



INFORME ARRENDAMIENTOS URBANOS CATALUÑA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

2 de abril de 2019

Arrendamientos urbanos.

Informe de la Asociación de promotores y constructores de Cataluña "Coyuntura del Sector" correspondiente al mes de marzo de 2019.

En 2018, en Cataluña, se registraron un total de 167.953 contratos de alquiler, según datos facilitados por las fianzas depositadas en el Incasòlun 7% más de volumen que en 2017. De este total, el 76% corresponden contratos de viviendas alquiladas en la provincia de Barcelona mientras que en el otro extremo se encuentra la provincia de Lleida. La renta media de las viviendas en 2018 se situó en 692,63 € / mes representando un incremento anual del 5,8%. Como se puede ver, la provincia de Girona es la que incrementa más fuerte.

La provincia de Barcelona no queda mucho lejos y es que ambas provincias también son las que han tenido una mayor presión en los precios, debido principalmente a la escasez de la oferta de vivienda de alquiler en las zonas donde hay más presión de la demanda. De este modo, son el Ámbito Metropolitano, que representa el 68% del total de contratos firmados en Cataluña junto con el Ámbito territorial del Penedès y de las Comarcas de Girona -los más numerosos en número de contratos de alquiler en Cataluña -, son los que tienen una renta media por encima de los 500 €, mientras que es el Ámbito Metropolitano, el único que supera la media de renta de Cataluña (793,30 €) y es el ámbito de las comarcas de Girona lo que muestra un incremento anual de la renta media más elevado (6,3%).

Por comarcas, es la del Barcelonès la que supera los 800 € de renta (861 € / mes), seguida del Garraf (746,11 €), el Baix Llobregat (734,95 €), Maresme



(689,47), el Vallès Occidental (683,54 €) y el Oriental (625,36 €), todas ellas de la provincia de Barcelona.

A modo de ejemplo, en toda Cataluña, de los municipios estudiados con más de 20 contratos de alquiler registrados en 2018, son 17 los que registran unas rentas medias de alquiler que superan los 900 € mensuales, de los que destacan por orden Sant Vicenç de Montalt, Cabrils, Sant Cugat del Vallès, Teià, Alella, Sant Just Desvern, Sitges, L'Ametlla del Vallès, Vallromanes, Matadepera, Barcelona, Tiana, Premia de Dalt, Castelldefels, Olivella, Cabrera de Mar y Sant Andreu de Llavaneres.

BARCELONA

En este último año y en comparativa con el 2017, cuando en la mayoría de mensajes llega el elevado incremento de los precios de los alquileres en la ciudad condal, cabe decir que ciertamente las rentas incrementan pero la realidad, muestra una aceleración mucho más suave; el precio / m² de renta de una vivienda en Barcelona no ha variado mucho en este último año, situándose en 13,42 € / m²/ Mes en 2018, lo que representa un incremento interanual prácticamente inexistente, del 0,4%. Mientras que los distritos de Ciudad Vella, Gràcia y Horta-Guinardó muestran disminuciones del importe del alquiler por m² de superficie, el resto de distritos muestra leves incrementos, -destacando el más elevado el de Nou Barris (6,3%) -, contrariamente a lo comportamiento de Sarrià-Sant Gervasi y Sants Monjuïc que mantienen renta por metro cuadrado de superficie prácticamente igual que el 2017.

Por barrios de la ciudad, los que tienen un mercado de alquiler más activo por encima de los 2.000 contratos del año son la Villa de Gracia, la Nueva Izquierda del Ensanche, la Derecha del Eixample, la Antigua Izquierda el Eixample y la Sagrada Familia. En cuanto a las rentas medias de 2018, destacan con incrementos más pronunciados Baró de Viver, la Barceloneta, Vallbona y la Sagrera, contrariamente a los barrios de Vallvidrera, el Tibidabo y las Llanuras, Pedralbes o las Tres Torres, localizados dentro de los dos distritos con las rentas más elevadas (Les Corts-Pedralbes y Sarrià-Sant Gervasi). Destaca el barrio de La Clota, -el barrio más pequeño de Barcelona y de menor densidad de población -, situado en el distrito de Distrito de Horta-Guinardó, y que muestra un retroceso anual importante en la renta media de las viviendas alquiladas.

En este contexto de presión de la demanda e insuficiencia de la oferta, cabe decir que primeramente sería necesario recuperar la seguridad jurídica con un marco jurídico estable para favorecer la confianza necesaria para poder acometer inversiones a largo plazo y propiciar el incremento del parque de viviendas en alquiler, así como incrementar la oferta para ayudar a estabilizar más los precios, generando tanto vivienda de alquiler libre, como vivienda asequible (con rentas por debajo del precio de mercado) y sociales (por cubrir la exclusión social residencial), con la participación de los promotores privados ya sea para



promover alquiler privado y asequible como en participación público para la construcción de viviendas sociales.

Hay que incentivar la generación de nuevas viviendas y en el caso de Barcelona, contemplar sin limitaciones también en el área metropolitana de la ciudad como el ámbito, ya que cuando se habla de problema en la falta de oferta de viviendas de alquiler y la consecuente presión en los precios, son Barcelona y su área de influencia las que tienen la misma necesidad.

ACTUALITAT DEL SECTOR

LA SITUACIÓ ACTUAL DELS LLOGUERS

El 2018, a Catalunya, es van registrar un total de 167.953 contractes de lloguer, segons dades facilitades per les fiances dipositades a l'Incasòl -un 7% més de volum que al 2017. D'aquest total, el 76% corresponen a contractes d'habitatges llogats dins la província de Barcelona mentre que a l'altre extrem es troba la província de Lleida. La renda mitjana dels habitatges en 2018 es va situar en 692,63 €/mes representant un increment anual del 5,8%. Com es pot veure, la província de Girona és la que incrementa més fort. La província de Barcelona no queda molt lluny i és que ambdues províncies també són les que han tingut una major pressió en els preus, degut principalment a l'escassetat de l'oferta d'habitatge de lloguer en les zones on hi ha més pressió de la demanda.

D'aquesta manera, són l' Àmbit Metropolità, que representa el 68% del total de contractes signats a Catalunya juntament amb l'Àmbit territorial del Penedès i de les Comarques Gironines –els més nombrosos en nombre de contractes de lloguer a Catalunya -, són els que tenen una renda mitjana per sobre dels 500€, mentre que és l'Àmbit Metropolità, l'únic que supera la mitjana de renda de Catalunya (793,30€) i és l'àmbit de les comarques Gironines el que mostra un increment anual de la renda mitjana més elevat (6,3%). Per comarques, és la del Barcelonès la que supera els 800€ de renda (861€/mes), seguida del Garraf (746,11€), el Baix Llobregat (734,95€), el Maresme (689,47), el Vallès Occidental (683,54€) i l'Oriental (625,36€), totes elles de la província de Barcelona.

A tall d'exemple, a tot Catalunya, dels municipis estudiats amb més de 20 contractes de lloguer registrats el 2018, són 17 els que registren unes rendes mitges de lloguer que superen els 900€ mensuals, dels que destaquen per ordre Sant Vicenç de Montalt, Cabrils, Sant Cugat del Vallès, Teià, Alella, Sant Just Desvern, Sitges, l'Ametlla del Vallès, Vallromanes, Matadepera, Barcelona, Tiana, Premia de Dalt, Castelldefels, Olivella, Cabrera de Mar i Sant Andreu de Llavaneres.

BARCELONA

En aquest últim any i en comparativa amb el 2017, quan en la majoria de missatges arriba l'elevat increment dels preus dels lloguers a la ciutat comtal, val a dir que certament les rendes incrementen però la realitat, mostra una acceleració molt més suau; el preu/ m² de renda d'un ha-

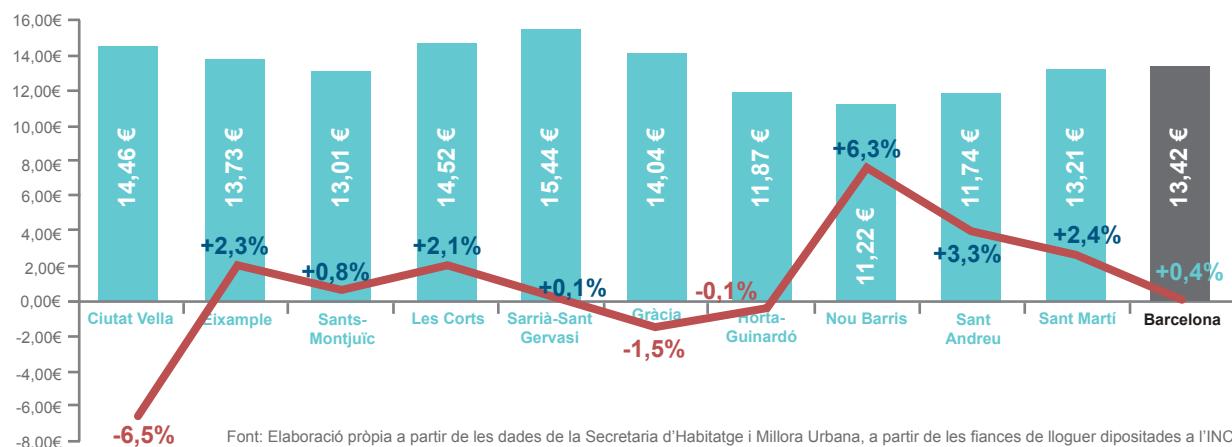
bitatge a Barcelona no ha variat gaire en aquest últim any, situant-se en 13,42€/m²/mes al 2018, el que representa un increment interanual pràcticament inexistent, del 0,4%. Mentre que els districtes de Ciutat Vella, Gràcia i Horta-Guinardó mostren disminucions de l' import del lloguer per m² de superfície, la resta de districtes mostra lleus increments, -destacant el més elevat el de Nou Barris (6,3%)-, contràriament al comportament de Sarrià-Sant Gervasi i Sants Monjuïc que mantenen la renda per metre quadrat de superfície pràcticament igual que al 2017.

