiciliario.

⁹² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Op. Cit.

5. Que se encuentre la vivienda como objeto de litigio o resolución judicial o administrativa impidiendo el uso de ella.⁹³

4.5.4. Modificaciones procesales en relación a la recuperación de la posesión de la vivienda. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Las principales modificaciones provocadas por la nueva ley de la vivienda en la Ley de Enjuiciamiento Civil son los siguientes aspectos:

- Las Administraciones Públicas que tengan competencia en la materia relacionada con la vivienda, asistencia social, necesidades sociales o atenciones por exclusión social, se harán cargo cuando se las notifique una resolución que debe contener la fijeza de la fecha de lanzamiento de quienes ocupan una vivienda.
Antes de entrar en vigor la nueva ley por el derecho a la vivienda, simplemente se notificaba a los servicios públicos competentes en política social en caso de proceder su actuación y con el correspondiente consentimiento de los interesados, desapareciendo este requisito tras la nueva ley.
- Se incorporan nuevos supuestos como causa de inadmisión de la demanda al momento de querer recuperar la posesión de la vivienda:
 - a. Se desestimarán en caso de que la vivienda sea la habitual de la persona ocupante
 - b. Si en el caso del demandante tiene la condición de gran tenedor de vivienda.
 - c. En el supuesto de que el demandado esté en situación económica vulnerable.
 - d. La parte actora debe cumplir todos los requisitos mencionados anteriormente y, además, esté sometido al proceso de conciliación o intermediación que propone la Administración Pública competente.

⁹³ GARRIDO. (2023). Op. Cit

- En los supuestos de desahucio, decretos o resoluciones con objeto de señalar el lanzamiento, se debe incluir el día y hora exacta donde se llevará a cabo el supuesto.⁹⁴

La nueva ley por el derecho a la vivienda implica otras medidas concretas en materia de enjuiciamiento civil; así:⁹⁵

- Sujeción de los procedimientos suspendidos por el artículo 1 y el artículo 1 bis del RDL 11/2020, en relación a las medidas del Covid-19, al procedimiento de conciliación o intermediación de la LEC mencionado anteriormente.
- Se opta por la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria en relación a los contratos vigentes sobre arrendamiento de vivienda, destacando la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, en relación a una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, la cual se fundamenta en el impacto ocasionado por el conflicto ucraniano en la economía española, en este caso, en el mercado inmobiliario, que se prorroga hasta 31 de diciembre de 2024.

En caso de las ocupaciones que se resuelvan por vía penal, los Juzgados lo trasladan a las Administraciones Públicas competentes para proteger a las personas vulnerables, con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o a los menores, los cuales se encuentren en esa situación de ocupación.⁹⁶

5. CONCLUSIONES.

Las principales conclusiones sobre los cambios y objetivos que persigue la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda son las siguientes:

En primer lugar, la ley reconoce la vivienda como un derecho subjetivo exigible, principalmente en personas vulnerables. Para ello las Administraciones Públicas están

⁹⁴ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

⁹⁵ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7, de 08/01/2000. (LEC)

⁹⁶ GARRIDO. (2023). Op. Cit.

obligadas a solucionar los problemas habitacionales cuando no sea posible acceder a una vivienda digna mediante los recursos propios de las personas.

En segundo lugar, la ley controla y regula el precio de las viviendas en alquiler, estableciendo zonas de mercado tensionadas donde se aplica un control en el precio del alquiler de la vivienda, limitando el incremento de las rentas en mencionadas zonas, especialmente por los grandes tenedores con más de diez viviendas. Se incorpora además un nuevo índice de referencia para los precios de alquiler sustituyendo el Índice de Precios de Consumo (IPC).

En tercer lugar, la ley define el concepto de gran tenedor, siendo aquel el propietario que posee más de 10 inmuebles o 5 en el caso de zona de mercado tensionada.

En cuarto lugar, la ley tiene como objetivo el aumento de la oferta de vivienda social, obligando a las Administraciones Públicas a incrementar el parque de vivienda pública, evitar vender viviendas protegidas y fomentar el alquiler más sostenible.

