

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, Cabriels, 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 Vallbidrera, 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 número 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, Cabriels, 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 Llaveneres.

BARCELONA

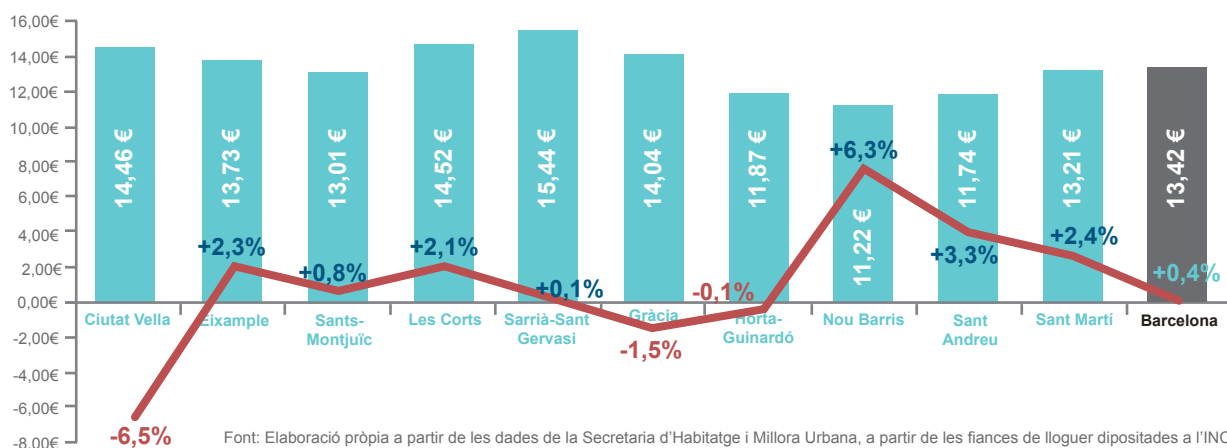
En aquest últim any i en comparativa amb el 2017, quan en la majoria de missatges arriba l'elevat increment dels preus dels lloguers a la ciutat comtal, val a dir que certament les rendes incrementen però la realitat, mostra una acceleració molt més suau; el preu/ m² de renda d'un ha-

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 Vallbidrera, 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'habitatges 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 promotors privats ja sigui per promoure lloguer privat i assequible com en participació publico-privada per la construcció d'habitatges 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'habitatges 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'Euribor 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'afiliacions 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 història). 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'habitatges 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'Euribor fins el -0,108% al febrer

L'índex EURIBOR, que es utilitza 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 ciment (Milers T.)		127,1 (ago 18)	484,7	426,9	477,5	-	-	1.194,8	-	-3,5%
COMPREVENDES (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%
Atur 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%
Afiliats 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 partir de l'estadística del Col·legi de Registradors. Dades de 2017 actualitzades a gener 2019. (4) INE. (5) INE. 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 del 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 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 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
Ampostà (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
Tremp (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
Tàrraga (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 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 (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
Solsonès	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
Ampostà (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 (Pla de l'Estany)	8	1	1	2	4	100,0	-27,3
Mollerussa (Pla 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	-	-
Tàrraga (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. COMPRAVENDES 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
COMPRAVENDES, 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. COMPRAVENDES 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
COMPRAVENDES, 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
Ampostà (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)	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (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 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. COMPRAVENDES 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
COMPRAVENDES, 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'Estanty	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. COMPRAVENDES 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
COMPRAVENDES, 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
Solsona (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)	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (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 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".



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 ADQUISICION 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 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 impagos	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 impagos _____	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. Arrendatario moroso _____	455
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. _____	466
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) _____	
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. Tácita 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. Gastos generales y de servicios individuales	578
b. Recibo de pago	579
c. Oposición del arrendatario	580
45. Servicios individuales	580
46. Responsables del pago de la renta	580
47. Problemática en materia de fianzas.	580
¿Qué es la fianza?	580
a. Personas no obligadas a prestar fianza	581
b. Depósito	581
c. Actualización	582
d. Restitución	582
e. Garantías adicionales	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. Graduación de sanciones	588
b. Competencias	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. Falta de pago de la renta	593
b. Subarriendo o cesión incontinentes	594
c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes	594
d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	594
e. Destino de la vivienda a otros usos	594
f. Facultades del arrendatario	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. Cantidades 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
--	-----

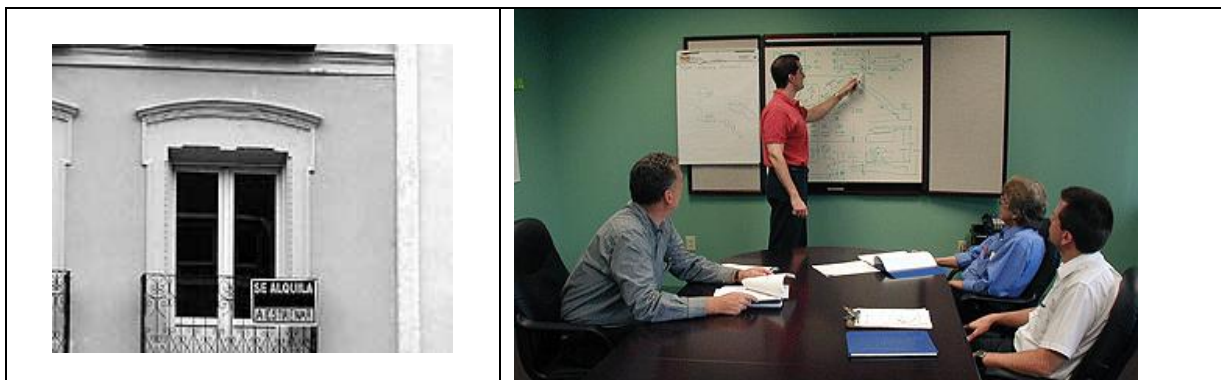
Ámbito de aplicación.	690
-----------------------	-----

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.