Per barris de la ciutat, els que tenen un mercat de lloguer més actiu per sobre dels 2.000 contractes l'any són la Vila de Gràcia, la Nova Esquerra de l'Eixample, la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Sagrada Família. Pel que fa a les rendes mitjanes de 2018, destaquen amb increments més pronunciats Baró de Viver, la Barceloneta, Vallbona i la Sagrera, contràriament als barris de Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes, Pedralbes o les Tres Torres, localitzats dins dels dos districtes amb les rendes més elevades (Les Corts-Pedralbes i Sarrià-Sant Gervasi). Destaca el barri de La Clota, -el barri més petit de Barcelona i de menor densitat de població -, situat al districte de Horta-Guinardó, i que mostra un retrocés anual important en la renda mitjana dels habitatges llogats.

En aquest context de pressió de la demanda i insuficiència de l'oferta, val a dir que primerament seria necessari recuperar la seguretat jurídica amb un marc jurídic estable per tal d'afavorir la confiança necessària per a poder escometre inversions a llarg termini i propiciar l' increment del parc d'habitacions en lloguer, així com incrementar l'oferta per ajudar a estabilitzar més els preus, generant tant habitatge de lloguer lliure, com habitatge assequible (amb rendes per sota del preu de mercat) i socials (per cobrir l'exclusió social residencial), amb la participació dels promotores privats ja sigui per promoure lloguer privat i assequible com en participació publico-privada per la construcció d'habitacions socials.

S'ha d'incentivar la generació de nous habitatges i en el cas de Barcelona, contemplar sense limitacions també a l'àrea metropolitana de la ciutat com l'àmbit, ja que quan es parla de problema en la manca d'oferta d'habitacions de lloguer i la conseqüent pressió en els preus, són Barcelona i la seva àrea d'influència les que tenen la mateixa necessitat.

€/m² de lloguer. 2018 (% Variació 18/17)



Mar
19

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANÀLISI DELS INDICADORS - ÍNDEXS APCE

↑ Producció
+28,0%

L'obra iniciada a Catalunya
incrementa el 2018

↓ Atur
-14,3%

Reducció dels aturats al
sector al febrer

↑ Hipoteques
+13,0%

Incrementen les hipoteques
concedides sobre habitatge
al 2018

↑ Interès
-0,108%

Puja l'Euríbor al gener en
0,083 p. en els últims dotze
mesos

Continua el dinamisme del mercat hipotecari

Després de anys de contracció com el 2008, el 2011 o el 2012, on les disminucions de les concessions d'hipoteques per a la compra d'habitatge superaven el 30% interanual, el mercat hipotecari continua des del 2014 registrant un dinamisme positiu. La sostinguda recuperació de l'activitat econòmica i del mercat laboral dels darrers anys ha tingut el seu reflex en el mercat immobiliari, amb un creixement del nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatges dels últims anys. El 2015 i 2016 van ser clarament expansius, per a moderar-se una mica més al 2017 i 2018 a nivells del 10% d'increment. En aquest últim any, es van registrar a Espanya un total de 345.186 hipoteques sobre habitatge, quantitat que suposa un increment del 10,3% interanual, mentre que Catalunya va representar el 16,7% del total de les operacions inscrites (57.477) amb un creixement del 13% anual.

Aquest menor creixement del 2018 es pot explicar per un augment dels requisits exigibles en la valoració del risc per part de les entitats financeres però també, per una oferta més limitada i un nivell de preus més elevats que poden afectar en la decisió de la demanda. L'evolució de l'import mitjà del crèdit, mostra un creixement en els darrers anys molt més accentuat que en el nombre, assolint en aquest darrer exercici un creixement de poc més del 16%, tant a Catalunya com a Espanya. En valors absoluts, es van concedir al 2018, un total de 8.287.329€ de les hipoteques signades a Catalunya i 42.708.979€ a Espanya.

Reducció dels aturats al sector

El nombre d'aturats inscrits a les oficines d'ocupació de Catalunya al febrer de 2019, s'ha reduït un 5,2% en comparació amb el mateix mes de l'any anterior. En valors absoluts, van ser 396.642 inscrits; mentre que a la franja de persones entre 16 i 24 anys va incrementar un 5,9%, disminueix entre els de 25 a 44 anys (6,7%) i en els de més de 45 anys (5,5%). El sector d'activitat dels serveis, que és el que aplega el major nombre d'aturats, és el que gaudeix d'una disminució més prudent (-3,7% interanual), mentre que l'agricultura i la construcció lideren la reducció en un -16,9% i -14,3% respectivament. El col·lectiu sense ocupació anterior disminueix un 1%.

En quant als afiliats amb alta laboral al mes de febrer, a Catalunya hi havia 2.745,3 milers d'affiliacions amb alta laboral al règim general i de la mineria del carbó, un 3,5% d'increment interanual. El sector de la construcció, assoleix els 139.400 afiliats i creix un 8% interanual.

Creixement de l'activitat al 2018

Els visats concedits pels col·legis d'aparelladors en relació a la construcció de nous habitatges a Catalunya han assolit la quantitat de 14.517 habitatges, mantenint el dinamisme dels últims cinc anys, on es van iniciar els 3.036 habitatges (quantitat mínima històrica). En aquest últim exercici, la producció de nous habitatges, mostra un augment del 28%.

Aquesta activitat positiva, ve directament relacionada amb la de les quatre províncies de la comunitat amb creixements prou significatius destacant les províncies de Lleida i Tarragona (128,2% i 90,8% respectivament). Les províncies més productives incrementen en un 37% Girona i en un 20,7% Barcelona. En valors absoluts, Barcelona continua tenint el gruix de l'obra iniciada a Catalunya, amb 11.446 habitatges (79% del total), seguida de Girona amb 1.476 (10,2% del total), Tarragona amb 931 (6,4%) i Lleida, amb 664 habitatges (4,6% del total d'habitacions iniciats a Catalunya).

En quant als habitatges acabats, van mostrar un creixement del 8,7% anual, únicament per l'aportació del fort increment de l'activitat a la província de Barcelona, del 20,7%, ja que a la resta de les províncies baixen considerablement. En valors absoluts, a Catalunya es van finalitzar un total de 7.492 habitatges al 2018.

Puja l'Euríbor fins el -0,108% al febrer

L'índex EURIBOR, que es utilitzat com a principal referència per a fixar el tipus d'interès dels préstecs hipotecaris concedits per les entitats de crèdit espanyoles, puja al febrer fins el -0,108%. Prenent com a referència els últims dotze mesos, l'índex registra un augment de 0,083 punts i de 0,008 respecte el mes anterior.

