

Índice de precios al alquiler

El **índice de precios al alquiler** que ha publicado el Ministerio de Vivienda entrará en vigor mañana **12 de marzo de 2.024**. Casi un año después de entrar en vigor la Ley de Vivienda.

Este índice, aunque suene tan rimbombante, no se aplicara a todos los propietarios, ya que solamente afecta a los grandes tenedores y en ciertas zonas.

Esta publicación del Gobierno, lo que hace es permitir declarar aquellas zonas tensionadas donde se puede intervenir el mercado aplicando el índice de precios al alquiler.

Y además son las **comunidades autónomas las que tiene la competencia** para declarar como **zona tensionada** aquellas en las que el coste de la hipoteca, o del alquiler (incluidos gastos y suministros básicos), supere el 30% de la renta media de los hogares; o aquellas áreas en las que el alquiler haya subido un 3% sobre el IPC en los últimos cinco años; es decir las áreas tensionadas son aquellas donde la oferta de alquiler es escasa y/o los precios representan un volumen importante de los ingresos de los hogares de dicha zona.

Y a día de hoy sólo **Cataluña** va a regular los precios del alquiler, y solicitará la declaración de zona tensionada para intervenir los precios en aquellas zonas donde sea necesaria su aplicación. Así desde la Conselleria de Territorio se ha anunciado que se aplicará en 140 municipios, como Barcelona y su área metropolitana, Girona, Tarragona y Lleida.

Por el momento, sólo Asturias y Navarra han mostrado interés en poder aplicarlo, pero sin anunciar cuando lo harán. Las demás Comunidades Autónomas no han mostrado su interés por regular los alquileres; e incluso la Comunidad Autónoma de Madrid se ha mostrado, públicamente, en contra.

La declaración de zona tensionada está limitada a un **máximo de tres años**, pudiéndose prorrogar una anualidad si persistieran las condiciones por las que se declaró. Y el índice de precios al alquiler está compuesto por un rango de precios máximo y mínimo en función de la zona y las características de cada vivienda.

El rango máximo y mínimo de precios que se establezca dependerá de la zona donde se ubique el inmueble y de sus características; teniéndose en cuenta la superficie, estado de conservación, año de construcción, certificación energética, zonas comunitarias y la tenencia o no de otras comodidades como garaje, ascensor, piscina, conserjería, gimnasio, etc. Cada elemento suma al precio. Eso sí, el rango superior será inferior a los precios que actualmente se encuentran en el mercado.

El índice de referencia de precios del alquiler se ha elaborado a partir de la declaración de la Renta de dos millones y medio de propietarios; y se irá renovando anualmente conforme se tengan las cifras disponibles de la siguiente campaña de IRPF. El publicado por el Ministerio de Vivienda es referente al ejercicio 2.022

Por otro lado, los **contratos en vigor** no estarán afectados por los límites de precios en ningún caso. Solo lo estarán aquellos que se firmen a partir de la declaración de zona tensionada y si el propietario es un gran tenedor.

Por lo que será únicamente de aplicación a los grandes tenedores; los cuales **no podrán alquilar sus inmuebles por un precio superior al del límite máximo** fijado por el

índice. Si el último contrato firmado por el gran tenedor es inferior al tope de renta, prevalecerá el precio del último alquiler.

En cambio, los **pequeños propietarios**, no tendrán este índice como referencia para los precios del alquiler, sino el del **último contrato**. El precio de los nuevos contratos debe estar referenciados a la mensualidad que pagaba el último inquilino. Solo tendrán que referenciarlos al índice cuando se trate de una vivienda que entre por primera vez en el mercado del alquiler en los últimos cinco años.

Vista la legislación, el problema que surge con el índice de precios al alquiler, es su ineficacia en los lugares donde se ha probado; produciéndose el efecto contrario, contrayendo el alquiler. Y por otro lado surge la problemática al no tenerse claro cómo se puede saber el precio del último alquiler en los pequeños propietarios o quien es gran tenedor; mientras no se establezca un procedimiento claro que lo establezca, estas preguntas seguirán sin respuesta.

Salvo mejor opinión en derecho.

