

INFORME APCE DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN CATALUÑA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

19 de marzo de 2019

Arrendamientos urbanos

En 2018, en Cataluña, se registraron un total de 167.953 contratos de alquiler, según datos facilitados por las fianzas depositadas en el Incasòl- un 7% más de volumen que el 2017.

De este total, el 76% corresponden a contratos de viviendas alquiladas en la provincia de Barcelona mientras que en el otro extremo se encuentra la provincia de Lleida. La renta media de los viviendas en 2018 se situó en 692,63 € / mes representando un incremento anual del 5,8%. Como se puede ver, la provincia de Girona es la que incrementa más fuerte. La provincia de Barcelona no queda muy lejos y es que ambas provincias también son las que han tenido una mayor presión en los precios, debido principalmente a la escasez de la oferta de vivienda de alquiler en las zonas donde hay más presión de la demanda.

De este modo, son el Ámbito Metropolitano, que representa el 68% del total de contratos firmados en Cataluña junto con el Ámbito territorial del Penedès y de las Comarcas de Girona -los más numerosos en número de contratos de alquiler en Cataluña -, son los que tienen una renta media por encima de los 500 €, mientras que es el Ámbito Metropolitano, el único que supera la media de renta de Cataluña (793,30 €) y es el ámbito de las comarcas de Girona lo que muestra un incremento anual de la renta media más elevado (6,3%).

Por comarcas, es la del Barcelonès la que supera los 800 € de renta (861 € / mes), seguida del Garraf (746,11 €), el Baix Llobregat (734,95 €), Maresme (689,47), el Vallès Occidental (683,54 €) y el Oriental (625,36 €), todas ellas de la provincia de Barcelona.



A modo de ejemplo, en toda Cataluña, de los municipios estudiados con más de 20 contratos de alquiler registrados en 2018, son 17 los que registran unas rentas medias de alquiler que superan los 900 € mensuales, de los que destacan por orden Sant Vicenç de Montalt, Cabriels, Sant Cugat del Vallès, Teià, Alella, Sant Just Desvern, Sitges, L'Ametlla del Vallès, Vallromanes, Matadepera, Barcelona, Tiana, Premia de Dalt, Castelldefels, Olivella, Cabrera de Mar y Sant Andreu de Llvaneres.

Está claro que el precio de un activo llega hasta la demanda y la oferta encuentra el su punto de equilibrio pero una vez analizado el número de contratos, las rentas medias y las rentas por m² de superficie en la ciudad, se puede afirmar que el problema del mercado de alquiler en Barcelona, no pasa tanto para centralizarlo en el análisis de las rentas elevadas sino en estudiar la evolución del m², ya que el coste de una renta mensual responde a las características y cualidades de un determinado producto.

De este modo, el precio / m² de renta de una vivienda en la ciudad condal no ha variado mucho en este último año, situándose en 13,42 € /m²/ Mes en 2018, lo que representa un incremento interanual prácticamente inexistente, del 0,4%. Mientras que los distritos de Ciutat Vella, Gracia y Horta-Guinardó muestran disminuciones del importe del alquiler por m² de superficie, el resto muestra leves incrementos, destacando el más elevado el de Nou Barris (6,3%).

Por barrios de la ciudad, los que tienen un mercado de alquiler más activo por encima de los 2.000 contratos del año son la Villa de Gracia, la Nueva Izquierda del Ensanche, la Derecha del Eixample, la Antigua Izquierda el Eixample y la Sagrada Familia. En cuanto a las rentas medias de 2018, destacan con incrementos más pronunciados Baró de Viver, la Barceloneta, Vallbona y la Sagrera, contrariamente a los barrios de Vallbidrera, el Tibidabo y las Llanuras, Pedralbes o las Tres Torres, localizados dentro de los dos distritos con las rentas más elevadas (Las Cortes-Pedralbes y Sarrià-Sant Gervasi). Destaca el barrio de La Clota, -el barrio más pequeño de Barcelona y de menor densidad de población-, situado en el distrito de Horta-Guinardó, y que muestra un retroceso anual importante en la renta media de las viviendas alquiladas.

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

El 2018, a Catalunya, es van registrar un total de 167.953 contractes de lloguer, segons dades facilitades per les fiances depositades a l'Incasòl- un 7% més de volum que al 2017. D'aquest total, el 76% corresponen a contractes d'habitatges llogats dins la província de Barcelona mentre que a l'altre extrem es troba la província de Lleida. La renda mitjana dels habitatges en 2018 es va situar en 692,63 €/mes representant un increment anual del 5,8%. Com es pot veure, la província de Girona és la que incrementa més fort. La província de Barcelona no queda molt lluny i és que ambdues províncies també són les que han tingut una major pressió en els preus, degut principalment a l'escassetat de l'oferta d'habitatge de lloguer en les zones on hi ha més pressió de la demanda.

D'aquesta manera, són l'Àmbit Metropolità, que representa el 68% del total de contractes signats a Catalunya juntament amb l'Àmbit territorial del Penedès i de les Comarques Gironines –els més nombrosos en numero de contractes de lloguer a Catalunya –, són els que tenen una renda mitjana per sobre dels 500€, mentre que és l'Àmbit Metropolità, l'únic que supera la mitjana de renda de Catalunya (793,30€) i és l'àmbit de les comarques Gironines el que mostra un increment anual de la renda mitjana més elevat (6,3%). Per comarques, és la del Barcelonès la que supera els 800€ de renda (861€/mes), seguida del Garraf (746,11€), el Baix Llobregat (734,95€), el Maresme (689,47), el Vallès Occidental (683,54€) i l'Oriental (625,36€), totes elles de la província de Barcelona.

A tall d'exemple, a tot Catalunya, dels municipis estudiats amb més de 20 contractes de lloguer registrats el 2018, són 17 els que registren unes rendes mitges de lloguer que superen els 900€ mensuals, dels que destaquen per ordre Sant Vicenç de Montalt, Cabriels, Sant Cugat del Vallès, Teià, Alella, Sant Just Desvern, Sitges, l'Ametlla del Vallès, Vallromanes, Matadepera, Barcelona, Tiana, Premià de Dalt, Castelldefels, Olivella, Cabrera de Mar i Sant Andreu de Llavaneres.

LLOGUER MITJÀ CONTRACTUAL (EUROS/mes)

Província	Nombre de contractes 2018	Renda mitja mensual				Mitjana 2018	Var.% de la renda mitjana 18/17
		IT	IIT	IIIT	IVT		
Barcelona	128.458	740,65	757,24	788,36	789,51	761,85	6,6
Girona	16.534	497,81	506,49	531,07	521,01	511,27	7,2
Lleida	6.679	365,01	376,26	398,54	394,31	380,42	3,4
Tarragona	16.282	442,82	449,43	473,96	472,90	454,85	5,8
CATALUNYA	167.953	672,36	688,56	717,80	715,46	692,63	5,8

Àmbits territorials funcionals

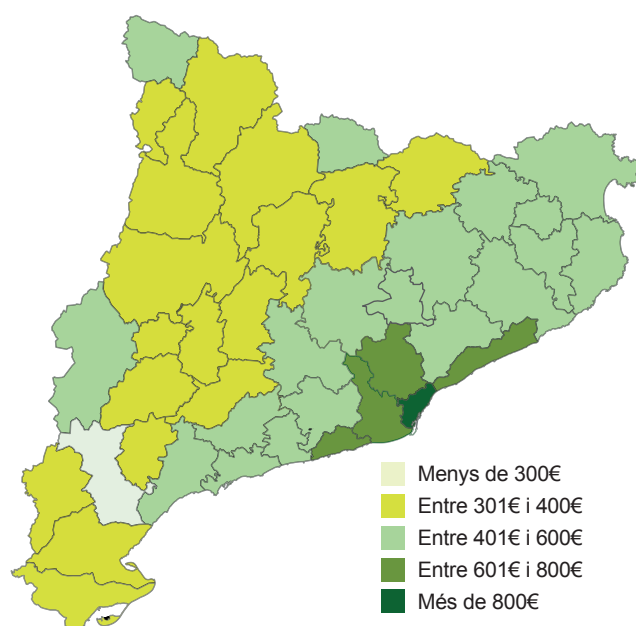
Alt Pirineu i Aran	1.536	412,47	403,92	415,78	446,87	410,49	-0,7
Camp de Tarragona	11.673	461,17	467,88	497,72	491,09	475,05	5,7
Comarques Centrals	8.008	424,10	427,16	449,06	440,32	433,35	6,1
Comarques Gironines	16.091	497,97	507,42	531,76	520,41	511,84	6,3
Metropolità	113.744	771,35	787,03	822,27	822,88	793,30	5,3
Penedès	9.208	568,78	587,14	584,51	599,85	579,91	5,2
Ponent	5.252	366,19	380,86	405,14	397,51	384,60	3,2
Terres de l'Ebre	2.441	325,34	323,25	332,46	334,19	326,79	2,6

LLOGUER MITJÀ CONTRACTUAL (EUROS/mes)

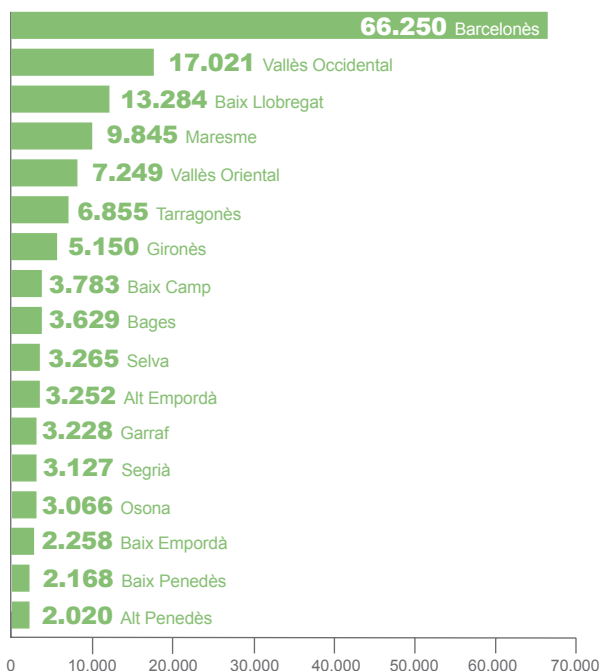
Capitals de província	Nombre de contractes 2018	Renda mitja mensual				Mitjana 2018	Var.% de la renda mitjana 18/17
		IT	IIT	IIIT	IVT		
Barcelona	53.524	897,89	916,33	948,86	954,29	929,57	6,0
Girona	3.677	589,44	586,58	625,18	584,59	597,75	6,5
Lleida	2.581	408,09	418,34	449,00	448,22	432,32	6,2
Tarragona	4.321	489,88	500,74	536,26	527,53	513,78	7,8

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer depositades a l'INCASÒL.