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

INDICADORS DEL SECTOR

INDICADORS		ÚLTIMA XIFRA	IV TRIM.17	I TRIM.18	II TRIM.18	III TRIM.18	IV TRIM.18	Acumulat de 2018	Variació Trimestral (IIIT 18 / IVT 18)	Variació acumulada del mateix període
PRODUCCIÓ (1)										
Espanya	Hab. Iniciats	7.599 (des 18)	20.097	23.460	26.459	25.380	25.434	100.733	0,2%	24,7%
	Hab. Acabats	5.525 (des 18)	13.688	13.989	18.083	16.883	15.399	64.354	-8,8%	17,8%
Catalunya	Hab. Iniciats	1.160 (des 18)	2.680	3.661	3.765	3.465	3.626	14.517	4,6%	28,0%
	Hab. Acabats	603 (des 18)	1.577	1.565	1.925	1.839	2.163	7.492	17,6%	8,7%
Barcelona	Hab. Iniciats	882 (des 18)	1.943	3.055	3.022	2.538	2.831	11.446	11,5%	20,7%
	Hab. Acabats	460 (des 18)	1.107	1.249	1.272	1.465	1.626	5.612	11,0%	22,7%
Girona	Hab. Iniciats	118 (des 18)	377	271	348	398	459	1.476	15,3%	37,0%
	Hab. Acabats	43 (des 18)	182	117	168	89	230	604	158,4%	-29,9%
Lleida	Hab. Iniciats	79 (des 18)	101	128	224	194	118	664	-39,2%	128,2%
	Hab. Acabats	54 (des 18)	234	66	118	70	114	368	62,9%	-17,9%
Tarragona	Hab. Iniciats	81 (des 18)	259	207	171	335	218	931	-34,9%	90,8%
	Hab. Acabats	46 (des 18)	54	133	367	215	193	908	-10,2%	-10,1%
Barcelona ciutat	Hab. Iniciats	126 (des 18)	349	730	608	423	442	2.203	4,5%	60,5%
	Hab. Acabats	27 (des 18)	209	322	364	289	276	1.251	-4,5%	20,4%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓ €/m2 (2)										
Edifici renda normal entre mitjaneres		1.286,96 (1r T19)	1.258,97	1.267,93	1.268,67	1.273,75	1.276,94	1.276,94	0,3%	1,5%
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres		1.104,55 (1r T19)	1.083,71	1.089,23	1.089,79	1.093,57	1.096,13	1.096,13	0,2%	1,4%
Nau industrial		487,67 (1r T19)	480,03	482,86	482,94	483,08	483,68	483,68	0,1%	1,0%
Edifici d'oficines entre mitjaneres		1.171,53 (1r T19)	1.150,24	1.157,44	1.157,65	1.160,09	1.162,56	1.162,56	0,2%	1,2%
Consum aparent de cement (Milers T.)		127,1 (ago 18)	484,7	426,9	477,5	-	-	1.194,8	-	-3,5%
COMPRAVENDES (3)										
Espanya	Hab. Nou	9.259 (gen 19)	20.160	22.830	23.533	23.971	22.186	92.520	-7,4%	11,9%
	Hab. Segona mà	38.386 (gen 19)	89.858	105.518	110.350	109.332	97.331	422.531	-11,0%	-1,6%
Catalunya	Hab. Nou	2.925 (IVT)	2.714	3.268	2.969	3.055	2.925	12.217	-4,3%	16,1%
	Hab. Segona mà	16.352 (IVT)	14.677	17.186	17.495	17.570	16.352	68.603	-6,9%	2,8%
Barcelona	Hab. Nou	1.943 (IVT)	1.757	2.297	1.885	1.958	1.943	8.083	-0,8%	20,3%
	Hab. Segona mà	11.140 (IVT)	9.945	11.796	12.151	12.125	11.140	47.212	-8,1%	1,5%
Girona	Hab. Nou	394 (IVT)	342	499	460	436	394	1.789	-9,6%	13,4%
	Hab. Segona mà	2.274 (IVT)	1.999	2.266	2.146	2.276	2.274	8.962	-0,1%	2,1%
Lleida	Hab. Nou	192 (IVT)	175	162	285	260	192	899	-26,2%	57,2%
	Hab. Segona mà	705 (IVT)	671	828	792	754	705	3.079	-6,5%	8,6%
Tarragona	Hab. Nou	396 (IVT)	440	310	339	401	396	1.446	-1,2%	-12,6%
	Hab. Segona mà	2.233 (IVT)	2.062	2.296	2.406	2.415	2.233	9.350	-7,5%	8,8%
HIPOTEQUES SOBRE HABITATGES (4)										
Espanya	Nombre	20.933 (des 18)	70.269	84.073	90.490	90.499	80.124	345.186	-11,5%	10,3%
	Import (€)	2.645.804 (des 18)	8.424.387	10.133.047	10.979.383	11.330.470	10.266.079	42.708.979	-9,4%	16,5%
Catalunya	Nombre	3.390 (des 18)	11.157	13.671	14.447	14.798	14.561	57.477	-1,6%	13,0%
	Import (€)	486.437 (des 18)	1.560.488	1.947.070	2.083.382	2.081.130	2.175.747	8.287.329	4,5%	16,4%
MERCAT DE TREBALL (5)										
Ocupació Sector		217.100 (des 18)	211.800	205.400	211.300	216.100	217.100	217.100	0,5%	2,5%
Total Població Ocupada		3.391.100 (des 18)	3.316.200	3.303.300	3.360.400	3.393.900	3.391.100	3.391.100	-0,1%	2,3%
Altur registrat del Sector (5.1)		30.864 (feb 19)	37.233	35.967	33.467	32.867	32.061	32.500	-2,5%	-14,3%
Afilials SS. Sector (5.2)		139.400 (feb 19)	125.800	129.067	133.566	131.900	135.300	133.000	2,6%	8,0%
TIPUS D'INTERÈS (%) (6)										
Tipus mig préstecs hipot. adquisició habitatge lliure a més de 3 anys		2.056 (feb 19)	1.905	1.911	1.886	1.892	1.993	2.056	5,3%	0,156p
Ref. interbancària a un any (Euríbor)		-0,108 (feb 18)	-0,168	-0,190	-0,186	-0,172	-0,143	-0,108	-16,9%	0,083p

(1) Agència de l'Habitatge. Dades avançades provisionals. Ministeri de Foment per les dades d'Espanya. (2) Boletín Económico de la Construcción BEC. Inclou Seguretat i Salut i Honoraris tècnics i permisos d'obra. (3) Agència de l'Habitatge a part de l'estadística del Col·legi de Registradors. Dades de 2017 actualitzades a gener 2019. (4) INE. (5) EPA. Dades trimestrals. A partir del 2009 la classificació entre sectors econòmics es realitza segons la CNAE-09, amb ella el sector de la construcció engloba un major nombre d'activitats. (5.1) IDESCAT a partir de les xifres del Departament de Treball. (5.2) IDESCAT a partir del INSS. Règim general. (6) BANCO DE ESPAÑA. El conjunt d'entitats de crèdit correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per l'adquisició d'habitatge lliure. La variació acumulada correspon a la mitja de tots els mesos de l'any en comparació amb la mitja dels mateix període de l'any anterior.

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (I)

COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM.18	IV TRIM.18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ. HABITATGES INICIATS							
Alt Camp	9	4	1	4	0	-100,0	-50,0
Alt Empordà	321	68	50	71	132	85,9	32,1
Alt Penedès	335	137	30	95	73	-23,2	556,9
Alt Urgell	4	2	1	1	0	-100,0	-55,6
Alta Ribagorça	4	2	2	0	0	-	-33,3
Anoia	74	9	14	21	30	42,9	-38,8
Bages	51	8	23	10	10	0,0	-42,7
Baix Camp	260	69	81	72	38	-47,2	85,7
Baix Ebre	53	16	7	22	8	-63,6	55,9
Baix Empordà	348	100	108	75	65	-13,3	57,5
Baix Llobregat	2.353	948	545	350	510	45,7	12,4
Baix Penedès	34	8	4	5	17	240,0	3,0
Barcelonès	3.589	1.246	999	541	803	48,4	10,9
Berguedà	11	1	3	2	5	150,0	-8,3
Cerdanya	40	8	16	10	6	-40,0	-61,2
Conca de Barberà	37	8	3	1	25	2400,0	825,0
Garraf	459	81	123	134	121	-9,7	-7,3
Garrigues	16	11	5	0	0	-	220,0
Garrotxa	138	17	43	52	26	-50,0	155,6
Gironès	442	44	93	126	179	42,1	63,1
Maresme	1.020	174	211	296	339	14,5	15,9
Moianès	18	2	10	4	2	-50,0	100,0
Montsià	137	32	50	48	7	-85,4	179,6
Noguera	10	3	2	2	3	50,0	-9,1
Osona	194	53	34	46	61	32,6	-22,7
Pallars Jussà	3	1	-	1	1	0,0	0,0
Pallars Sobirà	35	4	-	0	31	-	1066,7
Pla de l'Estany	50	9	13	15	13	-13,3	35,1
Pla d'Urgell	22	11	5	4	2	-50,0	100,0
Priorat	3	1	1	0	1	-	50,0
Ribera d'Ebre	6	3	2	0	1	-	50,0
Ripollès	10	-	1	6	3	-50,0	-47,4
Segarra	79	2	71	2	4	100,0	132,4
Segrià	403	77	99	162	65	-59,9	155,1
Selva	140	28	29	43	40	-7,0	5,3
Solsonès	7	1	-	2	4	100,0	-61,1
Tarragonès	381	57	21	182	121	-33,5	92,4
Terra Alta	11	9	1	1	0	-100,0	83,3
Urgell	14	5	1	5	3	-40,0	-22,2
Val d'Aran	55	6	34	15	0	-100,0	358,3
Vallès Occidental	2.514	301	787	871	555	-36,3	44,6
Vallès Oriental	827	95	242	168	322	91,7	62,8
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS							
Alt Pirineu i Aran	141	23	53	27	38	40,7	3,7
Camp de Tarragona	690	139	107	259	185	-28,6	90,6
Comarques Centrals	280	65	69	63	83	31,7	-24,7
Comarques Gironines	1.449	266	337	388	458	18,0	48,2
Metropolità	10.306	2.765	2.785	2.227	2.529	13,6	21,8
Penedès	900	234	171	255	240	-5,9	28,6
Ponent	544	109	183	175	77	-56,0	129,5
Terres de l'Ebre	207	60	60	71	16	-77,5	122,6
DEMARCACIONS TERRITORIALS							
Barcelona	11.446	3.055	3.022	2.538	2.831	11,5	20,7
Girona	1.476	271	348	398	459	15,3	37,0
Lleida	664	128	224	194	118	-39,2	128,2
Tarragona	931	207	171	335	218	-34,9	90,8
CATALUNYA	14.517	3.661	3.765	3.465	3.626	4,6	28,0

