

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

ABR
2025

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

EN QUINA FASE DEL CICLE IMMOBILIARI ES TROBA EL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL SEGONS EL RELLOTGE IMMOBILIARI I QUINA ÉS LA CONJUNTURA ACTUAL I FUTURA?



JURÍDIC - HABITATGE

QUIN ÉS EL CONTINGUT MÍNIM DE L'ANUNCI QUE ES FA PÚBLIC AL WEB DEL REGISTRE DE SOL · LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA?



ARRENDAMENTS

QUINA ÉS LA SUPERFÍCIE QUE S'HA D'INDICAR EN EL SISTEMA ESTATAL DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER D'HABITATGE ALhora D'INTRODUIR LES DADES DEL HABITATGE ?



JURÍDIC - HABITATGE

QUINA ÉS LA PUBLICITAT QUE SE LI HA DE DONAR AL LLIBRE DE L'EDIFICI?



LABORAL

QUINES SON LES NOVETATS EN MATÈRIA D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE DE TREBALL PER INCAPACITAT PERMANENT DE LES PERSONES TREBALLADORES ?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



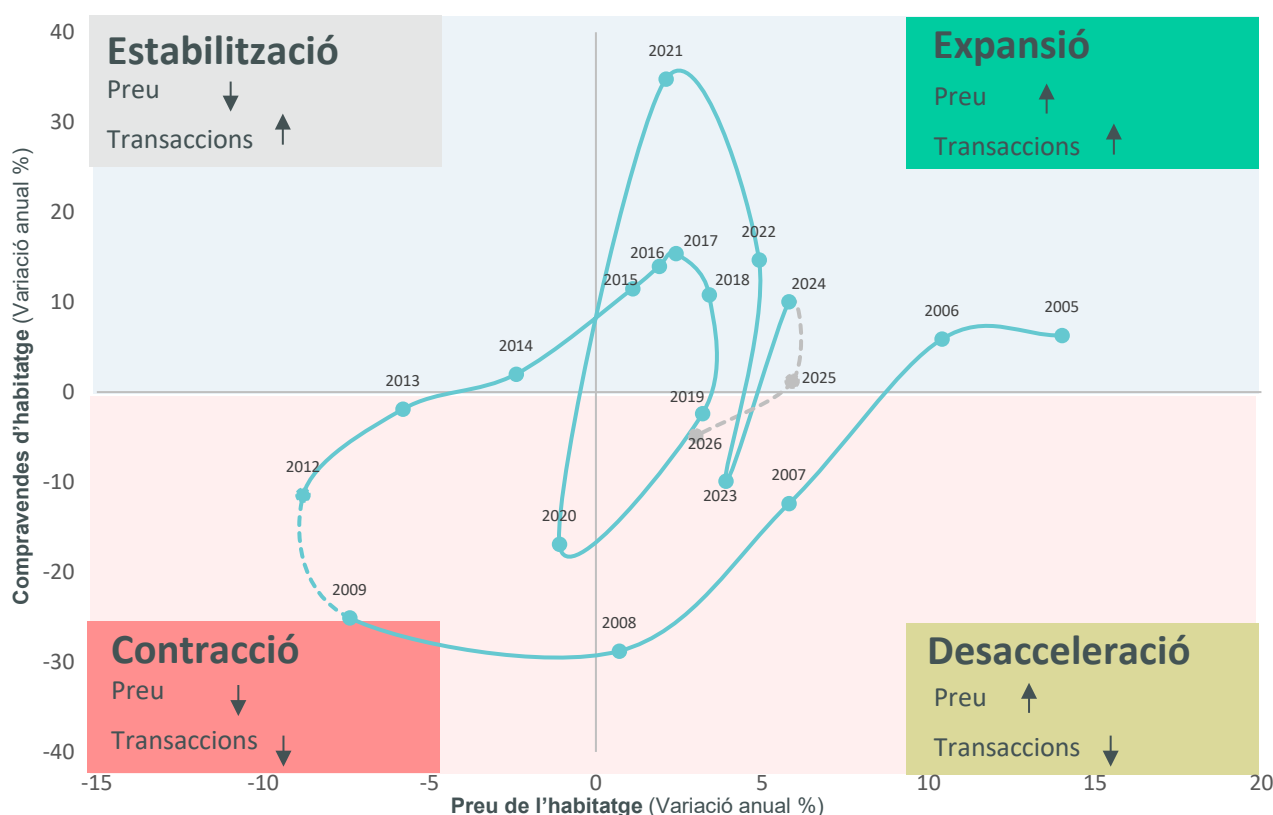
EN QUINA FASE DEL CICLE IMMOBILIARI ESTROBA EL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL SEGONS EL RELLOTGE IMMOBILIARI I QUINA ÉS LA CONJUNTURA ACTUAL I FUTURA?