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya per comarques Lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)



Comarques amb més de 3000 contractes acumulats a l'any 2018



2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

	2018						Var. % 18/17	Dif. € 18/17
	Contractes	I	II	III	IV	Mitjana		
COMARQUES								
Alt Camp	678	388,98	412,70	416,15	408,86	405,04	3,2	12,75
Alt Empordà	3.252	477,34	480,97	487,38	489,12	481,72	2,9	13,63
Alt Penedès	2.020	498,53	514,93	506,43	528,97	506,62	2,2	10,83
Alt Urgell	532	384,43	371,69	379,70	389,16	377,92	2,0	7,50
Alta Ribagorça	52	383,16	336,88	363,18	360,60	361,31	2,1	7,50
Anoia	1.876	454,87	464,75	459,06	479,25	459,52	6,1	26,25
Bages	3.629	422,59	409,21	441,08	436,74	424,22	8,2	32,07
Baix Camp	3.783	437,65	443,31	475,13	473,57	451,60	5,4	23,23
Baix Ebre	1.376	337,91	341,17	345,16	349,02	341,35	1,0	3,44
Baix Empordà	2.258	508,83	517,92	529,14	544,04	517,54	5,5	26,79
Baix Llobregat	13.284	708,90	728,75	767,61	767,98	734,95	4,6	32,22
Baix Penedès	2.168	478,41	500,15	507,80	516,03	494,88	7,0	32,26
Barcelonès	66.250	843,46	861,99	897,72	903,56	867,63	5,0	41,17
Berguedà	706	330,18	338,63	354,72	355,24	340,25	3,1	10,24
Cerdanya	516	498,18	484,41	510,13	543,57	496,98	-2,1	-10,92
Conca de Barberà	237	374,29	350,75	368,28	380,67	364,14	4,9	16,94
Garraf	3.228	723,15	751,75	768,36	764,25	746,11	4,9	34,61
Garrigues	181	332,16	302,88	405,51	313,02	341,85	5,0	16,36
Garrotxa	1.211	413,22	432,26	419,45	437,23	421,22	3,9	15,82
Gironès	5.150	560,24	563,58	605,79	574,66	577,83	8,2	43,64
Maresme	9.845	680,75	683,17	705,52	705,55	689,47	6,8	44,07
Moianès	302	457,26	462,61	457,55	464,21	459,52	1,4	6,31
Montsià	833	307,47	302,58	320,97	313,08	309,39	6,1	17,78
Noguera	505	322,68	330,03	345,99	323,79	333,00	4,8	15,13
Osona	3.066	461,61	482,54	491,28	479,53	478,68	6,2	27,90
Pallars Jussà	195	304,06	310,23	304,31	340,89	306,02	0,7	2,00
Pallars Sobirà	138	342,55	326,34	328,29	328,88	331,44	3,1	10,06
Pla de l'Estany	517	496,39	504,17	517,89	522,07	506,49	6,6	31,54
Pla d'Urgell	555	335,09	354,19	345,59	366,89	344,68	-2,8	-9,85
Priorat	120	445,36	348,13	367,07	379,96	373,60	1,3	4,74
Ribera d'Ebre	185	302,99	295,63	300,41	340,73	299,96	1,2	3,66
Ripollès	438	392,62	367,24	394,29	392,92	384,36	5,8	21,11
Segarra	344	316,32	327,93	315,89	324,42	319,84	3,5	10,82
Segrià	3.127	399,03	413,72	439,77	435,42	418,77	4,2	16,95
Selva	3.265	472,74	487,39	502,39	494,96	485,85	6,6	29,99
Solsonès	316	303,84	312,13	339,61	329,37	318,02	-3,6	-11,83
Tarragonès	6.855	483,17	494,12	524,76	516,67	499,99	6,4	29,91
Terra Alta	47	367,31	253,00	302,50	285,76	305,13	-0,5	-1,47
Urgell	540	318,99	329,22	357,88	345,27	334,31	6,2	19,59
Val d'Aran	103	483,50	496,90	550,61	532,23	521,52	-3,0	-16,29
Vallès Occidental	17.021	660,71	680,40	710,98	694,95	683,54	6,8	43,46
Vallès Oriental	7.249	620,41	619,90	636,52	644,22	625,36	5,8	34,47
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS								
Alt Pirineu i Aran	1.536	412,47	403,92	415,78	446,87	410,49	-0,7	-3,06
Camp de Tarragona	11.673	461,17	467,88	497,72	491,09	475,05	5,7	25,81
Comarques Centrals	8.008	424,10	427,16	449,06	440,32	433,35	6,1	24,85
Comarques Gironines	16.091	497,97	507,42	531,76	520,41	511,84	6,3	30,12
Metropolità	113.744	771,35	787,03	822,27	822,88	793,30	5,3	39,99
Penedès	9.208	568,78	587,14	584,51	599,85	579,91	5,2	28,68
Ponent	5.252	366,19	380,86	405,14	397,51	384,60	3,2	11,91
Terres de l'Ebre	2.441	325,34	323,25	332,46	334,19	326,79	2,6	8,31
PROVÍNCIES								
Barcelona	128.458	740,65	757,24	788,36	789,51	761,85	6,6	47,17
Girona	16.534	497,81	506,49	531,07	521,01	511,27	7,2	34,13
Lleida	6.679	365,01	376,26	398,54	394,31	380,42	3,4	12,35
Tarragona	16.282	442,82	449,43	473,96	472,90	454,85	5,8	25,02
Catalunya	167.953	672,36	688,56	717,80	715,46	692,63	5,8	37,80

Nota: només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels àmbits territorials amb més de 5 contractes registrats.
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

Municipis de Catalunya amb més de 20 contractes registrats (I)

	Núm. de Contractes	2018				Renda mitjana
		€/mes				
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Abrera	165	677,40	659,87	680,87	731,42	687,25
Agramunt	80	316,00	325,59	336,04	350,00	328,07
Aiguafreda	65	493,61	489,50	638,44	473,06	522,56
Albatàrrec	28	322,50	404,17	380,00	-	362,86
Albinyana	21	507,86	476,88	-	-	531,90
Alcanar	96	376,85	356,35	332,72	341,52	351,80
Alcarràs	130	333,89	379,52	399,71	378,34	372,41
Alcoletge	38	349,55	391,28	410,80	353,25	376,43
Alcover	36	365,35	-	523,33	380,13	394,60
Aldea	72	320,38	284,38	288,64	283,42	297,78
Alella	167	1.064,75	1.157,81	1.019,88	1.040,05	1.071,34
Alforja	20	-	-	437,50	-	386,75
Almacelles	65	305,63	358,44	327,81	316,18	326,85
Almenar	25	-	324,50	366,67	361,88	347,60
Alp	54	-	447,38	407,92	489,94	452,39
Alpicat	44	658,33	533,19	476,00	448,44	514,97
Altafulla	127	515,25	612,36	627,56	625,69	592,88
Amer	20	394,29	-	-	-	404,25
Ametlla de Mar	64	355,72	409,06	367,50	327,13	356,76
Ametlla del Vallès	109	955,35	966,12	914,34	956,97	950,23
Ampolla	56	389,72	383,57	439,23	370,45	395,89
Amposta	274	302,43	316,54	322,86	309,35	312,28
Anglès	100	388,71	427,10	436,09	409,47	413,15
Arboç	82	379,09	394,03	399,67	447,00	400,74
Arbúcies	162	363,07	350,86	415,69	400,37	382,68
Arenys de Mar	353	664,71	635,36	609,45	634,42	636,02
Arenys de Munt	172	671,71	553,57	648,83	570,92	607,09
Argentona	203	860,85	639,89	776,18	730,47	754,79
Artés	108	399,14	342,73	382,61	395,22	377,55
Artesa de Segre	43	293,00	365,00	-	334,69	319,42
Avinyó	37	422,86	308,22	-	364,56	344,97
Avinyonet del Penedès	22	438,97	832,86	-	-	630,36
Badalona	3.769	654,00	673,08	716,93	714,36	688,56
Badia del Vallès	29	330,08	328,43	312,13	-	315,27
Bagà	25	314,29	-	396,67	371,43	342,00
Balaguer	354	326,21	323,87	345,88	327,62	331,65
Balenya	73	416,88	462,86	461,56	522,04	474,38
Balsareny	35	340,67	387,86	455,71	345,92	374,91
Banyeres del Penedès	37	443,00	464,45	475,63	-	446,19
Banyoles	417	480,96	482,64	501,00	518,21	496,51
Barberà del Vallès	440	594,57	641,00	685,34	621,90	633,41
Barcelona	53.524	897,89	916,33	948,86	954,29	929,57
Bàscara	27	411,67	518,75	597,14	509,17	513,15
Begues	118	812,31	982,10	801,71	923,25	863,74
Begur	26	575,71	714,29	508,33	562,50	594,42
Bell-lloc d'Urgell	29	351,00	338,33	365,00	365,28	356,19
Bellpuig	94	339,66	332,66	375,28	324,57	342,74
Bellver de Cerdanya	46	412,00	415,14	493,75	469,67	455,12
Berga	357	344,06	342,61	369,81	375,49	356,91
Besalú	43	395,71	434,50	480,00	452,44	436,21
Bescanó	42	785,00	711,82	550,00	695,38	693,33
Bígues i Riells	96	672,60	660,86	732,96	858,95	735,41
Bisbal del Penedès	32	493,50	471,71	617,78	508,52	526,50
Bisbal d'Empordà	247	414,02	424,01	420,18	424,66	420,89
Blanes	949	476,48	494,37	507,41	504,54	494,50
Bordils	29	539,09	493,83	-	542,50	513,95
Borges Blanques	123	334,04	295,27	347,96	299,91	315,38
Borges del Camp	26	345,71	409,38	345,00	-	358,27