Font: Elaboració pròpria a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mar
19

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM.18	IV TRIM.18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS							
Valls (Alt Camp)	2	0	0	2	0	-100,0	0,0
Figueres (Alt Empordà)	59	1	1	5	52	940,0	96,7
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	253	122	5	81	45	-44,4	2.008,3
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	1	1	0	0	0	-	-
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	4	2	2	0	0	-	-33,3
Igualada (L'Anoia)	38	4	2	10	22	120,0	-45,7
Manresa (Bages)	14	0	11	2	1	-50,0	-62,2
Reus (Baix Camp)	76	40	8	20	8	-60,0	280,0
Tortosa (Baix Ebre)	4	1	1	1	1	0,0	-71,4
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	6	0	5	1	0	-100,0	500,0
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	196	16	180	0	0	-	71,9
El Vendrell (Baix Penedès)	20	7	0	1	12	1.100,0	81,8
Barcelona (Barcelonès)	2.203	730	608	423	442	4,5	60,5
Berga (Berguedà)	2	0	0	0	2	-	-60,0
Puigcerdà (Cerdanya)	5	1	1	3	0	-100,0	-58,3
Montblanc (Conca de Barberà)	29	6	0	1	22	2.100,0	625,0
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	109	9	43	30	27	-10,0	-39,4
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	1	1	0	0	0	-	-66,7
Olot (Garrotxa)	106	12	39	33	32	-3,0	178,9
Girona (Gironès)	146	15	32	46	53	15,2	8,1
Mataró (Maresme)	190	81	11	86	12	-86,0	-36,7
Moià (Moianès)	7	0	6	1	0	-100,0	600,0
Amposta (Montsià)	8	2	0	5	1	-80,0	-20,0
Balaguer (La Noguera)	0	0	0	0	0	-	-100,0
Vic (Osona)	84	28	18	17	21	23,5	10,5
Tremper (Pallars Jussà)	0	0	0	0	0	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	33	2	0	0	31	-	3.200,0
Banyoles (Pla de l'Estany)	26	4	8	13	1	-92,3	-10,3
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	2	1	0	1	0	-100,0	-50,0
Falset (Priorat)	0	0	0	0	0	-	-100,0
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	0	0	0	0	0	-	-100,0
Ripoll (Ripollès)	1	0	0	1	0	-100,0	-83,3
Cervera (Segarra)	3	0	3	0	0	-	-50,0
Lleida (Segrià)	356	63	91	156	46	-70,5	-68,4
Santa Coloma de Farners (La Selva)	20	1	4	15	0	-100,0	300,0
Solsona (Solsonès)	3	0	0	0	3	-	-81,3
Tarragona (Tarragonès)	192	43	3	87	59	-32,2	92,0
Gandesa (Terra Alta)	2	1	0	1	0	-100,0	100,0
Tàrrega (Urgell)	7	1	0	5	1	-80,0	-12,5
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	17	0	17	0	0	-	88,9
Sabadell (Vallès Occidental)	835	19	298	348	170	-51,1	190,9
Granollers (Vallès Oriental)	173	27	5	12	129	975,0	-8,9

Font: Elaboració pròpria a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (I)

COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ. HABITATGES ACABATS							
Alt Camp	44	4	27	12	1	-91,7	266,7
Alt Empordà	119	27	45	23	24	4,3	-31,2
Alt Penedès	77	19	13	15	30	100,0	-13,5
Alt Urgell	12	5	3	3	1	-66,7	-67,6
Alta Ribagorça	5	5	-	-	-	-	0,0
Anoia	130	48	63	8	11	37,5	145,3
Bages	74	46	15	3	10	233,3	57,4
Baix Camp	526	50	270	93	113	21,5	114,7
Baix Ebre	112	11	30	48	23	-52,1	-30,0
Baix Empordà	210	30	31	24	125	420,8	69,4
Baix Llobregat	1.175	302	184	259	430	66,0	21,5
Baix Penedès	31	9	8	4	10	150,0	-88,4
Barcelonès	1.756	458	559	436	303	-30,5	-5,5
Berguedà	47	28	3	1	15	1400,0	487,5
Cerdanya	35	-	14	7	14	100,0	-62,8
Conca de Barberà	36	4	-	16	16	0,0	111,8
Garraf	286	34	34	84	134	59,5	23,3
Garrigues	11	5	-	3	3	0,0	-47,6
Garrotxa	57	5	26	10	16	60,0	5,6
Gironès	92	32	25	14	21	50,0	-55,6
Maresme	674	106	171	139	258	85,6	81,2
Moianès	6	-	1	2	3	50,0	20,0
Montsià	25	6	7	8	4	-50,0	-79,3
Noguera	35	4	14	12	5	-58,3	-52,7
Osona	206	40	30	19	117	515,8	171,1
Pallars Jussà	28	5	9	1	13	1200,0	833,3
Pallars Sobirà	1	-	1	-	-	-	-88,9
Pla de l'Estany	14	4	2	3	5	66,7	-30,0
Pla d'Urgell	18	8	6	3	1	-66,7	-21,7
Priorat	2	1	1	-	-	-	-60,0
Ribera d'Ebre	4	-	3	1	-	-100,0	-20,0
Ripollès	10	1	2	1	6	500,0	0,0
Segarra	6	1	-	-	5	-	-72,7
Segrià	157	14	56	27	60	122,2	16,3
Selva	86	18	29	13	26	100,0	-54,7
Solsónès	22	10	3	1	8	700,0	37,5
Tarragonès	128	48	21	33	26	-21,2	-26,9
Terra Alta	0	-	-	-	-	-	-100,0
Urgell	31	4	19	5	3	-40,0	-59,2
Val d'Aran	17	5	-	9	3	-66,7	0,0
Vallès Occidental	959	123	152	425	259	-39,1	35,5
Vallès Oriental	228	45	48	74	61	-17,6	46,2
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS							
Alt Pirineu i Aran	98	20	27	20	31	55,0	-40,6
Camp de Tarragona	736	107	319	154	156	1,3	62,1
Comarques Centrals	353	124	51	25	153	512,0	135,3
Comarques Gironines	588	117	160	88	223	153,4	-24,4
Metropolità	4.794	1.034	1.115	1.334	1.311	-1,7	18,0
Penedès	524	110	118	111	185	66,7	-18,3
Ponent	258	36	95	50	77	54,0	-26,5
Terres de l'Ebre	141	17	40	57	27	-52,6	-51,2
DEMARCACIONS TERRITORIALS							
Barcelona	5.612	1.249	1.272	1.465	1.626	11,0	22,7
Girona	604	117	168	89	230	158,4	-29,9
Lleida	368	66	118	70	114	62,9	-17,9
Tarragona	908	133	367	215	193	-10,2	-10,1
CATALUNYA	7.492	1.565	1.925	1.839	2.163	17,6	8,7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Mar
19

