

Balance inmobiliario 2025

Un año de maduración normativa y consolidación de tendencias

A diferencia de otros ejercicios, 2025 no será recordado por grandes reformas legislativas, sino por la continuidad y maduración de las medidas estatales y autonómicas adoptadas durante los años anteriores, así como por la consolidación de tendencias.

Los principales vectores que han marcado el ejercicio pueden agruparse en los siguientes ejes:

- ✓ Fomento del mercado residencial (especialmente alquiler protegido).
- ✓ Reforma de las tasaciones inmobiliarias.
- ✓ Mayor regulación y control al alquiler de corta y media estancia.
- ✓ Entrada en vigor de la Ley Antiokupas y la prolongación de las suspensiones de desahucio por vulnerabilidad.
- ✓ Simplificación del cambio de uso de terciario a residencial en Madrid.
- ✓ Incremento regulatorio y fiscal en Cataluña.
- ✓ Presión sobre el suelo rustico por la expansión de renovables.
- ✓ Consolidación del *flex-living*.



1. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: más zonas tensionadas y un mercado dual

Aunque la Ley de Vivienda se aprobó en 2023, sigue siendo la gran referencia en 2025 ya que las Comunidades Autónomas han ampliado la declaración de *zonas tensionadas* prevista en la misma, y con ello las áreas sujetas a limitaciones de renta.

En la actualidad existen **304 municipios declarados como zonas tensionadas** que se encuentran repartidos en **Cataluña, Navarra, País Vasco y Galicia**.

Cataluña	Comunidad Foral de Navarra
Es la comunidad autónoma que más ha usado este mecanismo. En particular, se han declarado 271 municipios como zonas tensionadas, esto es, más del 89% de los términos municipales.	Se han declarado mediante la Orden Foral 157E/2025 del 19 de mayo de 2025 a 21 municipios como zonas tensionadas: entre ellos Pamplona, Tudela, Valle de Egüés, Burlada, etc.
Galicia	País Vasco
El municipio de La Coruña fue declarado zona tensionada mediante resolución de 30 de mayo de 2025.	Se han declarado 10 municipios como zona tensionada, entre ellos, San Sebastián y el distrito 2 del municipio de Galdakao.

Lo anterior, ha hecho que el mercado del alquiler sea hoy en España un mercado dual y asimétrico, donde hay claras diferencias entre los municipios declarados zonas tensionadas y los que no.

En los primeros, la renta deja de ser únicamente un dato económico para convertirse también un dato jurídico puesto que se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, precepto que además distingue entre grandes tenedores o no, una definición que cambia dependiendo de la Comunidad Autónoma y que añade otra capa de complejidad a la regulación.

Explicado de la forma más sencilla posible:

- (i) los pequeños tenedores no podrán exigir a sus inquilinos rentas superiores a las previstas en los contratos suscritos durante los cinco años anteriores sobre la misma vivienda, aplicando la correspondiente actualización; y
- (ii) los grandes tenedores estarán sometidos no solo a esta limitación, sino también al precio máximo fijado para esa vivienda por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en la herramienta online **SERPVI** (Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda).

Los inversores son conscientes de esta dualidad de mercados y como resultado de ello se ha visto un freno en la inversión de productos BTR en zonas tensionadas debido a menor previsibilidad de retornos.

2. Nueva normativa de tasaciones (Orden ECM/599/2025)

Como segundo cambio destacado, tenemos que hablar de la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, que modifica por primera vez en dos décadas la clásica Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

La reforma, que entró en vigor en agosto de 2025, introduce la sostenibilidad como criterio de valoración, obligando a considerar en las tasaciones riesgos ambientales y climáticos, e incorporando el certificado de eficiencia energética como documento obligatorio en las tasaciones.