El mercat immobiliari espanyol va consolidar l'any 2024 un cicle expansiu que s'espera que continuï durant el 2025. El descens dels tipus d'interès, juntament amb el bon comportament de l'economia espanyola, el dinamisme de l'ocupació, el creixement poblacional i l'augment de la demanda estrangera, van impulsar amb força les compravendes d'habitatge, que van créixer un 10% en l'acumulat anual al 2024, fins arribar a les 642.000, el tercer millor registre històric. Per províncies, les transaccions d'habitatge total incrementen per sobre del 10% en un 57% de les províncies a Espanya, només dues províncies registren lleugers decreixements de transaccions (Balears i Segòvia).

Malgrat aquest auge de la demanda, l'oferta d'habitatge creix un 16,7% però continua sent limitada. En particular, els visats d'obra assoleixen la xifra de 127.721 unitats però es situen per sota de les necessitats demogràfiques actuals i futures per creació de llars (+135.500 unitats al 2024) i contrasta amb el creixement poblacional gràcies al fenomen migratori (increment de 458.000 persones fins arribar als 49 milions).

En aquest context, el preu de l'habitatge es va accelerar amb un augment del 5,8% al 2024, segons les dades de taxacions del MIVAU (8,4% segons l'Índex del Preu de l'Habitatge de l'INE). Per províncies a Es-

Figura 1. Evolució i situació actual del mercat immobiliari residencial a Espanya



Nota: S'exclou el període 2010 – 2011 degut a l'efecte provocat per incentius fiscals

Font: Relloctge immobiliari de CaixaBank Research a partir de dades de l'INE, del MIVAU i de les projeccions de CaixaBank Research

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

ABR
2025

panya, el 39% incrementen el seu preu de taxació per sobre del 5% anual respecte 2023. A més, creix més en àrees perifèriques de les grans ciutats, un fenomen conegut com a "taca d'oli". Malgrat aquest increment, segons les dades de l'INE, els preus reals, ajustats per inflació, continuen un 20% per sota dels nivells de 2007, previs a la crisi financera. No obstant, el repte de l'accessibilitat segueix present: el preu d'un habitatge suposa més de 7 anys renda bruta de les llars al 2024 segons dades del Banc d'Espanya.

De cara als propers dos anys, el descens dels tipus d'interès fins a nivells propers del 2%, la demanda embassada de tipus alts en 2022-2023, l'augment de la renda de les famílies recolzat sobre un mercat laboral robust, el creixement demogràfic sostingut i una demanda estrangera dinàmica constituïran alguns dels factors que suporten aquest bon tó del mercat immobiliari. En canvi, l'oferta d'habitatge continuarà creixent però serà insuficient per satisfer les necessitats de l'evolució de la població i de la creació de llars.

QUIN ÉS EL CONTINGUT MÍNIM DE L'ANUNCI QUE ES FA PÚBLIC AL WEB DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA?

