



Marzo de 2017

## **SOBRE EL NUEVO ÍNDICE DE REFERENCIA DEL ALQUILER DE CATALUNYA**

**Cumplirá tres objetivos: dar transparencia al mercado, facilitar la estabilidad de los precios y conseguir movilizar el stock vacío de viviendas existente.**

La Generalitat de Catalunya está a punto de aprobar la creación de un índice de referencia del alquiler con el objetivo de dar **transparencia al mercado, facilitar la estabilidad de los precios y conseguir movilizar el stock vacío de viviendas existente**. El modelo ya funciona con éxito en Berlín o París.

habitaclia ha consultado a la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona, que ha intervenido como ponente en la comisión para fijar los criterios para una futura legislación de arrendamientos urbanos residenciales (LAU) en Catalunya. El equipo analiza los motivos que impulsan la creación de un índice de referencia del alquiler, sus ventajas y funcionamiento.

### ***Situación actual***

El alquiler ha dejado de ser la opción de acceso a la vivienda para aquellas personas que no podían ser propietarias. Actualmente, el alquiler privado en Catalunya y España es inaccesible para el ciudadano medio y aún más para las personas con pocos recursos económicos. Así, una persona que cobra el Salario Mínimo Interprofesional (707 €) debe destinar más del 115 % de sus ingresos al pago del alquiler (renta media de 815 €), y una familia con el salario habitual (1.250 €/mes) destinará más del 65 % al pago de su vivienda, cuando lo recomendado internacionalmente es que no supere el 30 %. A ello contribuye que España tenga una de las tasas de alquiler más bajas de Europa (15 %), con un mercado negro del 46 % y 3,5 millones de viviendas vacías.

En conclusión, el mercado del alquiler en Catalunya y España es disfuncional, caro y de poca calidad y **precisa una regulación que otorgue estabilidad y asequibilidad/rentabilidad a las partes y que ofrezca también transparencia y seguridad al mercado.**

### ***Para qué un índice de referencia del alquiler***

**ESTABILIZAR** La adopción de un sistema de tablas permitirá estabilizar las rentas del mercado de alquiler, como se realiza en muchos países europeos: Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda y Suecia.

CONOCER EL PRECIO Su propósito último es lograr un alquiler más asequible, pero en un primer momento ayudará a que este poco a poco pueda ir adecuándose a la realidad de mercado, ya que **tanto arrendador como arrendatario conocerán cual debe ser el precio de mercado para la vivienda que pretenden alquilar en una determinada ciudad o zona.**

EVITAR RENTAS EXCESIVAS Se pretende evitar que puedan imponerse rentas excesivas para unas características y una zona concreta, que, a su vez, impedirá que las rentas medias, que conforman dichas tablas, suban descontroladamente. El modelo propuesto está inspirado en el que se aplica en Alemania desde hace décadas, concretamente, para el 95 % de los alquileres en Berlín.

### **Cómo funcionará**

El índice de referencia de los precios del alquiler de la vivienda en Catalunya **marcará el precio orientativo por metro cuadrado.** Para ello deberá tener en cuenta el precio orientativo del mercado, los metros cuadrados, la antigüedad del edificio, las características de la vivienda (si se ha reformado, si tiene muebles, calefacción, aire acondicionado, ascensor) y su localización.

Lo que se busca es ofrecer transparencia al mercado, que todos los ciudadanos sepan cuál es la oferta que hay y que dentro de un mismo barrio puedan verse cuáles son las variaciones de los precios según la vivienda y sus características.

Para ello, **se pueden utilizar los precios de alquiler actuales** que se disponen a través de los depósitos de fianza de INCASÒL, y que nos permiten conocer los precios de alquiler de mercado que deberían respetarse aplicando los coeficientes de corrección que correspondan de acuerdo a las características concretas de cada vivienda.

Este sistema de renta referenciada **se puede aplicar en las zonas con más fuerte y acreditada demanda,** que en principio en Catalunya serían unos 115 municipios.

Además, **cada Ayuntamiento tendrá que decidir si acoge o no las tablas de precios** diseñadas por la Generalitat de acuerdo a estos criterios ya mencionados. Por lo tanto, debe darse este doble requisito: ser un municipio con acreditada demanda y que el propio Ayuntamiento lo apruebe.

Una buena herramienta para mostrar estos datos de forma completa y sencilla para el ciudadano sería **un mapa interactivo que se pudiera consultar introduciendo la dirección de la vivienda y sus características** concretas, como se realiza para los alquileres de París.

### ***Ventajas para los propietarios***

- Como van a ser precios de referencia de mercado, los propietarios tendrán la **tranquilidad** de poder alquilar la vivienda a inquilinos que no tendrán ningún motivo para marcharse a otra vivienda del mismo barrio porque todas tendrán un precio similar, **fidelizando así al arrendatario.**

- Los propietarios podrán **subir la renta más allá de las tablas de precios sí deciden rehabilitar y mejorar sus viviendas.** Teniendo en cuenta que gran parte de las viviendas vacías se encuentran en mal estado, se pretende **incentivar que los propietarios rehabiliten** las viviendas,

**puediendo subir la renta** por encima del índice de referencia si así lo hacen, siempre que ello beneficie la calidad de vida del inquilino, permitiendo que recuperen la inversión en la rehabilitación en nueve años.

- **La renta nunca quedará desactualizada ni fuera de mercado**, ya que siempre estarán cobrando lo mismo que el resto de propietarios con viviendas similares en la misma zona.

*Más información:*  
*Comunicació - Nina Garcia*  
[nina.garcia@habitaclia.com](mailto:nina.garcia@habitaclia.com)  
937 903 833  
Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

#### **Acerca de habitaclia:**

En 2017, [habitaclia](#) se ha integrado en Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada de España, que cuenta con los portales de referencia InfoJobs, Fotocasa, milanuncios, coches.net y vibbo.

Con esta buena noticia, habitaclia sigue avanzando con la voluntad de mejorar la experiencia de las personas en la búsqueda de vivienda y de ayudar a los profesionales inmobiliarios en el éxito de su empresa.

Así, habitaclia sigue ofreciendo un espacio de interacción para los que buscan y los que quieren vender, para compartir información y fomentar la participación activa en el mercado inmobiliario.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 330.000 anuncios procedentes de más de 5.000 empresas inmobiliarias.