Así mismo, se permiten tasar proyectos que cuenten con autorizaciones urbanísticas previas a la licencia, siempre que estas autorizaciones permitan ejecutar al menos el 60% del Presupuesto de Ejecución Material, acrediten la conformidad urbanística del proyecto y permitan inscribir la obra nueva en construcción en el Registro de la Propiedad. Con ello se pretende solucionar situaciones anómalas, como la denominada “licencia básica” del municipio de Madrid que permitía al promotor iniciar la construcción, pero cuya obra no era financiable por no ser una licencia válida a efectos de tasación.

Por otra parte, se actualizan los métodos de valoración, permitiendo modelos automatizados en activos homogéneos y exigiendo más rigor en el método de comparación: testigos documentados, coeficientes justificados y uso controlado de superficies no útiles.

En definitiva, se busca que la tasación sea un documento trazable, verificable y alineado con criterios medioambientales, registrales y urbanísticos.

3. Alquiler de viviendas de temporada, habitaciones y turístico: registro obligatorio y más controles

El 2 de enero de 2025 entró en vigor el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento del *Registro Único de Arrendamientos* y se crea la *Ventanilla Única Digital de Arrendamientos* para el intercambio de datos sobre alquileres de corta duración.

De acuerdo con esta norma, a partir de 1 de julio de 2025, cualquier unidad de alojamiento que se ofrezca para alquiler de corta duración o de temporada -ya sea vivienda completa, por habitaciones o para uso turístico- y que se publicite a través de plataformas online, deberá inscribirse y obtener un número de registro que deberá figurar en los anuncios.

Las plataformas deberán verificar la existencia de dicho número en los anuncios y podrán retirar aquellos que carezcan del mismo. Asimismo, estarán obligadas a comunicar información periódica a la Ventanilla Única, incluyendo número de noches alquiladas, número de huéspedes, país de residencia, dirección del alojamiento y URL del anuncio, con el fin de garantizar la trazabilidad de la actividad ante la Administración.

A estas obligaciones se suma la creciente restricción normativa del sector, marcada por la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que establece la necesidad de autorización expresa de la Comunidad de Propietarios para la instalación de las viviendas de uso turístico, así como por la normativa urbanística municipal cada vez más prohibitiva con la actividad turística. En Madrid, ello se ha articulado, entre otras medidas, a través del *Plan Reside*.

En definitiva, el 2025 ha consolidado un mensaje claro para todos los contratos de arrendamiento de temporada, habitaciones y turísticos que se publiciten a través de plataformas: estos arrendamientos ya no son neutros, sino regulados y limitables.

4. Entrada en vigor de la Ley Antiokupas y prolongación de las suspensiones de desahucio por vulnerabilidad.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (la "LO 1/2025") ha reducido los plazos en procedimientos vinculados a ocupación sin título, especialmente cuando existe allanamiento o usurpación penal.

En este sentido, cabe recordar que el Código Penal diferencia dos figuras:

- Allanamiento de morada (ocupación de vivienda que constituye domicilio habitado), artículo 202 del Código Penal.
- Usurpación de inmueble (ocupación de propiedades que no son morada del titular), artículo 245 del Código Penal.

Con la reforma introducida por la LO 1/2025, ambos ilícitos pasan a tramitarse como juicios rápidos conforme al artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, lo que permite tramitación acelerada, adopción de medidas cautelares y lanzamientos en plazos más breves, reforzando la capacidad de recuperación de la posesión para propietarios.

Ahora bien, la agilización no es absoluta ya que se mantienen supuestos de suspensión del lanzamiento cuando exista vulnerabilidad. El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 fue prorrogado por el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

Esta prórroga permite que el juez paralice el desalojo hasta el 31 de diciembre de 2025 si concurren dos condiciones:

1. el inmueble pertenece a personas jurídicas o a personas físicas con más de diez viviendas; y
2. los ocupantes acreditan una situación de vulnerabilidad económica.

En resumen, la reforma acelera la respuesta judicial frente a la ocupación, pero mantiene protección específica cuando existe vulnerabilidad, especialmente frente a grandes tenedores.