	Núm. de Contractes	2018				Renda mitjana
		€/mes				
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Breda	82	423,21	458,25	474,62	469,08	460,23
Bruc, el	27	610,00	729,50	-	708,33	673,52
Cabrera de Mar	81	886,56	778,41	1.106,39	906,00	912,04
Cabrils	112	922,07	1.348,06	1.073,73	1.395,63	1.178,01
Cadaqués	39	635,46	-	659,55	671,10	645,94
Calaf	69	318,42	323,41	294,96	305,25	310,50
Calafell	671	513,68	568,72	542,58	539,83	541,31
Caldes de Malavella	111	599,79	635,01	593,33	568,38	597,98
Caldes de Montbui	382	628,57	606,39	622,27	626,68	622,26
Caldes d'Estrac	79	783,82	793,14	694,25	900,00	787,74
Calella	541	514,56	515,72	516,58	514,84	515,33
Calldetenes	40	490,00	538,13	493,33	508,38	507,48
Callús	57	401,75	312,41	332,15	337,06	345,69
Calonge i Sant Antoni	210	461,45	545,00	565,37	604,50	540,74
Cambrils	635	512,01	510,68	542,93	548,46	527,71
Campdevàrol	23	411,67	-	397,20	-	421,49
Camprodon	23	394,75	-	409,17	524,29	468,83
Canet de Mar	287	586,86	576,21	648,57	616,03	609,72
Canonja	103	389,83	387,48	416,00	458,28	413,76
Canovelles	251	521,30	543,68	562,68	580,36	550,52
Cànoves i Samalús	20	792,50	-	-	-	867,65
Canyelles	38	585,78	813,33	836,30	818,18	774,69
Capellades	88	399,21	424,00	488,70	430,22	437,39
Cardedeu	402	633,96	633,62	653,85	651,40	643,63
Cardona	73	276,88	323,92	310,63	283,79	298,43
Cassà de la Selva	142	448,47	513,45	533,03	533,38	510,61
Casserres	26	358,33	-	341,88	411,67	360,77
Castellar del Vallès	316	647,70	628,73	702,07	685,81	661,81
Castellbell i el Vilar	53	409,00	472,39	476,67	422,50	450,34
Castellbisbal	139	668,66	675,50	640,12	688,24	666,51
Castelldefels	1.445	862,39	898,44	958,30	961,74	919,90
Castellet i la Gornal	20	-	-	591,22	-	622,86
Castellgalí	29	597,45	462,14	-	658,33	566,71
Castelló d'Empúries	214	539,44	483,40	557,92	499,34	513,57
Castell-Platja d'Aro	160	552,98	504,03	631,65	673,29	594,36
Castellterçol	72	479,17	465,91	449,69	429,06	457,43
Catllar	48	524,38	545,92	812,50	559,09	586,19
Cellera de Ter	22	420,00	-	530,83	-	451,82
Celrà	94	551,19	521,94	611,20	538,49	558,46
Centelles	179	469,11	493,15	539,21	503,62	498,98
Cerdanyola del Vallès	1.006	698,05	686,22	754,56	747,22	723,35
Cervelló	115	801,19	833,11	726,92	799,33	786,24
Cervera	192	280,78	295,02	300,20	308,46	295,40
Collbató	27	875,00	735,71	-	775,00	800,00
Constantí	130	354,04	337,95	363,85	387,58	357,48
Corbera de Llobregat	317	642,15	656,19	714,79	708,55	676,32
Cornellà de Llobregat	1.682	645,91	649,94	675,97	687,30	664,95
Cornellà del Terri	38	-	534,00	577,00	502,69	540,00
Creixell	102	553,86	541,29	549,38	578,65	554,99
Cubelles	378	653,25	702,91	610,71	653,99	657,18
Cunit	292	548,41	514,79	552,33	584,40	552,22
Deltebre	91	282,99	274,30	307,67	317,62	292,28
Dosrius	89	846,88	757,11	748,26	818,42	783,65
Escala	183	494,08	550,92	533,06	508,03	523,36
Esparreguera	380	582,97	571,85	587,42	584,41	581,26
Espluga de Francolí	36	418,57	361,36	419,62	-	415,56
Esplugues de Ll.	853	794,88	794,32	813,08	855,35	814,91
Esquirol	33	-	409,29	444,50	357,82	391,85

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

Municipis de Catalunya amb més de 20 contractes registrats (II)

	Núm. de Contractes	2018				Renda mitjana
		€/mes				
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Falset	56	375,00	359,17	338,67	398,00	370,50
Figaró-Montmany	20	-	-	-	567,14	508,98
Figueres	1.554	441,99	453,74	462,65	465,81	456,17
Flaçà	29	554,32	413,89	-	461,67	489,25
Folgueroles	21	-	-	-	462,00	474,81
Forallac	20	553,13	440,00	-	-	516,50
Fornells de la Selva	33	966,11	675,00	1.085,71	688,70	844,84
Franqueses del Vallès	432	583,54	635,71	615,93	603,36	610,89
Garriga	452	650,16	653,16	718,16	706,93	681,23
Garriguella	21	-	-	-	399,62	430,00
Gavà	737	815,11	822,87	881,82	860,75	843,41
Gelida	182	522,81	519,83	477,32	533,49	514,92
Girona	3.677	589,44	586,58	625,18	584,59	597,75
Gironella	89	274,26	326,67	306,54	303,44	303,15
Granada	27	588,33	314,01	-	510,56	480,03
Granollers	1.372	645,50	623,20	617,40	645,53	632,59
Gualba	29	567,50	646,43	628,13	-	602,41
Guardiola de Berguedà	20	-	-	-	284,74	309,09
Guissona	90	416,98	397,42	346,41	369,18	383,27
Hospitalet de Llobregat	6.355	631,21	653,61	662,25	668,56	653,27
Hostalets de Pierola	40	-	575,00	569,23	751,36	602,13
Hostalric	115	448,72	450,00	463,42	444,38	451,39
Igualada	786	436,00	441,94	435,76	478,37	447,84
Jonquera	116	451,08	440,00	417,12	451,50	441,38
Linyola	40	235,47	310,81	308,39	280,00	279,94
Llagosta	174	563,93	565,37	614,05	507,05	563,27
Llagostera	153	425,23	541,82	488,00	526,81	492,36
Llançà	90	463,21	482,75	511,01	450,49	474,39
Lleida	2.581	408,09	418,34	449,00	448,22	432,32
Lliçà d'Amunt	94	773,09	816,21	813,00	764,20	790,40
Lliçà de Vall	38	695,00	934,38	734,80	863,44	795,76
Llinars del Vallès	192	619,64	608,37	578,02	617,77	605,07
Llívia	40	475,00	507,69	622,23	585,42	551,88
Llorenç del Penedès	37	551,15	-	492,73	463,75	502,84
Lloret de Mar	731	461,21	490,79	521,93	485,98	485,73
Maçanet de la Selva	91	519,26	557,89	574,30	622,27	559,39
Malgrat de Mar	364	557,56	503,69	590,74	550,43	550,86
Manlleu	358	398,36	418,21	422,32	413,08	412,74
Manresa	2.025	420,91	412,99	452,12	445,41	432,33
Martorell	421	585,60	559,15	576,96	577,03	574,79
Martorelles	91	495,65	523,71	550,84	618,81	545,40
Masies de Voltregà	24	-	-	538,57	415,63	462,71
Masnou	592	803,73	824,16	836,05	832,26	823,89
Masquefa	144	527,49	581,25	560,43	587,84	566,35
Matadepera	140	928,72	1.008,80	867,17	925,98	932,82
Mataró	3.026	625,05	614,64	640,87	635,02	628,68
Mediona	47	485,50	519,09	425,00	534,53	494,85
Moià	161	458,58	466,06	437,03	468,88	457,78
Molins de Rei	471	725,84	699,17	742,00	714,98	720,43
Mollerussa	383	332,56	362,81	352,49	384,60	357,07
Mollet del Vallès	859	590,75	568,42	631,07	623,87	603,20
Monistrol de Montserrat	100	369,37	430,33	406,79	419,89	403,55
Montblanc	109	377,92	376,30	383,70	376,52	378,37
Montbrió del Camp	71	403,55	408,18	375,00	392,78	394,77
Montcada i Reixac	482	569,49	615,54	601,43	624,89	603,78
Montesquiu	23	325,00	-	386,25	-	363,04
Montgat	233	874,57	828,27	834,20	781,16	833,36