En quinto lugar, la ley busca reforzar las garantías jurídicas en los procesos de desahucios, especialmente a favor de personas vulnerables en busca de su protección, exigiendo alternativas habitacionales antes de proceder al desahucio incluyendo medidas específicas para los supuestos sin que exista contrato formal. Además, se ha de informar con mayor antelación de la notificación de desahucio y proceder previamente a la mediación.

En sexto lugar, la ley incorpora obligaciones de información para los arrendadores en busca de la transparencia en contratos de alquiler, incluyendo gastos adicionales y condiciones del contrato para limitar la opción de repercutir mayores gastos al inquilino, con atención especial a las zonas de mercado tensionadas.

En séptimo lugar, la ley crea figuras como la vivienda asequible incentivada en las cuales los propietarios tienen la posibilidad de recibir beneficios fiscales o urbanísticos al ofrecer sus viviendas en alquiler con precios que se estimen moderados y asequibles.

Como conclusión general, la Ley 12/2023 pretende equilibrar el mercado inmobiliario con mayor intervención pública y mayor protección de los inquilinos, con especial atención a los más vulnerables. Trata de combinar la regulación del mercado con el impulso de la vivienda social y asequible, y la intervención del Estado para garantizar el derecho a la vivienda.

Desde mi punto de vista, la Ley 12/2023 tiene unos objetivos y una búsqueda de cambios que considero que son necesarios en la situación actual del mercado inmobiliario en España. Dichos objetivos buscan que los grandes propietarios y las personas con altos niveles de poder adquisitivo no sean los que regulen los precios de las viviendas en busca de beneficiarse únicamente ellos con los elevados precios actuales de la vivienda, tanto en propiedad como en arrendamiento. Como se regula en la Constitución Española en su artículo 47, la vivienda es un derecho de todas las personas, para adquirir una vivienda digna y asequible, no un sacrificio y quebradero de cabezas para las personas que buscan adquirirla y poder vivir adecuadamente.

6. BIBLIOGRAFÍA.

- ATLAS NACIONAL. (2021). “Evolución de las migraciones interiores”. Disponible en: https://atlasnacional.ign.es/wane/Movimientos_migratorios#/media/File:Espana_Evolucion-de-las-migraciones-interiores_2008-2021_graficoestadistico_19008_spa.jpg.
- BBVA. (2025). “Tipo de hipotecas, ¿cuáles son?” Disponible en: <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/que-tipos-de-hipotecas-existen.html>
- CARREÑO, P. (2025). “La inversión extranjera en vivienda aumenta y ya representa un 15% del total de compraventas en España”. LA RAZÓN. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/inversion-extranjera-vivienda-aumenta-representa-15-total-compraventas-espana_202501016775668ebc785b00016f126d.html.
- COLEGIO DE ECONOMISTAS DE CATALUÑA Y EL INSTITUT CERDÁ. (2023). “Actualización del análisis sobre la ocupación ilegal de viviendas en el Estado español”. Barcelona.
- Constitución Española, BOE núm. 311, de 29/12/1978. Referencia: BOE-A-1978-31229. Cortes Generales.
- COTTAGE PROPERTIES. (2025). “22 tendencias y predicciones para el mercado inmobiliario español en 2025”. Disponible en: https://www-cottageproperties-es.translate.google/en/blog/spanish-real-estate-market-trends-predictions?x_tr_sl=en&x_tr_tl=es&x_tr_hl=es&x_tr_pto=sge#:~:text=Spanish%20property%20prices%20are%20forecast,key%20factors%20driving%20price%20growth.
- EL NACIONAL. (2024). “Inversores extranjeros se quedan con el 15% de las viviendas en venta en España”. Disponible en: https://www.elnacional.cat/oneconomia/es/economia/inversores-extranjeros-quedan-viviendas-espana-venta_1288893_102.html
- FERNÁNDEZ, R. (2024). “Renta anual media neta por persona en los hogares de España de 2008 a 2023”. STATISTA. Disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/662296/renta-neta-media-por->