Madrid

5. Reformas urbanísticas: cambio de uso, vivienda protegida y ampliación de plazos de prescripción

Si a nivel estatal domina la vivienda y la regulación del alquiler, en la Comunidad de Madrid el vector normativo de 2025 es la simplificación procedimental y la flexibilización del uso del suelo.

La reforma de la Ley del Suelo madrileña operada mediante la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida – que permite el cambio de uso de terciario a residencial, con algún régimen de protección pública y sin necesidad de modificar el planeamiento en determinados supuestos – sigue produciendo efectos. Según datos de ASPRIMA, durante los doce primeros meses de vigencia de esta norma se han generado 3.679 nuevas viviendas protegidas, lo que representa aproximadamente un 20 % de toda la obra iniciada en la Comunidad de Madrid durante este periodo.

Los buenos resultados de esta política han llevado a que la Comunidad de Madrid haya anunciado su prórroga hasta el año 2028, consolidándola como uno de los ejes estratégicos para afrontar el problema de la vivienda en la región.

En paralelo, la Comunidad de Madrid ha endurecido los plazos de prescripción urbanística – con incrementos de cuatro a seis años en la mayoría de los supuestos y hasta quince años en suelo no urbanizable de protección – y se amplía el plazo para concluir procedimientos de restauración de la legalidad. Estas modificaciones no sólo fortalecen la potestad de disciplina, sino que alteran estrategias de regularización a largo plazo y refuerzan el riesgo jurídico en proyectos con ocupación o usos no plenamente conformes.

Cataluña

6. El Decreto-ley 2/2025 y control del parque residencial

En 2025, Cataluña ha reforzado de manera notable su papel intervencionista en materia de vivienda mediante el Decreto-ley 2/2025, de 25 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo.

Más allá de la declaración masiva de zonas tensionadas, mediante este Decreto-ley se persigue incrementar y estabilizar el parque de vivienda asequible, actuando sobre el parque ya existente, no sólo sobre el nuevo desarrollo.

La pieza más relevante para operadores inmobiliarios es la ampliación del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración (i) a la venta de viviendas situadas en zonas tensionadas cuando el vendedor es gran tenedor y (ii) a la adjudicación de viviendas que provengan de una subasta administrativa o judicial.

Para inversores institucionales, esto se traduce en mayor complejidad transaccional (condiciones suspensivas, ajustes de calendario, riesgo de que la Administración ejerza el

derecho) y en un entorno más regulado en cuanto a la estrategia de salida de activos residenciales en Cataluña.

7. El Decreto-ley 5/2025 incrementa el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

La intervención regulatoria se complementa con una subida del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, cuyo tipo general pasa del 10% para inmuebles de hasta 1.000.000 euros y del 11% sobre el exceso sobre ese valor, a un tipo progresivo que empieza en el 10% hasta 600.000 euros, sube al 11% entre 600.000 euros y 900.000 euros, pasa al 12% desde 900.000 euros a 1.500.000 euros y es del 13% sobre el exceso.

También se fija un tipo incrementado del 20% para adquisición de vivienda por grandes tenedores y para las compras de edificios de viviendas, salvo cuando el comprador es persona física, el inmueble consta de un máximo de 4 pisos y estos se destinan a ser la vivienda habitual del comprador y de sus familiares. A estos efectos, es gran tenedor quien sea propietario de más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500m² de uso residencial situados en Cataluña, o quien tiene cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en zonas de mercado residencial tensionado declaradas por la Generalitat de Cataluña.

Finalmente, se ha eliminado la bonificación del 70% que existía para las compras de viviendas para empresas inmobiliarias que procedían a la posterior reventa del inmueble, y se ha incrementado el tipo del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en supuestos de transmisión de inmuebles en donde se ha renunciado a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido desde el 2,5% al 3,5%.

