A hand is shown holding a set of keys, including a large black keychain and several metal keys. The background is a blurred image of a house, all rendered in a monochromatic red color scheme.

LEY DE VIVIENDA

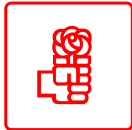


LEY DE VIVIENDA

- Se trata de la primera norma en la democracia que desarrolla el derecho constitucional a una vivienda digna. Consolida el derecho a la vivienda como **quinto pilar del Estado del Bienestar** y aborda el problema de la vivienda en toda su dimensión. **Además, el gobierno pondrá 93.000 viviendas públicas en el mercado a precios asequibles.**
- Este gobierno de coalición progresista **va a hacer de la vivienda un derecho para que deje de ser un problema.** Vamos a hacer honor a la Constitución de nuestro país, tomando decisiones y aportando soluciones.
- Es un compromiso con los jóvenes de nuestro país. Para que puedan realizar sus proyectos vitales accediendo a una vivienda en unos precios razonables, **dejando atrás las burbujas inmobiliarias que provocaron las políticas fracasadas y trasnochadas del Partido Popular.**
- Recalificar suelo y que vuelva la especulación es la única propuesta del PP en materia de vivienda. **Medidas fiscales que se han demostrado fallidas y solo contribuyeron a una subida de los precios que hizo inaccesible la vivienda para la mayoría de los españoles y españolas.** No volveremos al pasado, que es donde viven el PP y el Sr. Feijóo.
- El PSOE y el gobierno se preocupan de las cuestiones que importan verdaderamente a la gente. **Defendemos a la mayoría, frente a las élites y los fondos de inversión que quieren que la vivienda sea un artículo de lujo** y destinado a la especulación. Esos a los que defiende el PP. Nosotros seguiremos del lado de los ciudadanos y ciudadanas que demandan su legítimo derecho.

ANUNCIOS DEL PRESIDENTE

- El Consejo de ministros del 18 de abril ha aprobado un **Plan para movilizar las 50.000 viviendas de SAREB** para alquiler asequible. Se seguirán 3 estrategias de actuación:



- **Viviendas para uso social destinadas a acuerdos de venta con CCAA y ayuntamientos**, poniendo a disposición de municipios y CCAA 21.000 viviendas.
- **Refuerzo a la inclusión social a través de la vivienda**, con unas 14.000 viviendas habitadas, cuya situación se va a regularizar a través de la fórmula del alquiler social.
- **Cesión de suelos urbanizables**, promoviendo la explotación de suelos de la SAREB para la construcción de hasta 15.000 viviendas para alquiler social o asequible y distintas infraestructuras sociales. Para ello se cederá el uso del suelo con dicha finalidad, volviendo al Estado cuando pase un plazo.



Nueva línea ICO de 4.000 M€, en el marco del PRTR, para financiar la promoción de unas **43.000 viviendas en alquiler social o a precios asequibles**, a través de la construcción o rehabilitación de edificios energéticamente eficientes.

- A todas las actuaciones que se financien con estos préstamos se les exigirá estándares de eficiencia en el consumo de energía, y que se destinen al alquiler social o a precio asequible, o cesión en uso, durante al menos 50 años.

PILARES PRINCIPALES DE LA LEY



Se **protegerán los parques públicos de vivienda** y se **prohíbe la venta** a fondos de inversión.



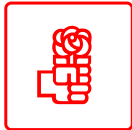
Da **impulso a la vivienda protegida en alquiler a precio limitado**, aumentando los **porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida** del 30 al 40% en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización) y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).



La Ley **distingue entre propietarios particulares y grandes tenedores**, titulares de más de 10 inmuebles de uso residencial, aunque puede acotarse a más de cinco en zonas tensionadas, tanto en personas físicas como jurídicas.



Incentiva la oferta en alquiler asequible:



- Crea un **entorno fiscal favorable** modulando las deducciones hasta el 90% en el caso de nuevos contratos en zonas tensionadas que reduzcan el precio en al menos un 5%.
- Favorece la movilización de viviendas facultando a los Ayuntamientos para que apliquen un **recargo adicional del IBI en aquellas viviendas vacías** durante más de dos años para propietarios con más de 4 viviendas.



Favorece el acceso a la vivienda permitiendo **intervenir en el mercado en situaciones de oferta insuficiente**, facultando a las Administraciones competentes a declarar **zonas de mercado residencial tensionado** bajo dos requisitos:

- Que el esfuerzo para el pago de la renta o de la hipoteca supere el 30% de ingresos medios.
- O que los precios de alquiler o compra acumulen en los tres años anteriores crecimientos superiores en dos puntos al del IPC de la Comunidad correspondiente.