	Núm. de Contractes	2018				Renda mitjana
		€/mes				
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Montmeló	130	525,59	561,35	566,08	609,99	564,67
Montornès del Vallès	276	577,27	593,09	563,58	604,33	583,84
Mont-roig del Camp	169	462,86	452,07	444,42	462,76	456,41
Móra d'Ebre	111	348,24	310,00	297,50	366,82	322,16
Móra la Nova	24	267,22	-	-	292,86	272,71
Morell	92	386,96	401,22	423,00	426,25	409,01
Navarres	100	408,12	378,24	475,43	411,60	419,46
Navàs	129	338,45	347,46	346,00	349,06	345,54
Navata	34	686,00	-	762,50	493,69	669,43
Òdena	44	436,18	467,88	498,18	426,00	453,69
Olèrdola	30	651,43	814,29	583,13	594,50	656,03
Olesa de Montserrat	365	562,58	557,64	559,05	601,24	569,60
Olivella	58	790,63	1.060,00	888,00	975,00	916,29
Olot	880	405,68	423,04	415,19	435,40	419,54
Palafolls	131	483,11	470,26	537,13	499,82	494,89
Palafrugell	387	457,15	501,39	499,72	476,16	482,92
Palamós	318	519,72	543,69	568,42	555,33	545,19
Palau d'Anglesola	29	370,62	-	363,57	356,78	372,73
Palau-solità i Plegamans	164	741,49	727,98	757,56	676,07	720,29
Pallejà	114	645,68	796,67	843,40	682,64	732,50
Palma de Cervelló	80	667,24	665,60	704,60	617,86	663,10
Papiol	59	688,24	640,71	733,05	763,46	704,93
Parets del Vallès	247	637,24	621,60	691,78	663,99	655,65
Peralada	52	723,64	618,53	531,36	581,11	609,37
Perelló	22	-	282,50	-	348,33	291,36
Piera	217	574,66	571,24	511,62	521,75	546,50
Pineda de Mar	663	499,59	523,49	526,08	541,08	522,39
Pla de Santa Maria	40	375,56	-	416,82	411,96	410,49
Pobla de Mafumet	102	404,85	425,47	460,91	462,71	439,68
Pobla de Montornès	54	463,23	501,18	540,00	458,00	494,40
Pobla de Segur	67	299,39	284,50	291,68	337,58	301,65
Polinyà	125	570,60	628,59	700,69	649,64	631,43
Pont de Suert, el	33	-	-	-	350,75	344,62
Pont de Vilomara i Rocafort	63	420,05	348,93	399,38	386,15	390,83
Ponts	23	300,00	284,17	-	293,13	295,65
Porqueres	26	563,57	700,00	569,29	-	635,77
Port de la Selva	31	543,00	500,00	531,17	616,22	553,65
Prat de Llobregat	895	654,88	709,76	725,91	746,80	710,22
Prats de Lluçanès	30	379,94	313,33	373,33	340,00	355,32
Premià de Dalt	149	834,35	922,76	1.004,66	912,73	922,71
Premià de Mar	772	719,87	721,90	712,22	740,80	723,39
Puigcerdà	300	460,06	464,83	507,16	524,38	490,99
Puig-reig	73	332,50	322,50	332,82	367,79	335,78
Quart	39	625,83	598,53	-	793,85	676,28
Reus	2.503	418,44	430,05	465,59	455,77	442,22
Ribes de Freser	31	432,50	414,17	-	389,09	412,55
Riells i Viabrea	56	634,00	678,03	626,56	680,67	652,24
Riera de Gaià	21	485,08	-	-	-	505,80
Ripoll	279	386,15	336,87	397,16	369,49	369,20
Ripollit	601	600,78	601,21	638,12	630,19	616,33
Riudarenes	30	507,08	553,57	-	603,57	568,67
Riudellots de la Selva	24	-	337,71	578,75	682,86	569,75
Riudoms	107	428,75	411,88	463,41	423,52	429,20
Roca del Vallès	154	740,11	632,53	682,34	655,95	681,88
Roda de Berà	147	495,32	493,57	523,85	535,43	510,78
Roda de Ter	132	423,05	452,38	443,08	430,93	437,27

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

Municipis de Catalunya amb més de 20 contractes registrats (III)

	Núm. de Contractes	2018				
		€/mes				Renda mitjana
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Roquetes	140	378,72	356,31	383,89	375,54	372,04
Roses	437	499,78	467,42	478,99	478,53	481,24
Rosselló	37	386,25	415,83	386,13	397,50	393,43
Rubí	1.376	603,00	629,38	643,90	645,31	630,48
Sabadell	4.169	628,63	623,39	646,62	632,85	632,54
Sallent	70	505,11	354,47	401,99	401,36	420,70
Salou	647	508,41	494,42	512,77	514,48	506,81
Salt	633	432,43	433,14	486,86	485,50	455,98
Sant Adrià de Besòs	492	670,19	657,17	726,07	763,09	699,57
Sant Andreu de la Barca	422	624,94	608,84	657,40	657,96	636,23
Sant Andreu de Llavaneres	267	901,80	880,21	928,12	932,94	907,12
Sant Antoni de Vilamajor	136	673,47	606,78	664,59	683,91	659,49
Sant Boi de Llobregat	1.268	642,88	663,42	690,80	701,58	673,41
Sant Carles de la Ràpita	269	331,61	305,42	351,14	327,69	325,91
Sant Cebrià de Vallalta	51	621,46	741,37	787,73	729,17	717,93
Sant Celoni	371	521,49	539,20	548,14	556,54	541,80
Sant Climent de Llobregat	79	638,82	703,33	711,56	711,32	693,65
Sant Cugat del Vallès	2.172	1.105,11	1.118,60	1.259,66	1.126,19	1.149,55
Sant Esteve de Palautordera	75	602,70	710,60	553,68	637,67	630,75
Sant Esteve de Sesrovires	160	717,64	809,89	778,54	751,34	769,38
Sant Feliu de Codines	229	529,78	521,43	534,33	513,91	524,28
Sant Feliu de Guíxols	460	528,49	556,55	514,70	531,61	535,23
Sant Feliu de Llobregat	632	713,78	752,40	779,32	782,73	756,08
Sant Feliu de Pallerols	42	383,64	344,62	355,56	402,22	369,52
Sant Fost de Campsentelles	79	808,18	721,38	820,09	970,09	829,91
Sant Fruitós de Bages	154	450,29	480,38	472,83	526,30	485,20
Sant Gregori	63	754,79	699,38	754,00	663,28	711,54
Sant Hilari Sacalm	116	336,94	367,82	323,83	361,37	347,83
Sant Hipòlit de Voltregà	35	-	-	469,00	403,08	432,71
Sant Jaume de Lierca	23	395,91	-	-	-	422,25
Sant Jaume dels Domenys	33	457,50	511,67	-	515,63	502,88
Sant Jaume d'Enveja	27	-	288,89	-	311,50	291,82
Sant Joan de les Abadesses	34	383,75	367,67	295,10	-	339,70
Sant Joan de Vilatorrada	114	462,28	449,53	459,70	469,25	459,50
Sant Joan Despí	613	761,76	790,40	838,94	852,92	814,73
Sant Joan les Fonts	46	377,64	446,00	393,22	483,33	420,89
Sant Jordi Desvalls	23	441,25	467,86	-	-	455,87
Sant Julià de Ramis	50	641,25	576,33	573,86	586,11	592,98
Sant Julià de Vilatorrada	41	417,94	425,05	452,36	539,29	449,77
Sant Julià de Llor i Bonmatí	33	454,06	458,75	412,50	532,22	466,44
Sant Just Desvern	363	1.005,97	927,52	1.239,85	1.014,50	1.058,92
Sant Llorenç d'Hortons	46	514,09	583,18	556,70	413,40	509,23
Sant Llorenç Savall	52	605,73	376,58	391,55	469,82	454,54
Sant Martí de Centelles	43	468,96	563,13	472,78	468,56	487,13

	2018					
	Núm. de Contractes	€/mes				Renda mitjana
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Sant Martí Sarroca	52	489,50	520,51	530,71	540,53	523,07
Sant Pere de Ribes	529	669,14	698,57	767,30	678,12	702,77
Sant Pere de Riudebitlles	36	507,50	488,18	521,43	470,50	494,03
Sant Pere de Torelló	21	235,00	-	-	372,86	342,21
Sant Pere de Vilamajor	43	859,77	857,50	848,27	695,36	802,88
Sant Pere Pescador	50	475,83	411,88	467,73	454,55	448,90
Sant Pol de Mar	137	638,25	690,36	718,67	734,40	697,42
Sant Quintí de Mediona	54	371,15	366,54	388,46	438,80	393,00
Sant Quirze de Besora	48	400,00	421,54	389,64	321,36	384,79
Sant Quirze del Vallès	223	773,60	797,51	755,31	804,84	782,93
Sant Sadurn d'Anoia	283	515,13	499,02	539,65	528,25	522,59
Sant Salvador de Guardiola	25	444,17	568,33	575,00	549,14	534,76
Sant Vicenç de Castellet	227	420,92	420,55	416,13	472,78	431,91
Sant Vicenç de Montalt	109	1.207,61	1.195,67	1.367,87	1.251,97	1.251,57
Sant Vicenç de Torelló	32	410,71	425,50	-	363,60	394,97
Sant Vicenç dels Horts	304	613,33	737,94	649,86	698,48	674,47
Santa Bàrbara	53	269,58	287,04	303,58	279,55	284,65
Santa Coloma de Cervelló	88	727,52	705,72	841,00	795,13	773,74
Santa Coloma de Farners	251	466,95	491,56	486,68	478,77	481,32
Santa Coloma de Gramenet	2.110	559,25	573,29	605,68	599,68	583,95
Santa Coloma de Queralt	42	326,88	297,08	245,00	308,13	287,50
Santa Cristina d'Aro	59	523,21	528,64	617,09	636,92	580,55
Santa Eugènia de Berga	28	413,95	478,33	-	558,57	497,59
Santa Eulàlia de Riuprimer	26	-	521,67	512,86	432,75	483,92
Santa Eulàlia de Ronçana	61	732,00	795,91	802,94	713,30	757,16
Santa Margarida de Montbui	132	372,29	361,25	404,21	397,59	382,25
Santa Margarida i els Monjos	134	421,43	411,06	426,93	467,45	430,22
Santa Maria de Palautordera	147	512,68	618,66	610,69	604,82	586,40
Santa Oliva	33	-	470,64	618,33	593,13	556,27
Santa Perpètua de Mogoda	281	637,37	642,42	610,91	625,00	629,02
Santa Susanna	46	765,91	697,50	797,78	739,69	748,15
Santpedor	118	498,27	457,09	525,55	450,97	484,18
Sarrià de Ter	78	517,81	607,31	529,25	594,55	562,13
Secuita	23	-	-	444,44	474,29	463,70
Selva del Camp	60	431,00	404,00	469,44	443,57	437,43
Sénia	34	249,23	257,14	255,00	249,74	252,15
Sentmenat	140	517,41	554,93	553,33	543,79	544,11
Seu d'Urgell	457	387,37	375,74	382,70	394,34	384,32
Seva	54	535,42	810,00	663,85	439,29	617,69
Sils	99	446,71	492,25	469,52	486,15	468,65
Sitges	895	959,80	938,88	1.072,72	994,54	983,74
Solsona	274	299,73	301,48	317,21	319,83	310,04
Sort	84	356,46	336,75	338,61	334,46	340,88
Subirats	24	-	496,99	532,68	-	506,78
Súria	71	360,78	388,11	396,58	320,21	373,60

