

CRISIS DE LA VIVIENDA

Golpe a fondos y pisos turísticos, prórroga de los alquileres y freno a los desahucios

DECRETO/ El Congreso votará el viernes dos decretos: uno con la prórroga de los alquileres, la prohibición de compra a los fondos de inversión, las ayudas fiscales o la moratoria antidesahucios; y otro con la renovación automática e indefinida.

Diego S. Adelantado. Madrid
Si el lunes el mensaje dentro del Ministerio de Vivienda era que la negociación avanzaba a contrarreloj para alcanzar *in extremis* un acuerdo que convenciera a todos los grupos parlamentarios, la jornada de ayer sirvió para constatar el frágil equilibrio entre los socios parlamentarios. Tanto, que el Gobierno se vio forzado, minutos antes del Consejo de Ministros –que arrancó con una hora de retraso–, a dividir en dos el bautizado como *decreto Maricarmen*, el real decreto-ley de vivienda que ya prometió para julio y que aceleró después del desahucio de una mujer de 87 años la semana pasada. El Gobierno, además, solicitó ayer la convocatoria de un pleno extraordinario en el Congreso este viernes para votar ambos decretos, con un objetivo que parece claro: buscar la convalidación de la Cámara Baja para el primero, el cual contiene buena parte de las medidas pactadas en las últimas horas con Junts; y dejar que los diferentes grupos parlamentarios “se retraten” con el segundo, donde se recogen las exigencias más extremas de Sumar y que cuenta con muchas probabilidades de terminar derogándose. Así lo constataban ayer tanto desde la formación que lidera Carles Puigdemont, que no obstante se mostraba cauta hasta ver el texto definitivo; como desde ERC, cuyo portavoz en el Congreso, Gabriel Rufián, aseguró que uno de los decretos –el primero– se ha lanzado “para aprobar”, mientras que el otro es “para que lo tumben Junts y frustrar” a los partidos a la izquierda del PSOE.

A pesar de ello, los dos partidos del Gobierno se mostraron optimistas y satisfechos con el resultado de la negociación. La vicepresidenta segunda del Gobierno y ministra de Trabajo, Yolanda Díaz, afirmó que los decretos suponen “el mayor avance en materia de vivienda de la última década”, algo que atribuyó a los movimientos sociales de

las últimas semanas. Por su parte, la titular de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, agradeció la “inteligencia política” y la “generosidad” de los grupos políticos al “construir un texto muy difícil debido a la complejidad” de unir diferentes visiones en torno al problema de la vivienda. Una tesis que por la tarde compartió el ministro de Hacienda, Arcadi España, quien afirmó en el Senado que los decretos suponen un “punto de inflexión” en la gestión de la vivienda. De momento, los votos con los que contará cada decreto en el Congreso son una incógnita, si bien el no de Vox y del PP parece descontado. Ayer, el presidente de los populares, Alberto Núñez Feijóo, pronosticó que ninguno de los textos van a “tener resultado” porque, a su juicio, las medidas no van a resolver “ocho años de rumbo equivocado” en materia de vivienda.

Primer decreto

El primer decreto, denominado por la ministra Rodríguez “para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta asequible”, se divide en cuatro grandes bloques, dentro de los cuales se recogen diferentes medidas que el Gobierno espera sacar adelante el viernes en el Congreso.

● **Desahucios.** En primer lugar, el decreto extiende la vigencia del denominado “escudo social” hasta 2030, prohibiendo los desahucios a familias vulnerables hasta esa fecha al tiempo que se amplían “todos los mecanismos de protección de las administraciones públicas para evitar esta circunstancia y proteger a todas las personas”, afirmó ayer la titular de Vivienda.

● **Compras especulativas.** El texto recoge la identificación de las empresas que compran vivienda para destinarla al alquiler o a la especulación, prohibiéndoles su compra,



La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ayer tras el Consejo de Ministros.

Sin medidas para aumentar la oferta

A pesar de haber aprobado dos decretos sobre vivienda con un paquete “amplio y transversal” de medidas que va a ser “muy denso” de desgranar, ninguno de los textos que el Gobierno llevará al Congreso de los Diputados el viernes incluye medidas para aumentar la oferta de alquiler, una de las principales causas que los expertos atribuyen al alza de precios de los últimos años. Por ello, desde la Asociación de Promotores Constructores de España

(APCE) valoraron ayer que los reales decretos “dejan sin respuesta el déficit estructural de vivienda” que sufre el parque español, y que el Banco de España cifra en unas 750.000 unidades, que podrían superar el millón para 2028. En su opinión, “esta brecha solo se puede cerrar con más suelo finalista, más agilidad en la tramitación urbanística y de licencias, más seguridad jurídica y una colaboración público-

privada efectiva”, algo que no se recoge en los textos que aprobó ayer el Consejo de Ministros. Por su parte, la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) valoró positivamente la rebaja del IVA a la construcción de VPO, si bien consideraron que la medida “debe formar parte de un paquete fiscal más amplio, teniendo en cuenta que la fiscalidad puede representar más del 25% del precio final”.

previsiblemente, hasta 2028. Sin embargo, Rodríguez no fue capaz de definir ayer qué será considerado lo que denominó “fondos buitres”, por lo que falta esperar al texto definitivo.