Un arrendatario con la declaración de zona tensionada podrá:

- Acogerse a una **prórroga del contrato de alquiler** por un máximo de 3 años en las mismas condiciones del contrato en vigor.
- Los nuevos **contratos estarán limitados** con carácter general a la renta del contrato anterior con el incremento del IPC correspondiente.
- Cuando el propietario sea un gran tenedor, la renta de los nuevos contratos estará limitada por el contrato anterior, o por el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

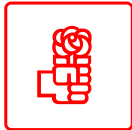


Mejora el procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, con un sistema de arbitraje que propicie el acuerdo entre propietario e inquilino y facultando al juez a establecer más tiempo para que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales alternativas.



Refuerzo del **equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario**

- **Prórroga extraordinaria de un año**, por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda.



- Los **gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.**
- **Antes del 31 de diciembre de 2024, el INE definirá un nuevo índice de referencia** para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, con el fin de evitar incrementos desproporcionados en la renta.
- Se extiende la aplicación durante **todo el 2024 de la limitación extraordinaria en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, estableciéndose como máximo un incremento anual del 3% sobre la renta vigente.**

OTRAS ACCIONES DEL GOBIERNO EN MATERIA DE VIVIENDA

Inversión presupuestaria para políticas de vivienda



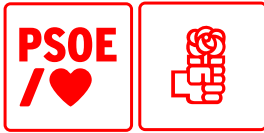
A través de los tres Presupuestos elaborados por el Gobierno de Pedro Sánchez en esta legislatura, **hemos destinado a financiar políticas de vivienda cerca de 9.000 M€, un esfuerzo sin precedentes.** En los tres últimos años del PP se destinaron 1.380 M€. **Hemos multiplicado por más de 6 los recursos.**

Promoción de la vivienda social. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025



Aprobado en enero de 2022 y dotado con **1.717 M€** hasta 2025, reorienta las **líneas de ayudas estatales para facilitar el acceso a la vivienda**, prestando especial atención a:

- Las ayudas para el acceso a una vivienda de alquiler, especialmente para jóvenes, víctimas de violencia de género y personas en situación vulnerable.
- El incremento de oferta de vivienda en alquiler.
- La accesibilidad y erradicación de la infravivienda.



Bono Alquiler Social

- ▶▶▶ Es una **ayuda para que los jóvenes puedan acceder a un piso de alquiler** de 250 €/mes, durante 2 años, para jóvenes con bajos ingresos de entre 18 y 35 años.
- ▶▶▶ Está dotado con **200 M€ anuales** en 2022 y 2023.
- ▶▶▶ Más de 19.000 jóvenes se han beneficiado entre enero de 2022 y marzo de 2023.

Protección de los inquilinos más vulnerables

- ▶▶▶ Como consecuencia de la pandemia, se aprobó la **suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual** para personas y familias vulnerables.
 - La medida está prorrogada hasta el 30 de junio de 2023.
 - Los arrendadores pueden solicitar una compensación en caso de impago.
- ▶▶▶ Como consecuencia de la guerra en Ucrania, **se limitó la actualización del precio del alquiler al 2 %**:
 - La medida beneficia a más de 3 millones de hogares.
 - El ahorro anual para los inquilinos se calcula en más de 1.700 M€.

Protección de los hipotecados

- ▶▶▶ Como consecuencia de la subida de los tipos de interés, se implementó el **Código de Buenas Prácticas**, medida que protege a más de un millón de hogares y cubre el 97 % de las hipotecas, esto comporta:
 - Gratuidad del cambio de hipoteca de tipo variable a tipo fijo.
 - Posibilidad de congelar la cuota hipotecaria durante 12 meses y alargar hasta 7 años el plazo de vencimiento de la hipoteca.
- ▶▶▶ En la misma línea se ha culminado la tramitación parlamentaria de la **reforma de la Ley Hipotecaria** en febrero de 2019, para **combatir las cláusulas abusivas en las hipotecas y reforzar las garantías de los consumidores**



Rehabilitación de vivienda



También se ha llevado a cabo **Programa de rehabilitación** en entornos urbanos y residenciales dentro del Plan de Recuperación, dotado con **3.420 M€**.



Ha sido aprobada la **Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria**. Entre las diferentes medidas adoptadas, contempló:

- **Deducciones en el IRPF** de hasta el 60 % para obras de mejora de eficiencia energética, en una cuantía de hasta 15.000 € por vivienda.
- Ampliación la capacidad de decisión de las **Comunidades de Propietarios** para facilitar la realización de obras de mejora de la eficiencia energética.
- Creación de una **línea ICO de avales**, por importe de hasta 1.100 M€, para facilitar la financiación de actuaciones que mejoren el parque residencial.