



Nueva aplicación con datos públicos al servicio del interés general

MIVAU presenta el Índice de Precios de Referencia, que opera en toda España como un instrumento más para controlar el incremento de los precios del alquiler

- El secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, ha ofrecido hoy los detalles de este Índice: “No regula los precios, pero establece un control y operará en aquellas CCAA que soliciten ser declaradas zona de mercado residencial tensionado”
- Aunque haya CCAA que no quieran declarar zonas tensionadas, los arrendatarios pueden disponer de este Índice de Precios de Referencia para ver cuál sería el precio máximo que tendrían que pagar en su alquiler
- Se tomará como referencia para aquel arrendador que sea un gran tenedor o para aquellas viviendas que se incorporan por primera vez en el mercado del alquiler en zona tensionada y que no han estado arrendadas en los últimos 5 años
- La puesta en marcha de esta nueva aplicación, accesible de manera libre y gratuita, arranca hoy con la publicación del Índice en el [portal web de MIVAU](#), mientras que la publicación en el BOE tendrá lugar el próximo 13 de marzo

Madrid, 27 de febrero de 2024.- El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) ha presentado hoy el Índice de Precios de Referencia, que opera en el conjunto del país como un instrumento más para controlar el incremento de los precios del alquiler. Esta nueva aplicación permite conocer el rango de valores de alquiler de una vivienda, como referencia a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

MIVAU, según ha explicado en rueda de prensa el secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, “ha realizado un gran esfuerzo para homogeneizar el sistema con el fin de que sirva para todo el territorio español,



salvaguardando las características en cada uno de los ámbitos en relación con la diferencia residencial que existe en las CCAA y ciudades de nuestro país”.

“Si las CCAA son conscientes de que se está produciendo un incremento de los precios y no hacen nada, tendrán que dar explicaciones a sus ciudadanos y ciudadanas, porque será una actitud y un comportamiento que irá en detrimento de la calidad de vida de los que están sufriendo estos incrementos tan importantes de los precios”, ha expuesto David Lucas.

Zonas tensionadas

En zonas 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 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.

A las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado no se les aplican las medidas de contención de precios introducidas por la ley estatal por el derecho a la vivienda y, en consecuencia, el rango de valores de referencia obtenido mediante esta nueva aplicación del sistema estatal tendrá únicamente carácter informativo, por lo que la renta en los nuevos contratos será la libremente estipulada por las partes.

“En las zonas declaradas tensionadas la aplicación del Índice será obligatorio para aquellos contratos de alquiler cuyos arrendadores sean grandes tenedores y para aquellos otros que se incorporen por primera vez en el área”, según ha explicado el secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana. “Pero también va a servir como referencia en el resto del territorio, aunque no se declaren las áreas tensionadas, porque todos los ciudadanos podrán entrar a visualizar en el sistema una sección y una casa concreta para ver cuál sería el rango de referencia en los alquileres”, ha añadido.

Vivienda en alquiler a precios asequibles

La nueva aplicación del sistema estatal presentada hoy permitirá limitar y paliar los efectos de los incrementos de precios excesivos en aquellos de nuevos contratos de alquiler en ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo



de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

Con el Índice “se abre una puerta a todo lo que tiene que ver el control de los precios de alquiler en estas zonas tensionadas y, por supuesto, que en estas zonas tensionadas puedan bajar los precios de alquiler”, ha destacado David Lucas.

Esta nueva aplicación tiene el objeto de ofrecer más transparencia y conocimiento del mercado del alquiler de vivienda y servir de base para favorecer el incremento de la oferta de vivienda a precios asequibles, aportando asimismo seguridad jurídica para facilitar la aplicación de las políticas públicas que faciliten el acceso a la vivienda en alquiler a precios asequibles.

¿Cómo es el proceso para poder aplicar este índice?

Las medidas de contención de rentas sobre los nuevos alquileres de vivienda, se aplicará en aquellas zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas por las Administraciones autonómicas competentes de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley estatal de Vivienda. El proceso culmina con la publicación por parte de MIVAU, con carácter trimestral, de una resolución en la que se recogerá la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas de acuerdo con el procedimiento.

En esta resolución se recogerá el periodo de vigencia, así como determinadas particularidades que puedan establecerse en la declaración de cada zona y que afectan a la regulación de los contratos como, por ejemplo, la definición particularizada del concepto de gran tenedor de vivienda que aplica en cada zona.

Método científico

El Índice puesto en marcha desde hoy no es acuerdo político, sino un método científico. Será homogéneo para el conjunto del país, operará por tanto de manera estatal y servirá para cualquier CCAA. En el caso de Catalunya, lo que MIVAU ha hecho durante todos estos meses ha sido un gran trabajo técnico entre ambas administraciones donde se ha compartido información casi diaria para llegar al Índice presentado hoy.



La nueva aplicación del sistema estatal está basada en una detallada metodología que permite establecer un rango de valores de referencia del precio del alquiler de viviendas, fijando una horquilla conformada por un valor inferior y uno superior, en la que se entiende que debe situarse de manera orientativa la

¿Cómo se han obtenido los rangos del Índice?

Estos valores se obtienen a través de la aplicación desarrollada por MIVAU, sobre la base de la información facilitada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, relativa al contenido de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de inmuebles de uso residencial en arrendamiento, y mediante unos elementos de corrección y ponderación desarrollados en el contexto de un Grupo Técnico coordinado por la Dirección General de Vivienda y Suelo.

En este grupo han participado representantes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, del Instituto Nacional de Estadística, de la Secretaría General de Asuntos Económicos y G20 de Presidencia del Gobierno, del Banco de España, del Colegio de Registradores, de la Asociación Española de Análisis de Valor y del Consejo General de Economistas.

Aplicación y uso del sistema

La nueva aplicación del sistema estatal está accesible de manera libre y gratuita a través del portal del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en el enlace <https://serpavi.mivau.gob.es/>

Para obtener el rango de valores de referencia del alquiler de una vivienda a través de la aplicación, en primer lugar, se deberá introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda en cuestión para identificar la sección censal en la que se encuentra. A continuación, el usuario debe indicar las características de la vivienda y del contrato de arrendamiento. Algunas de estas características (superficie y antigüedad del edificio) son proporcionadas en tiempo real por la base de datos del Catastro Inmobiliario.

Una vez completadas todas las características, la aplicación ofrece automáticamente un rango de valores de referencia del alquiler de la vivienda, expresados en euros mensuales, pudiendo el usuario generar un informe en PDF con los resultados obtenidos, y cuyo contenido será verificable a través de



Nota de prensa

la propia aplicación de MIVAU. Al introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda y localizar la sección censal en la que se encuentra, se indicará si su vivienda se encuentra o no en una zona de mercado residencial tensionado.