8. Vivienda asequible y colaboración público-privada

Otra de las grandes constantes de 2025 es la consolidación de la colaboración público-privada (CPP) como vía principal de producción de vivienda asequible, frente al modelo clásico de promoción pública directa.

Los esquemas más habituales han sido la constitución de derechos de superficie o concesiones administrativas, mediante las que la Administración mantiene la titularidad del suelo y otorga a un operador privado el derecho de construir y explotar las viviendas durante un largo periodo de tiempo (normalmente 75 años), a cambio de alquileres a precios tasados o inferiores a mercado, revirtiendo a la Administración la construcción al finalizar el derecho de superficie.

En este terreno destaca el Plan Vive de la Comunidad de Madrid que, aunque no está exento de críticas, ha logrado poner en el mercado 5.175 viviendas hasta noviembre de 2025, de las 14.000 previstas para esta legislatura. En consecuencia, se trata de una herramienta que ya se ha demostrado viable para incrementar el parque de vivienda asequible y un punto de referencia para otras Administraciones.

9. Energías renovables y presión sobre el suelo rústico

Fuera del ámbito urbano, 2025 ha puesto el foco en el suelo rústico como consecuencia del despliegue de numerosas plantas fotovoltaicas, parques eólicos y líneas de evacuación en todo el territorio nacional.

Para asegurar un crecimiento equilibrado y respetuoso de estas instalaciones, las administraciones autonómicas y locales han endurecido:

- los requisitos de compatibilidad urbanística y territorial,
- las exigencias ambientales (impacto paisajístico, afección a hábitats, corredores ecológicos),
- y los trámites sectoriales previos a la autorización de proyectos.

Sin embargo, ello no ha evitado un aumento de la litigiosidad contencioso-administrativa entre promotores energéticos, administraciones y colectivos vecinales o ambientales, así como resoluciones judiciales que han llegado a anular proyectos por incumplir planeamiento o directrices territoriales.

El mensaje de 2025 para el sector es claro: el suelo rústico deja de ser “suelo residual” para convertirse en suelo estratégico, no exento de tensiones.

10. *Flex Living*, la revolución residencial consolidada en España

El *flex living* ha dejado de ser una tendencia emergente para convertirse en una tipología más dentro del mercado habitacional español. Su expansión responde a cambios estructurales — mayor movilidad laboral, hogares más pequeños y una demanda creciente de soluciones habitacionales temporales— que el alquiler tradicional no siempre puede cubrir. Este contexto ha impulsado tanto la oferta como el interés inversor.

Las cifras confirman esta evolución. España cerrará 2025 con 19.089 camas operativas y casi 20.000 en desarrollo, lo que permitirá alcanzar alrededor de 38.700 plazas en 2028. Con este ritmo, el país se sitúa entre los mercados europeos de crecimiento más rápido en vivienda flexible, incluso por delante de otros más consolidados como Francia o Reino Unido.

Madrid es el gran motor del sector: concentra el 60% del stock (11.375 camas) y el 72% del pipeline (más de 14.000 en proyecto), con Valdebebas, Sanchinarro y Vallecas como focos principales. No obstante, otras ciudades como Málaga, Valencia o Alicante empiezan a perfilarse como nuevos polos de expansión.

En conclusión, 2025 no ha cambiado el mapa del suelo, pero ha sido un año en el que se ha reforzado la idea de que regulación ya no actúa antes de construir, sino durante todo el ciclo de vida del activo y de consolidación de tendencias. Como juristas, el reto para 2026 no será interpretar normas, sino anticipar riesgos normativos en cada decisión de inversión, gestión y uso del inmueble.

Autores

Marta González-Llera

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com

Socia de Inmobiliario y Urbanismo

Alberto Artamendi

Alberto.artamendi@caseslacambra.com

Counsel de Fiscal

© 2025 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas preparada por Cases & Lacambra.

La información y concursos contenidos en este documento no constituyen, en ningún caso, asesoramiento jurídico.

caseslacambra.com