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació anual del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS							
Valls (Alt Camp)	1	1	0	0	0	-	-75,0
Figueres (Alt Empordà)	1	1	0	0	0	-	0,0
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	30	6	1	4	19	375,0	36,4
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	5	5	0	0	0	-	-58,3
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	5	5	0	0	0	-	0,0
Igualada (L'Anoia)	62	1	55	2	4	100,0	106,7
Manresa (Bages)	30	20	9	0	1	-	900,0
Reus (Baix Camp)	40	6	17	1	16	1.500,0	21,2
Tortosa (Baix Ebre)	5	4	0	0	1	-	-44,4
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	4	4	0	0	0	-	300,0
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	130	0	31	20	79	295,0	49,4
El Vendrell (Baix Penedès)	10	2	1	2	5	150,0	-95,9
Barcelona (Barcelonès)	1.251	322	364	289	276	-4,5	20,4
Berga (Berguedà)	22	21	0	0	1	-	633,3
Puigcerdà (Cerdanya)	9	0	0	0	9	-	-30,8
Montblanc (Conca de Barberà)	29	0	0	14	15	7,1	383,3
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	63	30	2	4	27	575,0	-24,1
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	2	1	0	1	0	-100,0	0,0
Olot (Garrotxa)	42	2	24	5	11	120,0	61,5
Girona (Gironès)	8	4	2	0	2	-	-81,0
Mataró (Maresme)	204	38	79	81	6	-92,6	117,0
Moià (Moianès)	3	0	0	1	2	100,0	50,0
Amposta (Montsià)	6	2	2	2	0	-100,0	0,0
Balaguer (La Noguera)	1	0	0	1	0	-100,0	-97,3
Vic (Osona)	56	2	1	0	53	-	2.700,0
Tremp (Pallars Jussà)	14	3	0	0	11	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	1	0	1	0	0	-	-75,0
Banyoles (Plà de l'Estany)	8	1	1	2	4	100,0	-27,3
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	3	0	0	1	2	100,0	200,0
Falset (Priorat)	1	1	0	0	0	-	0,0
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	0	0	0	0	0	-	-100,0
Ripoll (Ripollès)	6	0	0	0	6	-	-
Cervera (Segarra)	1	0	0	0	1	-	-91,7
Lleida (Segrià)	113	5	50	19	39	105,3	-1,7
Santa Coloma de Farners (La Selva)	6	1	1	3	1	-66,7	-66,7
Solsona (Solsonès)	19	10	1	0	8	-	35,7
Tarragona (Tarragonès)	78	44	5	26	3	-88,5	-22,8
Gandesa (Terra Alta)	0	0	0	0	0	-	-
Tàrrega (Urgell)	17	0	17	0	0	-	-69,6
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	10	2	0	8	0	-100,0	233,3
Sabadell (Vallès Occidental)	209	22	28	109	50	-54,1	207,4
Granollers (Vallès Oriental)	8	1	3	3	1	-66,7	-20,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPROVENDES HABITATGES NOUS (I)

COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació Anual
COMPROVENDES, HABITATGES NOUS							
Alt Camp	10	4	2	1	3	200,0	-58,3
Alt Empordà	204	71	52	35	46	31,4	-7,3
Alt Penedès	174	27	41	58	48	-17,2	14,5
Alt Urgell	21	4	2	7	8	14,3	16,7
Alta Ribagorça	-	-	-	-	-	-	-
Anoia	206	40	55	45	66	46,7	52,6
Bages	432	132	96	119	85	-28,6	23,8
Baix Camp	234	34	57	92	51	-44,6	14,7
Baix Ebre	143	16	14	18	95	427,8	346,9
Baix Empordà	394	81	103	121	89	-26,4	12,3
Baix Llobregat	1.228	428	294	234	272	16,2	38,8
Baix Penedès	377	108	89	87	93	6,9	-31,8
Barcelonès	2.478	693	554	616	615	-0,2	8,2
Berguedà	25	3	5	4	13	225,0	257,1
Cerdanya	65	21	14	11	19	72,7	-29,3
Conca de Barberà	1	1	0	0	0	-	-50,0
Garraf	131	40	40	25	26	4,0	-17,1
Garrigues	13	6	6	1	0	-100,0	550,0
Garrotxa	286	108	68	58	52	-10,3	54,6
Gironès	550	150	145	136	119	-12,5	22,8
Maresme	1.060	224	264	272	300	10,3	51,6
Moianès	42	9	11	14	8	-42,9	2,4
Montsià	57	10	18	14	15	7,1	-72,2
Noguera	20	6	3	2	9	350,0	-9,1
Osona	215	67	54	42	52	23,8	-26,4
Pallars Jussà	-	-	-	-	-	-	-
Pallars Sobirà	2	0	2	0	0	-	-77,8
Pla de l'Estany	92	32	23	17	20	17,6	-40,6
Pla d'Urgell	45	8	19	4	14	250,0	95,7
Priorat	1	0	1	0	0	-	0,0
Ribera d'Ebre	11	4	3	4	0	-100,0	37,5
Ripollès	10	1	0	1	8	700,0	-73,0
Segarra	84	1	40	38	5	-86,8	740,0
Segrià	588	123	189	159	117	-26,4	62,4
Selva	196	37	58	58	43	-25,9	98,0
Solsonès	11	2	2	2	5	150,0	120,0
Tarragonès	594	123	150	183	138	-24,6	-3,6
Terra Alta	18	10	5	2	1	-50,0	100,0
Urgell	73	4	10	36	23	-36,1	7,4
Val d'Aran	32	7	8	10	7	-30,0	-23,8
Vallès Occidental	1.431	444	319	362	306	-15,5	28,1
Vallès Oriental	663	189	153	167	154	-7,8	11,6
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS							
Alt Pirineu i Aran	120	32	26	28	34	21,4	-25,5
Camp de Tarragona	840	162	210	276	192	-30,4	-0,8
Comarques Centrals	717	209	166	179	163	-8,9	4,5
Comarques Gironines	1.732	480	449	426	377	-11,5	15,9
Metropolità	6.876	1.982	1.587	1.658	1.649	-0,5	22,7
Penedès	880	215	224	210	231	10,0	-11,1
Ponent	823	148	267	240	168	-30,0	69,0
Terres de l'Ebre	229	40	40	38	111	192,1	-9,8
DEMARCACIONS TERRITORIALS							
Barcelona	8.083	2.297	1.885	1.958	1.943	-0,8	20,3
Girona	1.789	499	460	436	394	-9,6	13,4
Lleida	899	162	285	260	192	-26,2	57,2
Tarragona	1.446	310	339	401	396	-1,2	-12,6
CATALUNYA	12.217	3.268	2.969	3.055	2.925	-4,3	16,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

Mar
19

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPROVENDES HABITATGES NOUS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM.18	IV TRIM. 18	Var. Trimestral (IV18/ III 18)	Variació Anual
COMPROVENDES, HABITATGES NOUS							
Valls (Alt Camp)	3	1	1	0	1	-	-85,0
Figueres (Alt Empordà)	58	34	10	6	8	33,3	18,4
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	76	14	15	30	17	-43,3	-2,6
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	15	2	0	6	7	16,7	50,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	69	10	12	13	34	161,5	23,2
Manresa (Bages)	208	83	41	52	32	-38,5	6,1
Reus (Baix Camp)	137	25	44	41	27	-34,1	25,7
Tortosa (Baix Ebre)	6	0	3	1	2	100,0	-25,0
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	17	7	6	1	3	200,0	-19,0
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	173	45	51	20	57	185,0	63,2
El Vendrell (Baix Penedès)	32	20	8	3	1	-66,7	68,4
Barcelona (Barcelonès)	1034	263	202	242	327	35,1	-11,2
Berga (Berguedà)	12	2	4	3	3	0,0	1100,0
Puigcerdà (Cerdanya)	8	2	2	1	3	200,0	-20,0
Montblanc (Conca de Barberà)	1	1	0	0	0	-	-50,0
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	48	14	9	13	12	-7,7	-44,8
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	10	5	5	0	0	-	900,0
Olot (Garrotxa)	231	95	59	35	42	20,0	69,9
Girona (Gironès)	314	84	85	71	74	4,2	21,2
Mataró (Maresme)	267	36	93	72	66	-8,3	78,0
Moià (Moianès)	16	2	4	5	5	0,0	-15,8
Amposta (Montsià)	8	0	2	4	2	-50,0	100,0
Balaguer (La Noguera)	12	5	3	2	2	0,0	-20,0
Vic (Osona)	69	21	10	18	20	11,1	-37,3
Tremp (Pallars Jussà)	0	0	0	0	0	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Pla de l'Estany)	71	25	15	14	17	21,4	-45,8
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	19	7	4	3	5	66,7	216,7
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	3	2	0	1	0	-100,0	-40,0
Ripoll (Ripollès)	7	0	0	1	6	500,0	-65,0
Cervera (Segarra)	46	0	40	2	4	100,0	820,0
Lleida (Segrià)	443	77	151	108	107	-0,9	59,4
Santa Coloma de Farners (La Selva)	23	6	2	10	5	-50,0	35,3
Solsona (Solsonès)	11	2	2	2	5	150,0	120,0
Tarragona (Tarragonès)	246	50	54	87	55	-36,8	50,9
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-
Tàrrega (Urgell)	57	0	7	31	19	-38,7	96,6
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	9	2	2	3	2	-33,3	-43,8
Sabadell (Vallès Occidental)	317	84	92	83	58	-30,1	-6,8
Granollers (Vallès Oriental)	52	15	9	9	19	111,1	-1,9

Font: Elaboració pròpria a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPROVENDES HAB. SEGONA MÀ (I)

COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	Var. Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació Anual
COMPROVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ							
Alt Camp	175	55	33	52	35	-32,7	50,9
Alt Empordà	2.383	613	590	596	584	-2,0	-1,5
Alt Penedès	699	190	168	209	132	-36,8	1,9
Alt Urgell	104	19	29	30	26	-13,3	2,0
Alta Ribagorça	92	23	17	22	30	36,4	67,3
Anoia	898	182	222	266	228	-14,3	7,8
Bages	1.243	296	309	318	320	0,6	9,2
Baix Camp	2.392	688	616	631	457	-27,6	1,1
Baix Ebre	819	160	206	225	228	1,3	12,3
Baix Empordà	2.461	567	657	649	588	-9,4	7,7
Baix Llobregat	6.327	1.494	1.669	1.595	1.569	-1,6	3,5
Baix Penedès	1.587	327	425	424	411	-3,1	11,9
Barcelonès	18.125	4.658	4.755	4.461	4.251	-4,7	-7,6
Berguedà	251	67	51	71	62	-12,7	-6,0
Cerdanya	298	89	56	70	83	18,6	-7,7
Conca de Barberà	103	31	15	26	31	19,2	-8,0
Garraf	2.192	581	572	551	488	-11,4	33,5
Garrigues	102	28	22	29	23	-20,7	-14,3
Garrotxa	281	81	49	71	80	12,7	-13,3
Gironès	1.399	390	313	354	342	-3,4	7,8
Maresme	4.173	1.013	1.098	1.039	1.023	-1,5	6,1
Moianès	84	17	17	20	30	50,0	-3,4
Montsià	777	177	203	201	196	-2,5	11,2
Noguera	197	42	45	53	57	7,5	-3,0
Osona	1.130	287	291	276	276	0,0	12,1
Pallars Jussà	146	58	31	28	29	3,6	39,0
Pallars Sobirà	92	21	29	19	23	21,1	-1,1
Pla de l'Estany	139	29	39	42	29	-31,0	4,5
Pla d'Urgell	228	70	57	56	45	-19,6	27,4
Priorat	22	5	6	5	6	20,0	-21,4
Ribera d'Ebre	109	29	31	22	27	22,7	32,9
Ripollès	126	21	27	30	48	60,0	-11,9
Segarra	109	28	35	28	18	-35,7	13,5
Segrià	1.346	374	346	341	285	-16,4	4,3
Selva	1.920	490	425	478	527	10,3	0,7
Solsonès	68	16	15	14	23	64,3	13,3
Tarragonès	3.313	813	858	815	827	1,5	9,7
Terra Alta	53	11	13	14	15	7,1	96,3
Urgell	242	62	68	54	58	7,4	17,5
Val d'Aran	307	73	88	67	79	17,9	9,6
Vallès Occidental	8.866	2.181	2.175	2.517	1.993	-20,8	7,1
Vallès Oriental	3.225	830	824	801	770	-3,9	11,2
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS							
Alt Pirineu i Aran	1.039	283	250	236	270	14,4	8,5
Camp de Tarragona	6.005	1.592	1.528	1.529	1.356	-11,3	6,4
Comarques Centrals	2.771	684	685	699	703	0,6	8,0
Comarques Gironines	8.709	2.191	2.100	2.220	2.198	-1,0	2,4
Metropolità	40.742	10.180	10.526	10.417	9.619	-7,7	-0,3
Penedès	5.355	1.275	1.380	1.446	1.254	-13,3	17,8
Ponent	2.224	604	573	561	486	-13,4	6,3
Terres de l'Ebre	1.758	377	453	462	466	0,9	14,4
DEMARCACIONS TERRITORIALS							
Barcelona	47.212	11.796	12.151	12.125	11.140	-8,1	1,5
Girona	8.962	2.266	2.146	2.276	2.274	-0,1	2,1
Lleida	3.079	828	792	754	705	-6,5	8,6
Tarragona	9.350	2.296	2.406	2.415	2.233	-7,5	8,8
CATALUNYA	68.603	17.186	17.495	17.570	16.352	-6,9	2,8

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Mar
19**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPROVENDES HAB. SEGONA MÀ (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2018	I TRIM. 18	II TRIM. 18	III TRIM. 18	IV TRIM. 18	Var.Trimestral (IV 18/ III 18)	Variació Anual
COMPROVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ							
Valls (Alt Camp)	96	37	15	20	24	20,0	77,8
Figueres (Alt Empordà)	388	104	94	94	96	2,1	22,8
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	261	69	60	93	39	-58,1	-14,4
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	67	12	19	20	16	-20,0	0,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	320	53	106	94	67	-28,7	13,9
Manresa (Bages)	607	166	139	143	159	11,2	9,4
Reus (Baix Camp)	1.045	324	272	272	177	-34,9	14,7
Tortosa (Baix Ebre)	322	65	70	73	114	56,2	25,8
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	86	22	19	23	22	-4,3	24,6
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	284	65	83	69	67	-2,9	-5,6
El Vendrell (Baix Penedès)	720	124	204	207	185	-10,6	10,8
Barcelona (Barcelonès)	12.757	3.296	3.289	3.070	3.102	1,0	-12,1
Berga (Berguedà)	111	27	30	27	27	0,0	-1,8
Puigcerdà (Cerdanya)	69	23	13	15	18	20,0	-4,2
Montblanc (Conca de Barberà)	40	12	6	11	11	0,0	-18,4
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	972	273	226	283	190	-32,9	68,8
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	32	7	10	10	5	-50,0	-25,6
Olot (Garrotxa)	196	59	34	45	58	28,9	-23,7
Girona (Gironès)	833	221	193	219	200	-8,7	0,1
Mataró (Maresme)	1.006	239	249	259	259	0,0	-1,1
Moià (Moianès)	41	10	7	13	11	-15,4	-10,9
Amposta (Montsià)	240	66	60	65	49	-24,6	-9,1
Balaguer (La Noguera)	109	27	28	24	30	25,0	-5,2
Vic (Osona)	407	102	115	114	76	-33,3	6,5
Tremp (Pallars Jussà)	72	25	21	13	13	0,0	50,0
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Pla de l'Estany)	110	19	32	33	26	-21,2	4,8
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	124	42	33	28	21	-25,0	40,9
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	36	12	11	5	8	60,0	28,6
Ripoll (Ripollès)	39	3	9	12	15	25,0	-7,1
Cervera (Segarra)	44	9	17	9	9	0,0	-17,0
Lleida (Segrià)	1.031	283	272	257	219	-14,8	11,3
Santa Coloma de Farners (La Selva)	108	27	21	38	22	-42,1	-6,9
Solsón (Solsonès)	36	8	7	5	16	220,0	-7,7
Tarragona (Tarragonès)	1.379	347	347	342	343	0,3	17,0
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-
Tàrrega (Urgell)	162	43	49	37	33	-10,8	29,6
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	143	26	38	35	44	25,7	25,4
Sabadell (Vallès Occidental)	1.944	502	481	504	457	-9,3	-3,8
Granollers (Vallès Oriental)	570	145	169	137	119	-13,1	17,3

Font: Elaboració pròpria a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".



**CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
ARRENDAMIENTO
DE
VIVIENDAS**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
PARTE PRIMERA.	23
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	23
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	23
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	23
1. Normas afectadas.	23
PARTE SEGUNDA.	24
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	24
Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.	24
Capítulo 2. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.	24
1. Normas afectadas.	24
• Ley de Arrendamientos Urbanos	24
• Ley de Propiedad Horizontal	24
• Ley de Enjuiciamiento Civil	24
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,	24
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	24
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos.	25
a. Arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.	25
b. Arrendamiento de viviendas turísticas.	25
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda.	25
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.	28
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda.	30
6. Fianza.	31
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.	32
8. Impuestos. IBI.	34
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	35
Exención del IBI por arrendadores públicos.	35
9. Régimen transitorio.	38
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	38
a. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	38
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	39
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	40



d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	41
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	41

TALLER DE TRABAJO 43

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	43
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	44
Exención del IBI por arrendadores públicos.	44

TALLER DE TRABAJO 48

Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	48
El Congreso de los Diputados no convalidó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	48

1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso? 48

- Aunque el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados durante su vigencia (desde el 19 de Diciembre de 2018 hasta que se publique su derogación) quedarán inalterados, a pesar de que el Congreso de los Diputados no haya convalidado el Real Decreto-ley 21/2018. 48
- Salvo esta excepción, dejarán de estar en vigor medidas como la ampliación de la prórroga de los contratos de alquiler de tres a cinco años. 48

2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3. 49

3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades). 49

4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado. 49

5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. 49

6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). 50

7. Viviendas de uso turístico. 50

8. Actualización de la renta. 50

FORMULARIOS 51

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda adaptado a la reforma del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 51

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018 52

SEGUNDO.- OBJETO.- 52

TERCERO.- DURACION.- 52

CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.
52

CUARTO.- PRÓRROGA.- 53

TRES AÑOS 53

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- 53

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- 54

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- 54

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- 54

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- 55

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- 55

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- 56



DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	57
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	57
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	58
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	58
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.-	58
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	58
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	59
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	59
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	59
PARTE TERCERA.	61
El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	61
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.	61
Capítulo 3. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.	61
1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	61
a. Flexibiliza el mercado del alquiler.	61
b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.	63
TALLER DE TRABAJO	69
Acción de desahucio y reclamación de rentas.	69
1. Acción de desahucio y reclamación de rentas.	69
2. Voluntad de las partes (artículo 4).	71
3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5).	72
4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).	72
a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.	74
b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.	74
5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).	75
Recuperación de la vivienda por parte del arrendador	76
6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).	77
7. Desistimiento del contrato (artículo 11).	77
8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).	78
Usufructuario y superficiario	78
9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)	79
10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)	79
11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).	80
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).	80
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)	81
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).	82
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).	82