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

CATALUNYA 2018

Municipis de Catalunya amb més de 20 contractes registrats (IV)

	Núm. de Contractes	2018				Renda mitjana
		€/mes				
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Taradell	146	450,28	479,27	508,41	499,05	483,52
Tarragona	4.321	489,88	500,74	536,26	527,53	513,78
Tàrraga	299	306,06	326,27	348,37	347,98	331,56
Teià	92	1.024,05	1.035,43	1.130,08	1.265,99	1.117,67
Terrassa	5.001	531,05	555,31	572,61	587,12	560,85
Tiana	140	881,00	1.007,98	935,24	904,23	926,00
Tona	115	478,50	545,43	513,03	510,59	509,89
Torà	27	-	311,25	-	294,64	295,59
Tordera	280	452,71	502,05	413,99	538,59	471,96
Torelló	242	398,78	408,50	420,89	438,10	417,20
Torre de Claramunt	35	509,58	743,89	565,56	-	576,43
Torredembarra	488	486,34	491,73	493,06	481,62	487,60
Torrefarrera	61	404,02	417,32	427,92	386,18	407,02
Torrelles de Foix	35	-	414,44	502,47	466,25	454,42
Torrelles de Llobregat	98	712,18	680,23	747,57	809,57	736,60
Torroella de Montgrí	212	488,04	489,53	537,80	480,98	499,79
Tortosa	883	340,34	344,99	343,46	359,42	346,42
Tossa de Mar	95	520,04	511,27	528,46	495,21	512,00
Tremp	92	312,46	319,10	308,33	324,58	315,50
Ulldecona	71	260,76	239,23	249,66	264,67	251,83
Vacarisses	79	708,18	818,65	710,28	705,23	746,99
Vall d'en Bas	41	423,33	526,11	483,75	525,00	483,41
Vallfogona de Balaguer	22	343,97	393,80	-	-	363,73
Vallgorguina	26	623,00	-	800,00	-	690,76

	2018					
	Núm. de Contractes	€/mes				Renda mitjana
		IT	IIT	IIT	IVT	
MUNICIPIS						
Vallirana	207	665,13	760,52	789,38	699,23	723,51
Vallromanes	36	890,00	982,50	925,20	1.004,50	946,51
Valls	469	391,07	410,32	411,78	417,01	407,31
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	70	439,71	426,84	497,86	496,11	463,79
Vendrell	885	448,54	463,50	471,46	475,02	464,49
Verges	28	-	441,67	436,50	523,33	461,79
Vic	1.218	512,73	523,24	519,73	534,05	522,27
Vidreres	77	633,26	540,00	605,79	576,25	591,62
Vielha e Mijaran	68	550,79	536,47	548,49	556,24	550,09
Viladecans	790	693,11	712,18	741,53	757,95	724,38
Viladecavalls	54	670,86	699,19	770,71	710,71	714,26
Vilafant	33	515,63	418,57	514,44	620,00	523,18
Vilafranca del Penedès	930	508,62	516,19	507,66	544,31	518,54
Vilalba Sasserra	24	422,86	-	612,22	-	545,42
Vilallonga del Camp	40	384,17	487,84	394,26	470,71	439,96
Vilanova del Camí	187	388,48	394,54	413,23	407,05	399,63
Vilanova del Vallès	89	822,36	721,67	701,78	903,88	783,00
Vilanova i la Geltrú	1.330	610,89	634,79	634,68	648,66	631,68
Vila-seca	361	472,08	477,99	477,69	480,56	476,81
Vilassar de Dalt	164	817,28	688,81	942,58	740,33	789,10
Vilassar de Mar	513	792,78	823,85	816,11	856,19	823,92
Vilobí d'Onyar	43	566,25	526,00	556,11	541,25	547,79
Vinyols i els Arcs	33	446,54	466,67	-	432,78	446,52

Rendes mitges de lloguer

Municipis amb rendes superiors als 800 € mensuals

Sant Vicenç de Montalt	1.251,57 €
Cabrils	1.178,01 €
Sant Cugat del Vallès	1.149,55 €
Teià	1.117,67 €
Alella	1.071,34 €
Sant Just Desvern	1.058,92 €
Sitges	983,74 €
Ametllà del Vallès	950,23 €
Vallromanes	946,51 €
Matadepera	932,82 €
Barcelona	929,57 €
Tiana	926,00 €
Premià de Dalt	922,71 €
Castelldefels	919,90 €
Olivella	916,29 €
Cabrera de Mar	912,04 €
St. Andreu de Llavaneres	907,12 €
Cànoves i Samalús	867,65 €
Begues	863,74 €
Fornells de la Selva	844,84 €
Gavà	843,41 €
Montgat	833,36 €
St. Frost de Campsentelles	829,91 €
Vilassar de Mar	823,92 €
Masnou	823,89 €
Esplugues de Llobregat	814,91 €
St. Joan Despí	814,73 €
St. Pere de Vilamajor	802,88 €
Collbató	800,00 €

Municipis amb rendes inferiors als 300 € mensuals

Cardona	298,43 €
Aldea	297,78 €
Ponts	295,65 €
Torà	295,59 €
Cervera	295,40 €
Deltebre	292,28 €
Sant Jaume	291,82 €
Perelló	291,36 €
Santa Coloma de	287,50 €
Santa Bàrbara	284,65 €
Linyola	279,94 €
Móra la Nova	272,71 €
La Sènia	252,15 €
Ulldecona	251,83 €

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

BARCELONA CIUTAT DISTRICTES. 2018

És clar que el preu d'un actiu arriba fins la demanda i l'oferta troba el seu punt d'equilibri però un cop analitzat el nombre de contractes, les rendes mitjanes i les rendes per m² de superfície a la ciutat, es pot afirmar que el problema del mercat de lloguer a Barcelona, no passa tant per centralitzar-ho en l'anàlisi de les rendes elevades sinó en estudiar l'evolució del m², ja que el cost d'una renda mensual respon a les característiques i qualitats d'un determinat producte.

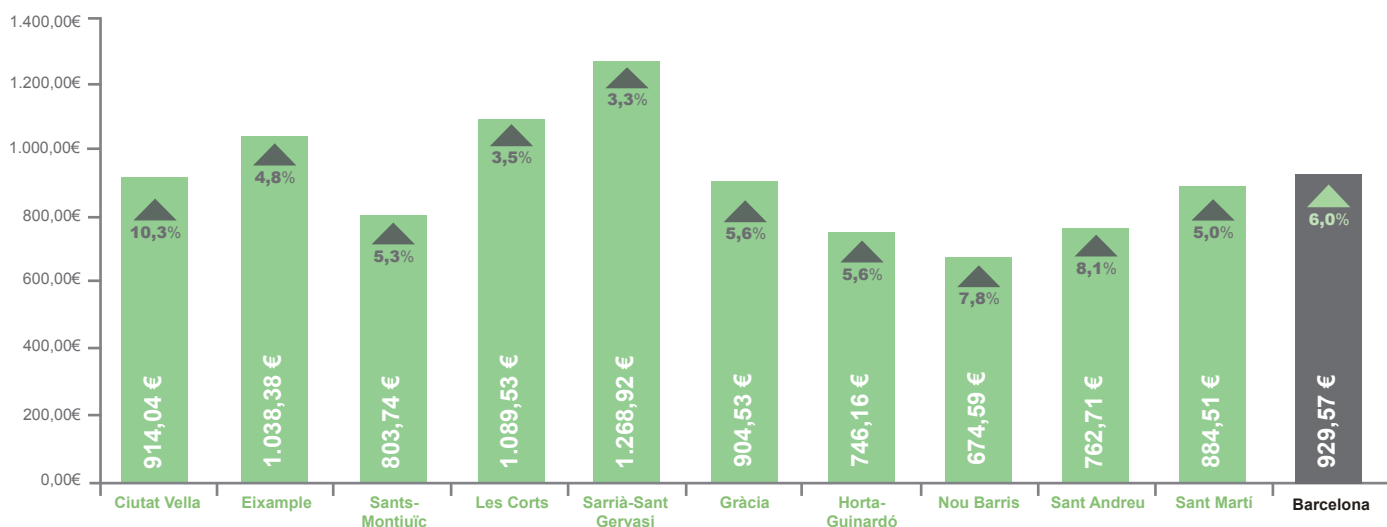
D'aquesta manera, el preu/ m² de renda d'un habitatge a la ciutat comtal no ha variat gaire en aquest últim any, situant-se en 13,42€/m²/mes al 2018, el que representa un increment interanual pràcticament inexistent, del 0,4%. Mentre que els districtes de Ciutat Vella, Gràcia i Horta-Guinardó mostren disminucions de l'import del lloguer

per m² de superfície, la resta mostra lleus increments, destacant el més elevat el de Nou Barris (6,3%).