● **Socimis.** Se reordena la fiscalidad de las Socimis dedicadas a la inversión en vivienda para alquiler “para que orien-

ten su inversión a la vivienda asequible”. Esta medida ya estaba recogida en el borrador que se remitió a los grupos el pasado julio, donde se contemplaba un aumento en el tipo del gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos que no destinaran sus viviendas al alquiler asequible hasta el 25%.

● **Prórroga de alquileres.** El primer decreto también incorporará una prórroga para los alquileres que venzan antes del 31 de diciembre de 2028. Esta extensión sería de un año, siempre que el inquilino lo solicite, ampliable a un segundo, sin subir el precio de la renta por encima de los límites marcados.

■ **Préstamos del ICO de hasta 50.000 euros a tipo cero para comprar vivienda**

■ **Extensión bianual de los contratos que venzan antes de 2029**

■ **Desgravaciones fiscales ampliadas para jóvenes inquilinos y para caseros que rebajen la renta**

■ **Tope del 2% a las subidas de renta**

● **Congelación de rentas.** Asimismo, el texto incluye una limitación del 2% en la subida de los alquileres.

● **IVA Turístico.** El decreto elevará el IVA al que están sujetos los pisos turísticos que no realicen servicios de atención o limpieza, que pasará del 0% actual al 10%.

● **Alquiler de temporada y por habitaciones.** Como exigían desde Sumar, el primer decreto finalmente incluirá medidas para “evitar el fraude” en los alquileres de temporada y por habitaciones.

● **Préstamos para compra.** Por el lado de las ayudas, el texto recoge la puesta en marcha de una línea de préstamos de hasta 50.000 euros a interés cero, gestionada por el ICO, para la adquisición de primera vivienda.

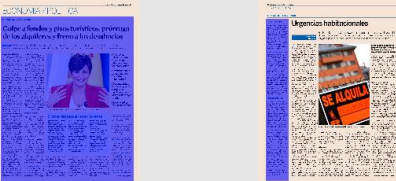
● **Bonificaciones para inquilinos y propietarios.** El decre-

> Pasa a pág. siguiente

Expansión

Fecha: [miércoles, 30 de septiembre de 2026](#)
Fecha Publicación: [miércoles, 30 de septiembre de 2026](#)
Página: [31](#), [32](#)
Nº documentos: [2](#)

Recorte en **color** % de ocupación: [93,10](#) Valor: [20529,83€](#) Periodicidad: [Diaria](#) Tirada: [21300](#) Audiencia: [114000](#) Difusión: [19170](#)



< Viene de [pág. anterior](#)

to también incluye bonificaciones fiscales para los inquilinos cuyos ingresos anuales no superen los 33.000 euros anuales. Según afirmó la ministra en base a las estimaciones de la Agencia Tributaria, la medida beneficiaría a 1,6 millones de hogares. En paralelo, se articulan mayores incentivos fiscales para los caseiros que rebajen el precio del alquiler a sus inquilinos.

● **Construcción de VPO.** Por último, el primer decreto incluiría la reducción del IVA de la construcción de viviendas de promoción público y protegidas, que pasaría a un tipo superreducido del 4%. Prueba de la predilección del Gobierno por este decreto es que, durante la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, Isabel Rodríguez hizo apelación a “la generosidad y la responsabilidad que han demostrado los grupos parlamentarios” durante la negociación para votar a favor el viernes en el Congreso. “Sé que para ellos está siendo también difícil hacer algunas renuncias, pero creo que merece la pena el reto que tenemos ante nosotros”, afirmó.

Segundo decreto

El segundo real-decreto ley, por su parte, bautizado por la titular de Vivienda como “de medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos del alquiler”, incluye algunas de las medidas más polémicas, que han sido planteadas por Sumar y, fuera del Gobierno, por Podemos, las cuales a su vez han sido las reclamaciones más polémicas del Sindicato de Inquilinas en las protestas de últimos días.

● **Renovación automática.** Se trata, en esencia, de la renovación automática de los contratos de alquiler, medida distinta a la prórroga recogida en el primer decreto. En este caso, se trataría de una extensión automática e indefinida de los contratos, “con salvaguardas por distintas circunstancias” y con el objetivo de convertir el mercado privado del alquiler en el modelo de *Casa 47*, con el que el Gobierno ofrecerá arrendamientos por hasta 75 años. Esta medida, previsiblemente, no pasará el filtro del Congreso, al chocar con las posturas de Junts o el PNV.

Opinión / **Carlos Lora González** El problema de vivienda no se soluciona con más intervención / Página 46

Editorial / Página 2