16. Obras del arrendatario (artículo 23).	83
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	83
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	84
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	84
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	85
21. Fianza (artículo 36)	85
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	86
23. Régimen transitorio.	86
TALLER DE TRABAJO	88
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	88
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	88
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	88
3. Validez de pactos.	88
a. Validez del pacto de arbitraje.	88
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	89
c. Garantías de cumplimiento de pago.	89
4. Clases de arrendamientos	89
a. Arrendamiento de vivienda	89
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	89
c. Arrendamientos excluidos	89
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	89
2. Viviendas de uso turístico.	90
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	90
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	90
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	90
c. Ventajas para el arrendador	91
d. Ventajas para el arrendatario	91
6. Duración del contrato	91
a. Prórroga hasta 3 años.	91
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	91
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	92
7. La renta	92
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	92
b. Lugar y modo de pago.	92
c. El recibo de pago	93
d. Actualización de la renta	93
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	93
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	94
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	94
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	95
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	95
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	95
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	95
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	96



9. La fianza	96
a. Actualización de la fianza	96
b. Restitución de la fianza	97
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	97
d. Devolución del depósito de fianza.	97
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	98
Resolución del contrato.	98
11. Finalización del contrato de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	98
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	98
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	99
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	99
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	99
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	100
a. Falta de pago de la renta	100
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	100
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	100
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	100
e. Actividades molestas.	100
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	100
g. Daños en el inmueble.	100
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	101
a. Falta de reparaciones necesarias.	101
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	101
16. Causas de extinción del contrato	101
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	101
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	101
19. Régimen de obras	102
a. Obras a cargo del arrendador	102
1. Obras de conservación y reparación	102
2. Obras de mejora	103
b. Obras a cargo del arrendatario	104
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	104
2. Las pequeñas reparaciones.	104
3. Obras de reparación urgente	105
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	106
20. Derecho de adquisición preferente	106
a. Renuncia pactada en el contrato.	106
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	107
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	107
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados	108
23. Acreditación del certificado energético.	109
TALLER DE TRABAJO	110
Los contratos de arrendamiento de vivienda	110
1. Tipos de arrendamiento de vivienda	110
2. Precauciones antes de contratar.	110
3. El contrato	110



Formalización del contrato.	111
Duración del contrato (plazo mínimo).	111
Prórroga del contrato.	111
Desistimiento del contrato.	111
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	111
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	111
Muerte del arrendatario (subrogación).	111
Resolución del derecho del arrendador.	111
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada).	111
Enajenación de la vivienda arrendada.	111
La cesión y el subarriendo.	111
Extinción o fin del contrato	111
4. La renta. Otros gastos. La fianza	111
Actualización de la renta.	111
Elevación de la renta por mejoras.	111
Gastos.	111
La fianza.	111
Vivienda sin muebles un mes de fianza.	111
Vivienda amueblada dos meses de fianza.	111
5. Obras	111
Obras de conservación de la vivienda arrendada.	112
Obras de mejora de la vivienda.	112
Obras del arrendatario.	112
Arrendatarios con discapacidad.	112
TALLER DE TRABAJO	127
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013	127
1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha.	127
2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.	128
TALLER DE TRABAJO	131
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013.	131
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013?	131
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda?	132
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda?	133
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda?	134
TALLER DE TRABAJO	137
Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado).	137
TALLER DE TRABAJO	209
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.	209
1. Permanencia en la vivienda.	209
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada.	209
3. La prórroga del alquiler.	210
TALLER DE TRABAJO	211
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma.	211



TALLER DE TRABAJO	216
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.	216
TALLER DE TRABAJO	219
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.	219
TALLER DE TRABAJO	222
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.	222
TALLER DE TRABAJO	224
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?	224
TALLER DE TRABAJO	226
La resolución del contrato de arrendamiento	226
TALLER DE TRABAJO	228
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	228
TALLER DE TRABAJO	230
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.	230
TALLER DE TRABAJO.	232
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU	232
TALLER DE TRABAJO	242
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	242
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	242
TALLER DE TRABAJO	245
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española	245
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015	245
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013	246
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013	246
TALLER DE TRABAJO	247
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.	247
1. Cesión y subarriendo.	247
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.	247
3. Obras previstas.	248
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	248
TALLER DE TRABAJO	249
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	249
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	249
Duración del contrato.	249
Causa de necesidad del arrendador.	249



Desistimiento voluntario del arrendatario.	249
Derecho de subrogación.	250
Renta.	250
Gastos de la comunidad de vecinos.	250
Obras de conservación.	251
Derecho de tanteo y retracto.	251
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	251
Cesión o subarriendo.	251
Obras de conservación.	252
Fianza.	252
TALLER DE TRABAJO	253
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	253
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	253
2. Fallecimiento del arrendatario.	254
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	254
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	256
TALLER DE TRABAJO	257
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	257
TALLER DE TRABAJO	258
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	258
TALLER DE TRABAJO	260
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	260
TALLER DE TRABAJO	262
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	262
TALLER DE TRABAJO	263
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	263
TALLER DE TRABAJO	265
El esperado registro de sentencias firmes de impagados	265
TALLER DE TRABAJO	266
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.	266
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.	266
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda.	266
3. El precio de la póliza.	267
4. Garantía cubierta.	267
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas.	268
TALLER DE TRABAJO	298



Precauciones ante el impago de los arrendatarios.	298
1. El seguro de alquiler de vivienda.	298
2. El aval bancario.	298
3. Rentas por adelantado.	298
4. Fiador	298
TALLER DE TRABAJO	300
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato.	300
TALLER DE TRABAJO	301
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda	301
1. El certificado energético	301
2. Cédula de habitabilidad	301
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral).	302
TALLER DE TRABAJO	303
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales.	303
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar	304
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar	304
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas.	304
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética.	304
5. Modelo de certificado de eficiencia energética.	305
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética.	313
TALLER DE TRABAJO	318
La certificación de la eficiencia energética de los edificios	318
1. Ámbito de aplicación	318
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio?	318
3. ¿Quién puede realizar el Certificado?	318
4. ¿Quién solicita el Certificado?	318
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado?	318
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética?	318
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética.	318
8. Infracciones y sanciones.	318
CHECK-LIST	326
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	326
¿Cuándo entró en vigor la Ley?	327
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?	327
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.	327
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.	328
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de	



la Propiedad.	328
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.	328
a. Prórroga forzosa	329
b. Prórrogas tácitas	329
c. Arrendamientos no inscritos	329
Desistimiento del contrato.	329
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.	330
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	330
Pago de la renta en especie.	330
Actualización del alquiler.	331
Derecho de adquisición preferente.	331
Resolución del contrato por falta de pago.	331
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?	331
PARTE CUARTA	333
Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	333
1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.	334
2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.	336
Arrendamiento de vivienda	337
Finca objeto de arrendamiento	338
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	338
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	339
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	339
Cesión del contrato y subarriendo: autorización	339
Cesión del contrato	339
Subarriendo	339
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	340
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU	340
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	341
Determinación de la renta, art. 17 LAU	341
Determinación de la renta, art. 17 LAU	342
Actualización de la renta, art. 18 LAU	342
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	343
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU	344
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	345
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	345
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	346
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	346
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	347
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	347
Fianza, art. 36 LAU	347
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	348
Intereses de demora	348
Penalización por impago.	348
Responsabilidad y seguro.	349
Régimen jurídico aplicable.	349
Jurisdicción de tribunales.	349
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	350
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	350
Protección de datos de carácter personal.	351
3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda.	352
Modelo a	352



Arrendamiento de vivienda.	352
Finca objeto de arrendamiento.	353
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	353
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	353
Determinación de la renta, art. 17 LAU	354
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	354
Fianza, art. 36 LAU	354
Régimen jurídico aplicable.	354
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	355
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	355
Modelo b	357
Modelo c	360
Modelo d	367
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU	377
Modelo f	379
Modelo g	390
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.	396
Modelo a	396
Modelo b	402
Modelo c	406
Modelo d	414
Modelo e	419
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.	424
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.	427
Modelo a	427
Modelo b	430
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c	433
Modelo c	434
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula.	438
8. Recibo de fianza	439
9. Recibo de primera mensualidad.	440
10. Notificaciones de obras.	441
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.	441
b. Solicitud de autorización para hacer obras	443
11. Actualización de la renta	444
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta	444
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.	445
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador.	447
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento.	447
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación	449
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario.	450
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.	452
13. Requerimiento de pago de renta.	454
a. Requerimiento de pago de la renta.	454
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades.	455
Arrendatario moroso	
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	457
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	459