Per barris de la ciutat, els que tenen un mercat de lloguer més actiu per sobre dels 2.000 contractes l'any són la Vila de Gràcia, la Nova Esquerra de l'Eixample, la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Sagrada Família. Pel que fa a les rendes mitjanes de 2018, destaquen amb increments més pronunciats Baró de Viver, la Barceloneta, Vallbona i la Sagrera, contràriament als barris de Vallbidrera, el Tibidabo i les Planes, Pedralbes o les Tres Torres, localitzats dins dels dos districtes amb les rendes més elevades (Les Corts-Pedralbes i Sarrià-Sant Gervasi). Destaca el barri de La Clota, -el barri més petit de Barcelona i de menor densitat de població-, situat al districte de Horta-Guinardó, i que mostra un retrocés anual important en la renda mitjana dels habitatges llogats.

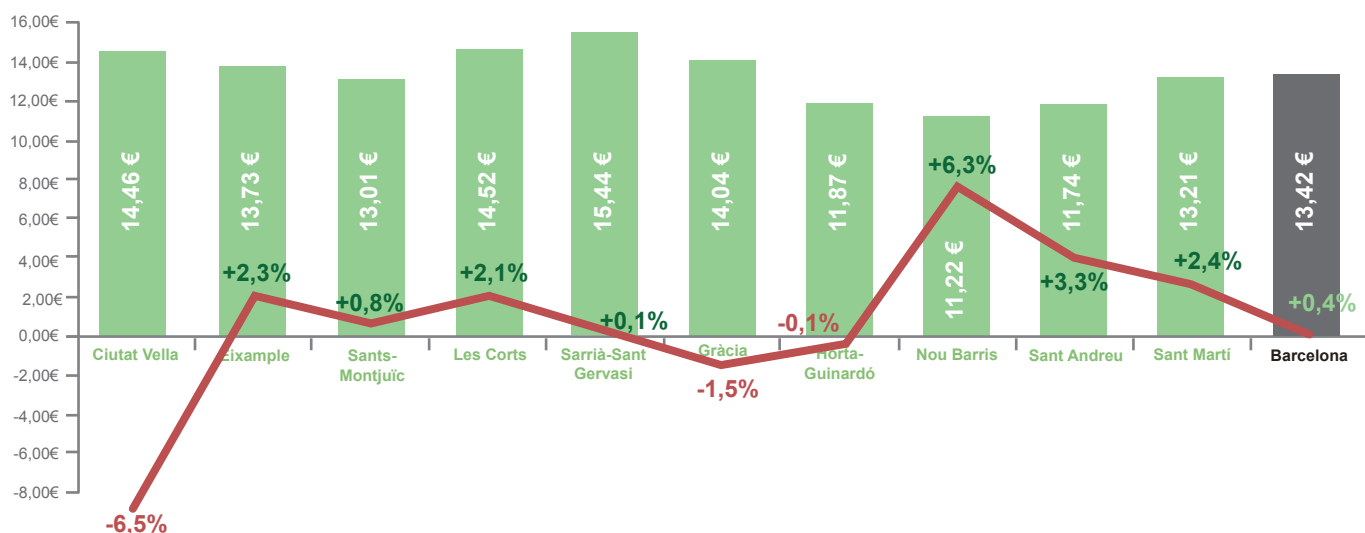
Renda mitjana anual del lloguer mitjà. 2018

% Variació 18/17



€/m² de lloguer. 2018

% Variació 18/17



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

BARCELONA CIUTAT. 2018

MERCAT DE LLOGUER A BARCELONA CIUTAT

	Contractes	Superfície mitjana m² contruïts	€/m²	Renda mitja mensual				Mitjana anual del lloguer mitja 2018
				IT	IIT	IIIT	IVT	
DISTRICTES								
Ciutat Vella	4.607	69	14,46	875,70	923,72	920,39	936,31	914,04
Eixample	11.513	80	13,73	994,84	1.022,43	1.049,37	1.086,03	1.038,38
Sants-Montjuïc	5.769	64	13,01	785,08	786,60	824,06	819,47	803,74
Les Corts	2.357	78	14,52	1.095,78	1.046,45	1.142,16	1.062,78	1.089,53
Sarrià-Sant Gervasi	5.305	88	15,44	1.223,17	1.241,54	1.319,55	1.286,50	1.268,92
Gràcia	5.221	68	14,04	881,11	897,20	910,06	929,62	904,53
Horta-Guinardó	4.511	65	11,87	736,74	734,16	762,61	752,57	746,16
Nou Barris	3.444	62	11,22	651,93	670,29	680,88	694,12	674,59
Sant Andreu	3.285	67	11,74	736,35	755,40	775,28	781,71	762,71
Sant Martí	5.969	69	13,21	858,59	900,05	866,12	913,92	884,51
BARCELONA	53.524	72	13,42	897,89	916,33	948,86	954,29	929,57

RENDA MITJANA ANUAL

	2014	2015	2016	2017	2018	% Variació 18/17	Diferència € 18/17
BARRIS							
el Raval	577,85	625,82	667,00	748,58	821,84	9,8	73,26
el Barri Gòtic	749,99	786,04	868,95	973,27	1.024,78	5,3	51,51
la Barceloneta	563,08	602,62	667,34	745,81	899,37	20,6	153,55
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	685,14	723,45	807,26	916,65	972,07	6,0	55,42
el Fort Pienc	723,33	768,12	823,45	900,42	950,32	5,5	49,91
la Sagrada Família	680,68	713,15	775,99	876,25	909,59	3,8	33,34
la Dreta de l'Eixample	945,88	1.012,51	1.138,08	1.195,23	1.254,59	5,0	59,36
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	843,86	911,14	979,20	1.060,03	1.113,08	5,0	53,05
la Nova Esquerra de l'Eixample	732,13	783,84	870,48	943,23	987,65	4,7	44,42
Sant Antoni	711,37	765,61	842,47	900,48	934,34	3,8	33,86
el Poble Sec - AEI Parc Montjuïc	582,60	612,15	669,53	749,52	801,81	7,0	52,29
la Marina del Prat Vermell - AEI Zona Franca	n.d.	404,71	356,56	n.d.	n.d.	-	-
la Marina de Port	527,28	542,27	544,38	691,42	751,06	8,6	59,63
la Font de la Guatlla	644,64	695,20	737,15	811,08	839,71	3,5	28,63
Hostafrancs	593,91	624,65	687,85	747,09	796,27	6,6	49,18
la Bordeta	611,37	638,46	678,86	789,98	801,44	1,5	11,46
Sants - Badal	597,28	626,57	691,17	759,18	784,54	3,3	25,36
Sants	624,12	653,30	711,32	787,23	826,18	4,9	38,95
les Corts	782,88	856,34	939,10	1.002,47	1.039,61	3,7	37,14
la Maternitat i Sant Ramon	760,26	756,62	847,88	925,16	973,55	5,2	48,40
Pedralbes	1.473,83	1.729,95	1.661,83	1.785,63	1.739,60	-2,6	-46,03
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.134,25	1.006,53	1.153,38	1.220,00	937,55	-23,2	-282,45
Sarrià	1.041,15	1.109,66	1.187,49	1.353,86	1.368,51	1,1	14,65
les Tres Torres	1.323,89	1.385,04	1.515,00	1.634,12	1.599,89	-2,1	-34,23
Sant Gervasi - la Bonanova	942,56	1.046,44	1.125,32	1.236,68	1.285,61	4,0	48,94
Sant Gervasi - Galvany	1.047,42	1.156,26	1.241,82	1.311,47	1.347,84	2,8	36,37

