



Boletín Oficial del Estado

## El BOE publica sendas resoluciones de MIVAU con la aprobación del Índice de Precios de Referencia para el alquiler y la declaración de área tensionada en 140 municipios de Catalunya

- El secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, firmó ayer ambas resoluciones, que surtirán efectos desde mañana, sábado 16 de marzo
- El periodo de vigencia de la zona tensionada es de tres años y se define como “gran tenedor” a “la persona física o jurídica titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado”
- Nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda. (<https://www.mivau.gob.es/mapa-alquiler>)

**Madrid, 15 de marzo de 2024.-** El Boletín Oficial del Estado (BOE) publica hoy sendas resoluciones, firmadas ayer por el secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, con la aprobación del Índice de Precios de Referencia para el alquiler y la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en 140 municipios de Catalunya. Ambas resoluciones, que ponen fin a la vía administrativa, surtirán efectos desde mañana.

En la referida a la aprobación del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) –comúnmente conocido como Índice de Precios de Referencia–, la fijación del límite máximo de la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda se realizará de acuerdo con la aplicación en línea a la que se accede a través del [portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana \(MIVAU\)](#), tomando el valor superior del rango de valores





individualizados que resultan de la localización y las diferentes características de la vivienda objeto de arrendamiento.

La aprobación del SERPAVI se establece por ámbitos territoriales, atendiendo a las secciones censales para las que se dispone de datos para la determinación del rango de valores individualizados de referencia, de acuerdo con la metodología que se encuentra publicada en el [portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#).

### Zonas de mercado residencial tensionado

Asimismo, el BOE también publica hoy la resolución de MIVAU por la que se da a conocer la relación de zonas de mercado residencial tensionado según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024.

La medida afecta a 140 municipios catalanes, tal y como había solicitado el Govern de la Generalitat de Catalunya. El periodo de vigencia de la zona tensionada es de tres años desde el día siguiente a la publicación de la resolución, mientras que se define como “gran tenedor” a “la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado”.

### Listado completo de los municipios catalanes afectados

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, Cabrils, 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, Falset, 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 Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, La Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrrrega, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, El Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt y Vilassar de Mar.

### ¿Qué es el Índice de Precios?

El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) –conocido como Índice de Precios de Referencia– es una base de datos pública de contratos de alquiler. Esta base está creada y actualizada periódicamente con diferentes fuentes de información estatales, autonómicas y locales, para ofrecer información, a modo de referencia y a título orientativo, a los arrendadores y arrendatarios, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas. También para las administraciones públicas, con el fin de que puedan realizar un adecuado seguimiento y evaluación de las políticas impulsadas en materia de vivienda en un territorio determinado.

### ¿Dónde lo puedo consultar?

El Índice de Precios de Referencia se puede consultar en la página web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a través de dos formas:

En primer lugar, a través de una aplicación web que permite conocer un rango de valores de referencia para el alquiler de una vivienda, de acuerdo con su localización y características.



<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

O, en segundo lugar, la referencia para el alquiler de una vivienda concreta que puede consultarse a través de su dirección o referencia catastral y que tiene en cuenta todas las características individuales de la propiedad.

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

### Mapa de precios de alquiler

MIVAU, además, **ofrece desde hoy un nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda:**

<https://www.mivau.gob.es/mapa-alquiler>

### ¿A quién afecta?

Aplica, a título orientativo, a todos los usuarios y usuarias del mercado del alquiler como fuente de información de los precios de referencia de una zona o una vivienda concreta.

A mayores, se puede establecer, como un mecanismo excepcional y acotado en el tiempo, el valor superior del rango como límite del precio de la renta de los nuevos contratos de arrendamiento o los contratos de los arrendadores considerados como “grandes tenedores” en aquellas zonas que se declaren de mercado residencial tensionado, según lo establecido en la Ley por el Derecho a la Vivienda.

### Soy casero, ¿qué ventajas me ofrece poner mi vivienda en alquiler en una zona de mercado tensionado en el rango establecido por el Índice?

La Ley por el Derecho a la Vivienda crea un entorno fiscal favorable para pequeños propietarios que pongan en el mercado del alquiler su vivienda en una zona de mercado residencial tensionado.



El objetivo es la reducción de los precios del alquiler y el estímulo de la oferta a un precio asequible, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda.

Se establece un porcentaje de reducción del 50% del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que podrá incrementarse en función de distintos criterios:

#### OPCIONES DE DESCUENTO DE ALQUILER

DESCUENTO	Descripción
90%	<b>Bajada de la renta en zona tensionada.</b> Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	<b>Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes.</b> En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. <b>Vivienda asequible incentivada o protegida.</b> Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
60%	<b>Rehabilitación o mejora.</b> En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.



# Nota de prensa