16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	462
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	464
18. Subrogación por fallecimiento	465
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.	
A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.	466
1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.	466
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.	468
Modelo a	468
Modelo b	470
Modelo c	471
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.	472
4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento.	473
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato.	475
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento.	476
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento.	477
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA.	478
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad).	478
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC.	480
Modelo a.	480
Modelo b.	482
Modelo c	483
Modelo d	484
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza.	485
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono.	488
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler.	490
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago.	493
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario.	494
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS.	495
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora.	495
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador	497
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario.	498
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes.	499
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda.	501



6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador.	502
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda.	503
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra.	504
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.	505
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada.	506
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.	507
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS.	509
1. Modelo de reserva de arrendamiento.	509
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.	516
PARTE QUINTA.	518
El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	518
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	518
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	518
Régimen transitorio.	518
1. Introducción	519
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella	519
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable	520
a. El arrendamiento de vivienda	520
b. La vivienda amueblada	520
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda	520
d. El arriendo de vivienda suntuaria	521
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU	521
4. Plazos.	522
5. Arrendamientos anuales	524
6. Cómputo del plazo	524
7. Prórroga del contrato	524
8. Táctica reconducción	525
9. Desistimiento	526
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.	527
11. Resolución del derecho del arrendador	529
a. Arrendamiento concertado por el propietario	530
b. Retracto convencional	531
c. Sustitución fideicomisaria	531
d. Enajenación forzosa.	531
e. Opción	533
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título	535



<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i>	537
12. Enajenación de la vivienda arrendada	538
13. El pacto de extinción por venta	539
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	540
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación	541
<i>a. Plazo para la subrogación</i>	542
<i>b. Pacto de no subrogación</i>	542
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	544
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	546
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	546
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	548
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	548
19. Derecho de adquisición preferente	550
<i>a. Derecho de tanteo</i>	552
<i>b. Derecho de retracto</i>	553
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	554
20. Inscripción en el registro de la propiedad	554
21. Obligaciones del arrendatario	555
22. Comunicación al arrendador	555
23. Responsabilidad por el daño causado	556
24. Soportar la ejecución de la obra	557
25. Reparaciones menores	557
26. Obligaciones del arrendador	557
27. Límite de la obligación para el arrendador	558
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	558
29. Pactos de ejecución.	559
30. Obras de mejora	559
31. Obligaciones del arrendatario	559
32. Obligaciones del arrendador	560
33. Efectos	560
34. Reducción de la renta	561
35. Obras del arrendatario	561
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	562
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	563
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	563
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	564
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	565
36. Cesión del contrato y subarriendo.	565
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	569
38. Actualización de la renta	571
39. Elevación de la renta por mejoras.	575
40. Cuantía de la elevación	576
41. Supuestos de elevación de la renta	576



42. Momento de la elevación	576
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	577
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	578
a. <i>Gastos generales y de servicios individuales</i>	578
b. <i>Recibo de pago</i>	579
c. <i>Oposición del arrendatario</i>	580
45. Servicios individuales	580
46. Responsables del pago de la renta	580
47. Problemática en materia de fianzas.	580
<i>¿Qué es la fianza?</i>	580
a. <i>Personas no obligadas a prestar fianza</i>	581
b. <i>Depósito</i>	581
c. <i>Actualización</i>	582
d. <i>Restitución</i>	582
e. <i>Garantías adicionales</i>	583
48. Arrendamientos para los que se exige fianza	583
49. Cuantía de la fianza	583
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	586
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	588
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	588
a. <i>Graduación de sanciones</i>	588
b. <i>Competencias</i>	588
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	591
54. Efectos de la suspensión	592
55. Desistimiento.	592
56. Resolución por incumplimiento	592
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	593
a. <i>Falta de pago de la renta</i>	593
b. <i>Subarriendo o cesión inconsentidos</i>	594
c. <i>Daños causados dolosamente y obras inconsentidas</i>	594
d. <i>Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i>	594
e. <i>Destino de la vivienda a otros usos</i>	594
f. <i>Facultades del arrendatario</i>	595
58. Extinción del arrendamiento	596
TALLER DE TRABAJO	597
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	597
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	598
Tipos de arrendamientos.	598
Duración del contrato	598
• Prórrogas del Contrato.	598
• Finalizar el contrato de arrendamiento	598
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	598
• Desistimiento del Contrato.	598
• Subrogación en caso de muerte.	598
La renta	598
• Lugar y procedimiento.	598
• El recibo de pago.	598



• Actualización de la renta.	598
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	598
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	598
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	598
• Gastos de la vivienda.	598
• Gastos generales o no individualizables.	598
• Gastos individualizables.	598
La fianza	598
• Actualización de la fianza.	598
• Restitución de la fianza.	598
• Depósito de la fianza.	598
• Devolución del depósito.	598
Suspensión, resolución y extinción del contrato.	598
• Causas de resolución del contrato para el propietario.	598
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	598
• Causas de extinción del contrato.	598
• Suspensión del contrato por obras de conservación.	598
Régimen de obras	598
• Obras a cargo del propietario.	598
• Obras de conservación y reparación.	599
• Obras de mejora.	599
• Obras a cargo del arrendatario.	599
• Obras de reparación urgente.	599
Derecho de adquisición preferente	599
PARTE SEXTA	630
Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas	630
Capítulo 5. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.	630
PARTE SÉPTIMA	639
Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	639
Capítulo 6. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	639
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas.	639
2. Ventajas del seguro protección alquiler.	640
TALLER DE TRABAJO	641
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler.	641
TALLER DE TRABAJO	642
Modelo de póliza de seguro protección alquiler.	642
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres.	642
PARTE OCTAVA	665
Aspectos fiscales.	665
Capítulo 7. Tributación del arrendamiento de vivienda.	665
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.	665
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.	666
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),	667
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.	667



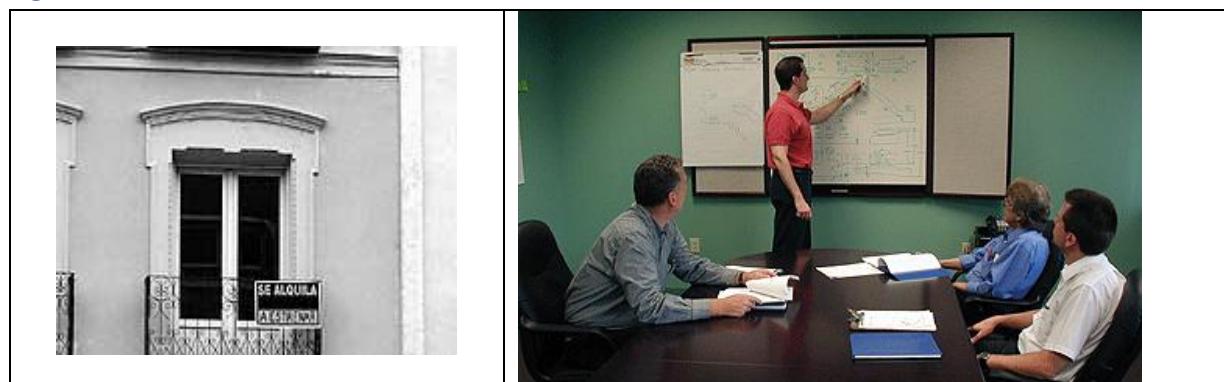
b. Sujeto pasivo. El arrendatario.	668
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.	668
d. Cuota tributaria.	668
TALLER DE TRABAJO	669
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. 669	
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	669
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	669
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	670
Exención del IBI por arrendadores públicos.	670
TALLER DE TRABAJO	674
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. 674	
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	674
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	674
3. IVA de trasteros y garajes.	675
TALLER DE TRABAJO	676
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. 676	
1. Gastos deducibles	676
a. Intereses y demás gastos de financiación	676
b. Conservación y reparación	677
c. Tributos y recargos no estatales	677
d. Saldos de dudoso cobro	678
e. Cantidads destinadas a la amortización del inmueble.	678
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	679
2. Gastos no deducibles	680
TALLER DE TRABAJO	681
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF 681	
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	681
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	683
3. Rendimiento neto reducido	684
TALLER DE TRABAJO	686
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. 686	
TALLER DE TRABAJO	688
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 688	
1. Requisitos principales del régimen.	689
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	690
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	690
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	690
Ámbito de aplicación.	690
Bonificaciones.	692



TALLER DE TRABAJO	694
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	694
TALLER DE TRABAJO.	696
La mención del nº catastral de la finca.	696
TALLER DE TRABAJO	701
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	701
TALLER DE TRABAJO	704
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	704
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	704



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**



- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
- **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**
- **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**





PARTE PRIMERA.

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

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

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



1. Normas afectadas.