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

2018

CONJUNTURA IMMOBILIÀRIA RESIDENCIAL DE LLOGUER



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

BARCELONA CIUTAT. 2018

	2014	2015	2016	2017	2018	% Variació 18/17	Diferència € 18/17
BARRIS							
el Putxet i el Farró	760,35	799,69	876,64	930,19	995,37	7,0	65,18
Vallcarca i els Penitents	665,48	735,76	787,70	910,93	925,02	1,5	14,09
el Coll	555,87	557,00	620,03	724,94	740,36	2,1	15,42
la Salut	668,51	705,21	773,44	799,97	877,30	9,7	77,33
la Vila de Gràcia	681,71	733,12	799,64	860,63	915,88	6,4	55,26
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	683,32	725,40	803,49	864,07	908,89	5,2	44,82
el Baix Guinardó	620,97	642,64	701,99	770,94	828,80	7,5	57,86
Can Baró	542,72	553,97	636,75	686,96	738,12	7,4	51,16
el Guinardó	581,39	612,90	666,44	736,91	771,48	4,7	34,57
la Font d'en Fargues	712,41	723,54	717,41	817,10	828,28	1,4	11,18
el Carmel	495,00	510,98	554,95	603,34	644,34	6,8	41,00
la Teixonera	486,44	519,68	578,63	648,90	701,69	8,1	52,79
Sant Genís dels Agudells	553,89	551,20	609,30	674,67	656,13	-2,7	-18,54
Montbau	552,54	630,37	644,26	724,77	737,83	1,8	13,06
la Vall d'Hebron	699,39	696,29	767,36	828,96	859,76	3,7	30,80
la Clota	480,00	350,25	538,75	651,25	500,42	-23,2	-150,83
Horta	567,24	579,90	630,61	698,37	747,32	7,0	48,95
Vilapicina i la Torre Llobeta	568,23	586,63	638,53	714,83	744,08	4,1	29,24
Porta	529,55	555,04	603,59	662,04	706,25	6,7	44,21
el Turó de la Peira	473,16	504,34	552,19	615,50	676,57	9,9	61,07
Can Peguera	221,13	211,35	253,10	417,84	439,63	5,2	21,79
la Guineueta	614,56	562,81	623,36	650,05	714,86	10,0	64,81
Canyelles	536,41	563,96	625,61	680,56	716,55	5,3	35,99
les Roquetes	450,76	463,73	489,55	533,39	602,08	12,9	68,70
Verdun	487,88	470,40	533,33	591,66	630,64	6,6	38,98
la Prosperitat	504,86	530,26	562,30	628,11	665,59	6,0	37,48
la Trinitat Nova	434,42	448,32	431,10	541,48	580,85	7,3	39,36
Torre Baró	334,46	404,92	412,60	425,64	512,49	20,4	86,85
Ciutat Meridiana	372,85	396,43	402,63	435,36	506,44	16,3	71,08
Vallbona	281,71	415,08	469,73	476,43	613,86	28,8	137,42
la Trinitat Vella	422,91	441,48	479,29	497,60	586,48	17,9	88,88
Baró de Viver	241,15	287,39	216,41	458,37	621,01	35,5	162,64
el Bon Pastor	496,58	537,29	540,41	627,45	682,81	8,8	55,36
Sant Andreu	576,60	613,34	658,60	733,94	764,83	4,2	30,89
la Sagrera	607,04	636,60	665,59	667,56	780,89	17,0	113,34
el Congrés i els Indians	583,67	610,94	649,67	730,84	774,38	6,0	43,54
Navas	623,78	672,02	714,10	777,64	813,23	4,6	35,59
el Camp de l'Arpa del Clot	598,82	644,01	697,99	778,14	818,66	5,2	40,52
el Clot	624,84	651,60	695,55	767,51	808,90	5,4	41,39
el Parc i la Llacuna del Poblenou	693,72	748,85	823,60	893,67	995,22	11,4	101,55
la Vila Olímpica del Poblenou	1.003,24	1.104,48	1.184,04	1.259,70	1.284,43	2,0	24,73
el Poblenou	654,35	735,04	794,11	900,22	961,73	6,8	61,51
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	892,03	1.059,75	1.124,80	1.092,06	1.085,34	-0,6	-6,72
el Besòs i el Maresme	477,06	506,71	541,25	613,03	685,56	11,8	72,53
Provençals del Poblenou	639,55	661,38	839,80	932,02	948,80	1,8	16,78
Sant Martí de Provençals	633,78	673,92	700,75	765,22	792,68	3,6	27,46
la Verneda i la Pau	565,47	610,72	605,56	688,63	740,92	7,6	52,30

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

CÀLCUL D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES DE LLOGUER

Per actualitzar una renda de lloguer per anualitats completes, utilitzant els índexs de l'IPC, disposa a continuació d'un apartat amb els índexs de referència i uns nous valors fixats i adaptats per l'Institut Nacional d'Estadística.

$$\text{Renda actualitzada} = \text{Renda inicial} \times \frac{\text{Índex LAU mes final}}{\text{Índex LAU mes inicial}}$$

CÀLCUL D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES DE LLOGUER

TAULA 1. IPC BASE 2011

Any	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2017	101,488	101,122	101,101	102,073	102,011	102,055	101,351	101,553	101,730	102,668	103,137	103,184
2018	102,071	102,208	102,329	103,174	104,104	104,376	103,628	103,776	104,029	104,991	104,876	104,405

TAULA 2. COEFICIENTS LAU. IPC BASE 2016

	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
	1,843315	1,849032	1,842010	1,835371	1,835434	1,837560	1,855259	1,858562	1,849043	1,837433	1,832176	1,834031

ÍNDEX LAU

Any	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2017	187,074	186,978	186,229	187,341	187,234	187,532	188,032	188,742	188,102	188,646	188,965	189,242
2018	188,149	188,987	188,491	189,363	191,076	191,798	192,256	192,874	192,354	192,913	192,151	191,482

Font: INE

ÍNDEX DE GARANTIA DE COMPETITIVITAT

La nova Llei de 20/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola (BOE 31/03/2015), estableix que en els contractes de lloguer, si no s'indica quin serà l'índex de referència pel qual es revisaran, aquest no serà amb l'IPC sinó que serà mitjançant un índex que crea aquesta Llei, anomenat Índex de Garantia de Competitivitat i que es publicarà a l'INE mensualment com es fa amb l'IPC.

La mateixa Llei especifica que si aquest índex és negatiu, la revisió serà de 0 i que la revisió tampoc podrà mai superar el 2%. Aquest nou índex tindrà en compte el diferencial d'inflació d'Espanya amb la Zona Euro.

ÍNDEX DE GARANTIA DE COMPETITIVITAT

Any	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
2017	-0,92	-0,44	-1,01	-0,86	-1,38	-1,53	-1,20	-0,99	-1,04	-1,38	-1,32	-1,38
2018	-1,18	-1,35	-1,23	-1,49	-1,05	-1,00	-0,49	-0,59	-0,62	-0,66	-0,92	-1,21

Font: INE



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
PARTE PRIMERA.	23
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	23
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	23
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	23
1. Normas afectadas.	23
PARTE SEGUNDA.	24
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	24
Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.	24
Capítulo 2. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019.	24
1. Normas afectadas.	24
• Ley de Arrendamientos Urbanos	24
• Ley de Propiedad Horizontal	24
• Ley de Enjuiciamiento Civil	24
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y,	24
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	24
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos.	25
a. Arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.	25
b. Arrendamiento de viviendas turísticas.	25
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda.	25
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.	28
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda.	30
6. Fianza.	31
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.	32
8. Impuestos. IBI.	34
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	35
Exención del IBI por arrendadores públicos.	35
9. Régimen transitorio.	38
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	38
a. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	38
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	39
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	40

- d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994. 41
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua") 41

TALLER DE TRABAJO 43

- Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.** 43
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. 44
Exención del IBI por arrendadores públicos. 44

TALLER DE TRABAJO 48

- Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.** 48
El Congreso de los Diputados no convalidó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 48

1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso? 48

- Aunque el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados durante su vigencia (desde el 19 de Diciembre de 2018 hasta que se publique su derogación) quedarán inalterados, a pesar de que el Congreso de los Diputados no haya convalidado el Real Decreto-ley 21/2018. 48
- Salvo esta excepción, dejarán de estar en vigor medidas como la ampliación de la prórroga de los contratos de alquiler de tres a cinco años. 48

2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3. 49

3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades). 49

4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado. 49

5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. 49

6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). 50

7. Viviendas de uso turístico. 50

8. Actualización de la renta. 50

FORMULARIOS 51

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda adaptado a la reforma del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 51

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018 52

SEGUNDO.- OBJETO.- 52

TERCERO.- DURACION.- 52

CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA. 52

CUARTO.- PRÓRROGA.- 53

TRES AÑOS 53

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- 53

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- 54

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- 54

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- 54

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- 55

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- 55

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- 56

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	57
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	57
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	58
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	58
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	58
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	58
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	59
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	59
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	59

PARTE TERCERA. 61

El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 61

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019. 61

Capítulo 3. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019. 61

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas 61
 - a. Flexibiliza el mercado del alquiler. 61
 - b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler. 63

TALLER DE TRABAJO 69

Acción de desahucio y reclamación de rentas. 69

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. 69

2. Voluntad de las partes (artículo 4). 71

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). 72

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). 72

- a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. 74
- b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. 74

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). 75

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador 76

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). 77

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). 77

8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13). 78

Usufructuario y superficiario 78

9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14) 79

10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15) 79

11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16). 80

12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17). 80

13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18) 81

14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19). 82

15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20). 82

16. Obras del arrendatario (artículo 23).	83
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	83
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	84
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	84
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	85
21. Fianza (artículo 36)	85
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	86
23. Régimen transitorio.	86
TALLER DE TRABAJO	88
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	88
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	88
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	88
3. Validez de pactos.	88
a. Validez del pacto de arbitraje.	88
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	89
c. Garantías de cumplimiento de pago.	89
4. Clases de arrendamientos	89
a. Arrendamiento de vivienda	89
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	89
c. Arrendamientos excluidos	89
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	89
2. Viviendas de uso turístico.	90
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	90
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	90
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	90
c. Ventajas para el arrendador	91
d. Ventajas para el arrendatario	91
6. Duración del contrato	91
a. Prórroga hasta 3 años.	91
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	91
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	92
7. La renta	92
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	92
b. Lugar y modo de pago.	92
c. El recibo de pago	93
d. Actualización de la renta	93
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	93
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	94
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	94
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	95
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	95
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	95
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	95
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	96

9. La fianza	96
a. Actualización de la fianza	96
b. Restitución de la fianza	97
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	97
d. Devolución del depósito de fianza.	97
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	98
Resolución del contrato.	98
11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	98
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	98
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	99
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	99
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	99
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	100
a. Falta de pago de la renta	100
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	100
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	100
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	100
e. Actividades molestas.	100
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	100
g. Daños en el inmueble.	100
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	101
a. Falta de reparaciones necesarias.	101
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	101
16. Causas de extinción del contrato	101
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	101
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	101
19. Régimen de obras	102
a. Obras a cargo del arrendador	102
1. Obras de conservación y reparación	102
2. Obras de mejora	103
b. Obras a cargo del arrendatario	104
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	104
2. Las pequeñas reparaciones.	104
3. Obras de reparación urgente	105
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	106
20. Derecho de adquisición preferente	106
a. Renuncia pactada en el contrato.	106
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	107
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	107
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagos	108
23. Acreditación del certificado energético.	109
TALLER DE TRABAJO	110
Los contratos de arrendamiento de vivienda	110
1. Tipos de arrendamiento de vivienda	110
2. Precauciones antes de contratar.	110
3. El contrato	110

