REAL DECRETO -LEY, DE 6 DE OCTUBRE, SOBRE VIVIENDA

Resolución de 12 de noviembre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (BOE de 13 de noviembre).

1. ¿Qué pretende esta norma?

El Gobierno aprueba una serie de medidas para facilitar el acceso a la vivienda, limitar determinadas prácticas especulativas, proteger a los inquilinos y aumentar la construcción de viviendas asequibles.

También establece incentivos para empresas constructoras, promotoras y fabricantes de viviendas industrializadas.

2. Principales novedades

Medida	¿Qué supone en la práctica?
Límite a la subida del alquiler	Hasta el 31 de diciembre de 2027, si no existe nuevo acuerdo entre las partes, la actualización anual no podrá superar el 2 %. Si la renta supera determinados límites legales de referencia, no podrá incrementarse.
Prórroga de alquileres	Determinados contratos de vivienda habitual podrán prorrogarse hasta 2 años adicionales a petición del inquilino, siempre que cumpla los requisitos.
Protección frente a desahucios	Se refuerza la protección de personas vulnerables sin alternativa habitacional, con medidas de suspensión y compensación en determinados supuestos.
Alquiler por habitaciones	La suma de los alquileres de las habitaciones no podrá superar el precio del alquiler de la vivienda completa.

REAL DECRETO -LEY, DE 6 DE OCTUBRE, SOBRE VIVIENDA

Alquileres de temporada	Deberá acreditarse una causa real que justifique su carácter temporal. Se busca impedir que se utilicen para evitar la regulación del alquiler habitual.
Limitaciones a grandes tenedores	Hasta 2030 se restringen determinadas adquisiciones especulativas de viviendas por debajo del 70 % de su valor de tasación, con excepciones.
Viviendas turísticas	Desde el 1 de diciembre de 2026 se establece un IVA del 10 % para determinados alquileres de viviendas amuebladas de hasta 30 noches.
Incentivos fiscales	Se introducen deducciones y beneficios fiscales para fomentar el alquiler habitual, la rehabilitación y la vivienda asequible.
Más vivienda pública	Se refuerza CASA 47(portal de acceso vivienda) y se establecen mecanismos para mantener permanentemente la protección y las limitaciones de precio de determinadas viviendas públicas.

3. Medidas que afectan directamente a las empresas

A. Constructoras y promotoras inmobiliarias

- Se crea un Fondo de Vivienda de Impacto Social dotado inicialmente con 400 millones de euros, para financiar proyectos de vivienda con impacto social positivo.
- Se refuerza una línea de avales públicos de hasta 2.000 millones de euros para financiar proyectos de vivienda destinada al alquiler social o asequible.
- Se fomenta la colaboración público-privada para aumentar la oferta de vivienda.

B. Empresas de construcción industrializada

Se establecen medidas específicas para impulsar este sector:

- 280 millones de euros en avales públicos, hasta 2040, para facilitar financiación a pymes fabricantes y promotoras que desarrollen proyectos con alto grado de industrialización.
- Se facilita la financiación de inversiones productivas y del circulante.

REAL DECRETO -LEY, DE 6 DE OCTUBRE, SOBRE VIVIENDA

- Se permite constituir hipotecas mobiliarias sobre conjuntos de componentes industrializados destinados a la construcción.

En la práctica: se pretende facilitar que las empresas inviertan en fábricas, instalaciones, maquinaria y sistemas de fabricación industrializada de viviendas.

C. Empresas inmobiliarias y propietarios de viviendas

- Mayor control de los contratos de alquiler temporal y por habitaciones.
- Nuevas obligaciones de información y transparencia en los anuncios de alquiler.
- Posibles recargos del IBI para determinadas viviendas turísticas o desocupadas, según las condiciones legales y las decisiones municipales.
- Cambios fiscales que afectan a las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y a determinados propietarios.

4. Ayudas y medidas para particulares

Préstamos para comprar la primera vivienda: programa TU CASA

Se crea un mecanismo de financiación complementaria a la hipoteca con las siguientes condiciones**:**

Importe máximo: 50.000 €

Hasta el 20 % del valor de la vivienda, si esta cantidad es inferior

Tipo de interés: 0 % Sin comisiones

Devolución: 10 años. Plazo de amortización

Carencia: Hasta 30 años. Vinculada al plazo de la hipoteca

REAL DECRETO -LEY, DE 6 DE OCTUBRE, SOBRE VIVIENDA

Se dirige a quienes compren su primera vivienda habitual con hipoteca, independientemente de su edad. Su aplicación efectiva requiere que el Gobierno concrete los beneficiarios, condiciones y financiación del programa.

También se contempla una deducción en el IRPF de hasta el 10 % de determinadas cantidades pagadas por alquiler de vivienda habitual, condicionada a requisitos y límites de renta.

Las líneas de financiación y los nuevos incentivos no implican necesariamente que puedan solicitarse ya: algunos necesitan acuerdos, convenios o desarrollo reglamentario.