[personaespana/#:~:text=En%20el%20a%C3%B1o%202023%2C%20la,comp arado%20con%20el%20a%C3%B1o%20anterior.](#)

- GAMAZO, J. C. (2021). “Análisis actual del mercado inmobiliario ante una nueva ley de vivienda”. Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, 24, 25-44.
- GARRIDO. (2023). “La nueva Ley por el derecho a la vivienda y cómo afecta a los operadores privados que actúan en el mercado inmobiliario”. Disponible en: <https://garrido.es/la-nueva-ley-de-vivienda-y-como-afecta-a-los-operadores-privados-que-actuan-en-el-mercado-inmobiliario/>.
- GAVILÁN, A. (2024). “Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad”. Dirección General de Economía y Estadística. Banco de España.
- GEP. (2025). “¿Qué es un costo de transacción?”. Disponible en: <https://www.gep.com/knowledge-bank/glossary/what-is-transaction-cost#:~:text=Transaction%20costs%20could%20involve%20cost,pay%20for%20the%20same%20security>.
- IDEALISTA. (2023). “Crece el interés de los ahorradores por comprar una vivienda como inversión”. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/07/07/806949-crece-el-interes-por-la-compra-de-segundas-residencias-y-la-vivienda-como-inversion>.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2021). “Índice de Precios de Vivienda. Tercer trimestre de 2020”. Disponible en: <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/ipv0320.pdf,2021>.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2023). “Tasa de paro”. Disponible en: [https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944042054&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084#:~:text=A%20nivel%20nacional%20la%20tasa,Andaluc%C3%ADa%20\(19%2C0%25\)](https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944042054&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084#:~:text=A%20nivel%20nacional%20la%20tasa,Andaluc%C3%ADa%20(19%2C0%25))
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2024) “Hogares según su tamaño por estructura del hogar”. Disponible en: https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?tpx=59535#_tabs-grafico.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. (2025). “Estadística de hipotecas. Últimos datos”. Disponible en:

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757#:~:text=El%20n%C3%BAmero%20de%20hipotecas%20sobre%20viviendas%20inscritas,sobre%20viviendas%20se%20situ%C3%B3%20en%20el%202%2C96%.

- LA MONCLOA. (2023). “Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?”. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>
- LA MONCLOA. (2025). “El Gobierno defiende sus políticas para lograr el objetivo de garantizar el derecho de acceso a la vivienda”. Madrid. <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/100325-politicas-gobierno-vivienda.aspx>.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. «BOE» núm. 176, de 23/07/1960. Referencia: BOE-A-1960-10906. Jefatura del Estado.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25/11/1994. Referencia: BOE-A-1994-26003. Jefatura del Estado.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266, de 06/11/1999. Referencia: BOE-A-1999-21567. Jefatura del Estado.
- Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007, páginas 23266 a 23284 (19 págs.). Referencia: BOE-A-2007-10701. Jefatura del Estado.
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2009, páginas 99625 a 99633 (9 págs.). Referencia: BOE-A-2009-18733. Jefatura del Estado.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE núm. 116, de 15/05/2013. Referencia: BOE-A-2013-5073. Jefatura del Estado.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. BOE núm. 153, de 27/06/2013. Referencia: BOE-A-2013-6938. Jefatura del Estado.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023. Referencia: BOE-A-2023-12203. Jefatura del Estado.
- LIBRE TEXTS. ESPAÑOL. (2025). “El problema de la información imperfecta y la información asimétrica”. Disponible en: [https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Economia/Libro%3A_Microeconom%C3%ADa_\(OpenStax\)/16%3A_Informaci%C3%B3n%2C_Riesgo_y_Seguros/16.02%3A_El_problema_de_la_informaci%C3%B3n_imperfecta_y_la_informaci%C3%B3n_asim%C3%A9trica#:~:text=La%20informaci%C3%B3n%20imperfecta%20se%20refiere,o%20la%20calidad%20del%20producto.](https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Economia/Libro%3A_Microeconom%C3%ADa_(OpenStax)/16%3A_Informaci%C3%B3n%2C_Riesgo_y_Seguros/16.02%3A_El_problema_de_la_informaci%C3%B3n_imperfecta_y_la_informaci%C3%B3n_asim%C3%A9trica#:~:text=La%20informaci%C3%B3n%20imperfecta%20se%20refiere,o%20la%20calidad%20del%20producto.)
- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. (2021). Disponible en: <https://www.licenciasdeconstruccionam.com/tipos-de-licencias/>.
- LÓPEZ, M.A. (2019). “Vivienda y política pública: Objetivos e instrumentos”. Fedea. Disponible en: <https://fedea.net/disenando-las-politicas-de-vivienda/>
- MARRERO, D. (2024). “La Ley de Vivienda un año después: la oferta cae a mínimos y los precios suben a máximos”. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/05/24/817328-la-ley-de-vivienda-un-ano-despues-la-oferta-cae-a-minimos-y-los-precios-suben-a>
- MARTÍNEZ, E. (2025). “Los impuestos y gastos por vender una vivienda en 2025, ¿cuáles son?”. Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/fiscalidad/2023/02/21/792910-los-gastos-e-impuestos-por-la-venta-de-una-vivienda-en-2025>
- MARTINEZ, J. (2021). “Cambios de demanda agregada”. Econsublime. Disponible en: <https://www.econsublime.com/2018/01/factores-influyen-demanda-agregada.html>.
- MI CASITA DE MADERA. (2023). “Vida útil de una casa: todo lo que necesitas saber”. Disponible en: <https://micasitademadera.es/cual-es-la-vida-util-de-una-casa/>
- MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. (2024). “Estadística de precios de suelo urbano”. Disponible en: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>.