Segons consta a "***l'Instrucció 2/2021 relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial***" elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és el següent:

- a) *Nom del promotor.*
- b) *Emplaçament dels habitatges.*
- c) *Número de qualificació provisional*
- d) *Nombre d'habitatges totals de la promoció.*
- e) *Relació d'habitatges pels quals s'obre el procediment d'adjudicació, amb indicació del seu regim de protecció i de la superfície útil.*
- f) *Àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds.*
- g) *Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques.*
- h) *Les següents condicions generals relatives al règim econòmic i al finançament:*
 - *Fer constar que la persona sol·licitant ha d'estar inscrita al RSHPO, amb anterioritat a la data de la publicació de l'anunci en la seu del RSHPO.*
 - *Informació de com es pot participar en el sistema de selecció. És a dir, la manera d'inscriure's per optar a ser adjudicatari de la promoció concreta que s'està oferint (oficina de vendes, pagina web, formulari,...).*
 - *Preu de venda dels habitatges, condicions i calendari de pagaments.*
 - *Informació de l'existència o no de préstec protegit*

per part del promotor, en el qual es podia subrogar el comprador, o si haurà de ser un préstec directe a l'adjudicatari.

- *Informació de quin sistema de selecció d'adjudicatari i d'assignació dels habitatges s'utilitzarà que, per als habitatges inclosos en el contingent general, s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat. Pel que fa als habitatges inclosos en els contingents especials de reserva, s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.*

El promotor, com a responsable de la gestió del procediment d'adjudicació, haurà acreditar el resultat del sistema de selecció establert a l'anunci, deixant a l'expedient constància documental del sistema de comunicació emprat i de les renunciacions presentades pels possibles adjudicataris dels habitatges. Així mateix, l'Agència podrà requerir al promotor d'altres mecanismes fefaents seguits per haver donat compliment al sistema de selecció previst.

- *Qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.*
- i) *Especificació del tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge:*

- *Propietat a través de venda*
- *Transmissió dret real de superfície*
- *Venda a carta de gracia*

QUINA ÉS LA SUPERFÍCIE QUE S'HA D'INDICAR EN EL SISTEMA ESTATAL DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER D'HABITATGE ALhora D'INTRODUIR LES DADES DEL HABITATGE ?

Segons el propi document públic sobre la metodologia del Sistema Estatal de Referència de preus de lloguer d'habitatge, és la superfície construïda de l'habitatge.

Aquesta es defineix com la superfície de l'habitatge objecte d'arrendament, expressada en metres quadrats de superfície construïda, **utilitzant la referència de la base de dades de la Direcció General del Cadastre**, sense incloure elements comuns o locals annexos.

En aquest sentit, la Direcció General del Cadastre ha elaborat un document anomenat "Guia de la Certificació Cadastral Descriptiva i Gràfica" en que defineix la superfície construïda de la forma següent:

Superfície construïda.

La superfície construïda total del bé immoble és la suma de la superfície cadastral construïda de la part privativa del mateix més la part corresponent de la superfície d'elements comuns. S'expressa en metres quadrats construïts.

- **La superfície cadastral construïda de la part privativa és la inclosa dins de la línia exterior dels murs perimetrals de cadascun dels**

locals que constitueixen l'immoble i, si és el cas, dels eixos de les mitgeries, deduïda la superfície dels celoberts.

Els balcons, terrasses, porxos i altres elements anàlegs que estiguin coberts computen al 50% de la seva superfície, tret que estiguin tancats per tres de les seves quatre orientacions, i en aquest cas computen al 100%.

En ús residencial, no es considera superfície construïda els espais d'altura inferior a 1,50 metres.

- *La superfície d'elements comuns atribuïda a cada bé immoble és un repartiment aproximat de la superfície total d'elements comuns de la propietat a cadascun dels béns immobles d'aquesta, únicament als efectes de la seva valoració cadastral.*

La superfície construïda de cadascun dels locals o elements privatius que forma part de l'immoble, s'inclou en les dades de construcció que figuren en la certificació, indicant-se si és el cas la corresponent als elements comuns.

Per últim, indicar que el Sistema Estatal de Referència de preus de lloguer d'habitatge ofereix resultat d'habitatge en les que **la seva superfície construïda no sigui inferior a 30 m² ni superior a 150 m².**

QUINA ÉS LA PUBLICITAT QUE SE LI HA DE DONAR AL LLIBRE DE L'EDIFICI?

