



Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda

El sistema ofrece un **rango de valores de precios de alquiler de viviendas**, como referencia, a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

En **zonas de mercado residencial tensionado**, declaradas de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.



Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento

ALQUILA BIEN, ¿ES TU DERECHO!

Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda >

Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento

Consultar zonas de mercado residencial tensionado

Preguntas frecuentes sobre la nueva aplicación para la determinación del rango de valores individualizados de precios de alquiler de vivienda

Nuevos contratos de arrendamiento en zonas de mercado residencial tensionado. Artículo 17, apartados 6 y 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los **nuevos contratos** de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una **zona de mercado residencial tensionado**, la renta pactada **no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la LAU, que hubiese estado vigente a lo largo de los últimos cinco años en la misma vivienda**, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, **en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual** que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes **supuestos**:

1. **Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación** en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
2. **Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento**, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
3. **Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad**, debidamente acreditadas.
4. **Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años**, o bien, se establezca un **derecho de prórroga** al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones **durante un periodo de diez o más años**.

Adicionalmente a los límites señalados anteriormente, en los **nuevos contratos** de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una **zona de mercado residencial tensionado** y en los que **el arrendador sea un gran tenedor de vivienda**, la renta pactada al inicio del nuevo contrato **no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia**.

Esta misma limitación se aplicará a los **contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU a lo largo de los últimos cinco años**, siempre que así quede recogido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de la correspondiente zona.

Gran tenedor de vivienda: la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en las zonas de mercado residencial tensionado, según lo recogido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de las distintas zonas.

El periodo de vigencia de cada una de las zonas de mercado residencial tensionado se establecerá en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de cada zona.



Consultar zonas de mercado residencial tensionado

Se recogen a continuación las zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Zonas de mercado residencial tensionado

Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento

Consultar zonas de mercado residencial tensionado

Preguntas frecuentes sobre la nueva aplicación para la determinación del rango de valores individualizados de precios de alquiler de vivienda

Comunidad autónoma

Cataluña

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falsset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de

Municipios



Preguntas frecuentes sobre la nueva aplicación para la determinación del rango de valores individualizados de precios de alquiler de vivienda

Selección de las preguntas más frecuentes que pueden darse en el uso de esta nueva aplicación:

- ¿Qué tengo que hacer para obtener el rango de valores de una vivienda? ▾
- ¿De qué tipo de viviendas puedo obtener datos de precios de alquiler a través de la nueva aplicación? ▾
- ¿Qué finalidad tiene la obtención del rango de valores de una vivienda? ▾
- ¿Cómo sé si una vivienda pertenece o no a una zona de mercado residencial tensionado? ▾
- ¿Qué ocurre con las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado? ▾
- ¿Cuál es la metodología de cálculo para la obtención de los valores de precios del alquiler de una vivienda? ▾
- ¿Por qué no se ofrece un precio de alquiler concreto, sino un rango, con un valor inferior y un valor superior? ▾
- ¿En qué se basa la nueva aplicación para determinar el rango de valores de una vivienda? ▾
- ¿Qué relación tiene esta nueva aplicación con los datos medios de alquiler residencial que ya ofrece el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda? ▾



A través del siguiente enlace directo puede tener acceso a la página web habilitada por el Ministerio a tal efecto:



<https://serpavi.mivau.gob.es/>