- MOCHÓN, F. (2009). “Economía, teoría y política” Sexta edición. Mc Graw Hill, Madrid.
- MONTORIOL, J. (2024). “Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo”. CaixaBank Research. Economía Española | Focus.
- NIETO-JIMÉNEZ, J. (2023). “Régimen jurídico de la vivienda. En especial, algunos aspectos jurídico-tributarios”. Atelier libros jurídicos, Barcelona.
- ONRUBIA, J. (2015). “Política de vivienda y desigualdad”. En Ayala, L. y Ruiz-Huerta, J. (dir.): 2º Informe sobre la desigualdad en España. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- Planes Estatales de Vivienda. (2025). Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda>.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE núm. 261, de 31/10/2015. Referencia: BOE-A-2015-11723. Ministerio de Fomento.
- Reglamento de Vivienda Protegida. «BOE» núm. 216, de 07/09/1968. Referencia: BOE-A-1968-1060. Ministerio de la Vivienda.
- RENTA GARANTIZADA. (2024). “Contrato de alquiler por temporadas: qué es y cómo funciona”. Disponible en: <https://rentagarantizada.es/blog/contrato-alquiler-por-temporadas/>
- RTVE. (2023). “Los españoles destinan casi el 39% de sus ingresos y más de siete años de salario bruto a adquirir una vivienda”. Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20231004/espanoles-destinan-ingresos-adquirir-vivienda-mas-siete-anos-salario-bruto/2457507.shtml>.
- STATISTA. (2024). “Evolución anual del índice de precios de la vivienda (IPV) nueva en España desde 2008 hasta 2023”. Disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/620724/evolucion-anual-del-indice-de-precios-de-vivienda-nueva-espana/>
- TIRANT LO BLANCH. (2023). “Ocupación ilegal de inmuebles: ¿qué dice la ley?”. Disponible en: <https://tirant.com/noticias-tirant/noticia-ocupacion-ilegal-inmuebles-ley/>.
- TRÁNCHEZ, J.M. (2001). “La heterogeneidad de la vivienda y el análisis de precios hedónicos: una aproximación”. Economía Española.
- 20 MINUTOS. (2023). “Qué se considera una "vivienda vacía" según la nueva ley de vivienda del Gobierno Disponible en:

<https://www.20minutos.es/noticia/5124735/0/que-se-considera-vivienda-vacia-segun-ley-vivienda-gobierno/>