Aquesta qüestió esta regulada al article 21 del *Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici*:

Article 21

Publicitat del llibre de l'edifici

1. *El llibre de l'edifici ha d'estar a disposició de tots els copropietaris de l'edifici i dels representants de l'Administració que han de vetllar pel compliment de les disposicions que el regulen. En el cas de comunitats de propietaris, els representants o administradors de la finca han de facilitar el coneixement del llibre de l'edifici a les persones adquirents.*
2. *El llibre de l'edifici s'ha de dipositar inicialment, abans de la transmissió dels habitatges, en el Registre de la Propietat que correspongui segons la situació i la ubicació de l'edifici. Les persones interessades que acreditin interès legítim poden adreçar-se al Registre de la Propietat, per poder conèixer el contingut del llibre de l'edifici dipositat.*

QUINES SON LES NOVETATS EN MATÈRIA D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE DE TREBALL PER INCAPACITAT PERMANENT DE LES PERSONES TREBALLADORES ?

La Llei 2/2025 (BOE 30/04/2025) modifica el text refós de la Llei de l'Estatut dels Treballadors (RD Legislatiu 2/2015), el text refós de la Llei General de la Seguretat Social (RD Legislatiu 8/2015) i la Llei 36/2011 reguladora de la Jurisdicció Social, en matèria d'extinció del contracte de treball per incapacitat permanent de les persones treballadores. Les modificacions **entren en vigor l'1 de maig de 2025**.

S'elimina que sigui automàtica l'extinció del contracte de les persones treballadores que accedeixen a la situació d'incapacitat permanent total, absoluta o gran incapacitat.

La nova lletra n) de l'article 49.1 del text refós de la Llei de l'Estatut dels Treballadors estableix que **"el contracte de treball s'extingirà** per declaració de gran incapacitat, incapacitat permanent absoluta o total de la persona treballadora, sense perjudici del que es disposa en l'article 48.2,

- **quan no sigui possible** realitzar els ajustos raonables per constituir una càrrega excessiva per a l'empresa,
- **quan no hi hagi un lloc de treball vacant i disponible, d'acord amb** el perfil professional i compatible amb la nova situació de la persona treballadora
- **quan existint aquesta possibilitat la persona treballadora rebutgi** el canvi de lloc de treball adequadament proposat.

Per determinar si la càrrega és excessiva es tindrà particularment en compte el cost de les mesures d'adaptació en relació amb la dimensió, els recursos econòmics, la situació econòmica i el volum de negocis total de l'empresa.

La càrrega no es considera excessiva quan sigui pal·liada en grau suficient mitjançant mesures, ajudes o subvencions públiques.

A les empreses que ocupin **a menys de 25 persones treballadores es considerarà excessiva la càrrega quan el cost d'adaptació** del lloc de treball, sense tenir en compte la part que pugui ser sufragada amb ajudes o subvencions públiques, **superi** la quantia major d'entre les següents:

- La indemnització que correspongui a la persona treballadora en virtut del que estableix l'article 56.1 de l'ET. (indemnització per acomiadament declarat improcedent).
- Sis mesos de salari de la persona treballadora que sol·licita l'adaptació

La persona treballadora disposarà d'un **termini de deu dies** naturals des de la data en què se li notifiqui la resolució en què es qualifiqui la incapacitat permanent en algun dels graus esmentats per manifestar per escrit a l'empresa la seva voluntat de mantenir la relació laboral.

L'empresa disposarà d'un **termini màxim de tres mesos**, comptats des de la data en què se li notifiqui la resolució en la qual es qualifiqui la incapacitat permanent, per a realitzar els ajustos raonables o el canvi de lloc de treball.

Quan l'ajust suposi una càrrega excessiva o no existeixi lloc de treball vacant, l'empresa **disposarà del mateix termini per a procedir a l'extinció del contracte**. La decisió serà motivada i haurà de comunicar-se per escrit a la persona treballadora.

Els serveis de prevenció determinaran, de conformitat amb el que s'estableix en la normativa aplicable i prèvia consulta amb la representació de les persones treballadores en matèria de prevenció de riscos laborals, l'abast i les característiques de les mesures d'ajust, incloses les relatives a la formació, informació i vigilància de la salut de la persona treballadora, i identificaran els llocs de treball compatibles amb la nova situació de la persona treballadora.