Formalización del contrato. _____	111
Duración del contrato (plazo mínimo). _____	111
Prórroga del contrato. _____	111
Desistimiento del contrato. _____	111
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	111
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	111
Muerte del arrendatario (subrogación). _____	111
Resolución del derecho del arrendador. _____	111
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). _____	111
Enajenación de la vivienda arrendada. _____	111
La cesión y el subarriendo. _____	111
Extinción o fin del contrato _____	111
4. La renta. Otros gastos. La fianza _____	111
Actualización de la renta. _____	111
Elevación de la renta por mejoras. _____	111
Gastos. _____	111
La fianza. _____	111
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	111
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	111
5. Obras _____	111
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	112
Obras de mejora de la vivienda. _____	112
Obras del arrendatario. _____	112
Arrendatarios con discapacidad. _____	112
TALLER DE TRABAJO _____	127
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____	127
1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha. _____	127
2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	128
TALLER DE TRABAJO _____	131
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _	131
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____	131
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____	132
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____	133
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____	134
TALLER DE TRABAJO _____	137
Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado). _____	137
TALLER DE TRABAJO _____	209
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda. _____	209
1. Permanencia en la vivienda. _____	209
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada. _____	209
3. La prórroga del alquiler. _____	210
TALLER DE TRABAJO _____	211
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. _____	211



TALLER DE TRABAJO	216
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges.	216
TALLER DE TRABAJO	219
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses.	219
TALLER DE TRABAJO	222
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad.	222
TALLER DE TRABAJO	224
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad?	224
TALLER DE TRABAJO	226
La resolución del contrato de arrendamiento	226
TALLER DE TRABAJO	228
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	228
TALLER DE TRABAJO	230
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos.	230
TALLER DE TRABAJO.	232
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU	232
TALLER DE TRABAJO	242
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	242
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	242
TALLER DE TRABAJO	245
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española	245
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015	245
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013	246
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013	246
TALLER DE TRABAJO	247
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario.	247
1. Cesión y subarriendo.	247
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario.	247
3. Obras previstas.	248
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	248
TALLER DE TRABAJO	249
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	249
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	249
Duración del contrato.	249
Causa de necesidad del arrendador.	249



Desistimiento voluntario del arrendatario. _____	249
Derecho de subrogación. _____	250
Renta. _____	250
Gastos de la comunidad de vecinos. _____	250
Obras de conservación. _____	251
Derecho de tanteo y retracto. _____	251
2. Cláusulas válidas para el arrendatario. _____	251
Cesión o subarriendo. _____	251
Obras de conservación. _____	252
Fianza. _____	252
TALLER DE TRABAJO _____	253
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda. _____	253
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	253
2. Fallecimiento del arrendatario. _____	254
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario. _____	254
4. Extinción del de alquiler de vivienda. _____	256
TALLER DE TRABAJO _____	257
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda. _____	257
TALLER DE TRABAJO _____	258
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato? _____	258
TALLER DE TRABAJO _____	260
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda? _____	260
TALLER DE TRABAJO _____	262
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda? _____	262
TALLER DE TRABAJO _____	263
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda? _____	263
TALLER DE TRABAJO _____	265
El esperado registro de sentencias firmes de impagos _____	265
TALLER DE TRABAJO _____	266
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas. _____	266
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario. _____	266
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	266
3. El precio de la póliza. _____	267
4. Garantía cubierta. _____	267
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	268
TALLER DE TRABAJO _____	298



Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	298
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	298
2. El aval bancario. _____	298
3. Rentas por adelantado. _____	298
4. Fiador _____	298
TALLER DE TRABAJO _____	300
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	300
TALLER DE TRABAJO _____	301
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	301
1. El certificado energético _____	301
2. Cédula de habitabilidad _____	301
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	302
TALLER DE TRABAJO _____	303
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	303
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	304
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	304
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	304
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	304
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	305
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	313
TALLER DE TRABAJO _____	318
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	318
1. Ámbito de aplicación _____	318
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	318
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	318
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	318
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	318
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	318
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	318
8. Infracciones y sanciones. _____	318
CHECK-LIST _____	326
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____	326
¿Cuándo entró en vigor la Ley? _____	327
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU? _____	327
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas. _____	327
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo. _____	328
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de	

la Propiedad.	328
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.	328
a. Prórroga forzosa	329
b. Prórrogas tácitas	329
c. Arrendamientos no inscritos	329
Desistimiento del contrato.	329
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.	330
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	330
Pago de la renta en especie.	330
Actualización del alquiler.	331
Derecho de adquisición preferente.	331
Resolución del contrato por falta de pago.	331

¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio? 331

PARTE CUARTA 333

Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 333

1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. 334

2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. 336

Arrendamiento de vivienda	337
Finca objeto de arrendamiento	338
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	338
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	339
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	339
Cesión del contrato y subarriendo: autorización	339
Cesión del contrato	339
Subarriendo	339
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	340
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU	340
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	341
Determinación de la renta, art. 17 LAU	341
Determinación de la renta, art. 17 LAU	342
Actualización de la renta, art. 18 LAU	342
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	343
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	343
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU	344
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	345
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	345
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	346
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	346
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	347
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	347
Fianza, art. 36 LAU	347
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	348
Intereses de demora	348
Penalización por impago.	348
Responsabilidad y seguro.	349
Régimen jurídico aplicable.	349
Jurisdicción de tribunales.	349
Notificaciones: domicilio y correo electrónico.	350
Certificación de la eficiencia energética del edificio.	350
Protección de datos de carácter personal.	351

3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. 352

Modelo a 352

Arrendamiento de vivienda. _____	352
Finca objeto de arrendamiento. _____	353
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	353
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	353
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	354
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	354
Fianza, art. 36 LAU _____	354
Régimen jurídico aplicable. _____	354
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	355
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	355
Modelo b _____	357
Modelo c _____	360
Modelo d _____	367
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU _____	377
Modelo f _____	379
Modelo g _____	390
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. _____	396
Modelo a _____	396
Modelo b _____	402
Modelo c _____	406
Modelo d _____	414
Modelo e _____	419
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. _____	424
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____	427
Modelo a _____	427
Modelo b _____	430
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIOModelo c _____	433
Modelo c _____	434
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. _____	438
8. Recibo de fianza _____	439
9. Recibo de primera mensualidad. _____	440
10. Notificaciones de obras. _____	441
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. _____	441
b. Solicitud de autorización para hacer obras _____	443
11. Actualización de la renta _____	444
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta _____	444
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC. _____	445
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. _____	447
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento. _____	447
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación _____	449
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario. _____	450
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	452
13. Requerimiento de pago de renta. _____	454
a. Requerimiento de pago de la renta. _____	454
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso _____	455
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento _____	457
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves. _____	459

16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato. _____	462
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda _____	464
18. Subrogación por fallecimiento _____	465
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013. _____	466
A. NOTIFICACIONES DE PLAZO. _____	466
1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador. _____	466
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario. _____	468
Modelo a _____	468
Modelo b _____	470
Modelo c _____	471
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda. _____	472
4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. _____	473
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. _____	475
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. _____	476
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. _____	477
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. _____	478
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). _____	478
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. _____	480
Modelo a. _____	480
Modelo b. _____	482
Modelo c _____	483
Modelo d _____	484
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. _____	485
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. _____	488
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. _____	490
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. _____	493
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. _____	494
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. _____	495
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. _____	495
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador _____	497
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. _____	498
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. _____	499
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. _____	501

6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	502
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. _____	503
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. _____	504
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	505
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	506
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada. _____	507
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. _____	509
1. Modelo de reserva de arrendamiento. _____	509
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	516
PARTE QUINTA. _____	518
El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) _____	
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. _____	518
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas _____	518
Régimen transitorio. _____	518
1. Introducción _____	519
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella _____	519
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable _____	520
a. El arrendamiento de vivienda _____	520
b. La vivienda amueblada _____	520
c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda _____	520
d. El arriendo de vivienda suntuaria _____	521
e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU _____	521
4. Plazos. _____	522
5. Arrendamientos anuales _____	524
6. Cómputo del plazo _____	524
7. Prórroga del contrato _____	524
8. Tácita reconducción _____	525
9. Desistimiento _____	526
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario. _____	527
11. Resolución del derecho del arrendador _____	529
a. Arrendamiento concertado por el propietario _____	530
b. Retracto convencional _____	531
c. Sustitución fideicomisaria _____	531
d. Enajenación forzosa. _____	531
e. Opción _____	533
f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título _____	535

<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i>	537
12. Enajenación de la vivienda arrendada	538
13. El pacto de extinción por venta	539
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	540
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación	541
<i>a. Plazo para la subrogación</i>	542
<i>b. Pacto de no subrogación</i>	542
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	544
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	546
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	546
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	548
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	548
19. Derecho de adquisición preferente	550
<i>a. Derecho de tanteo</i>	552
<i>b. Derecho de retracto</i>	553
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	554
20. Inscripción en el registro de la propiedad	554
21. Obligaciones del arrendatario	555
22. Comunicación al arrendador	555
23. Responsabilidad por el daño causado	556
24. Soportar la ejecución de la obra	557
25. Reparaciones menores	557
26. Obligaciones del arrendador	557
27. Límite de la obligación para el arrendador	558
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	558
29. Pactos de ejecución.	559
30. Obras de mejora	559
31. Obligaciones del arrendatario	559
32. Obligaciones del arrendador	560
33. Efectos	560
34. Reducción de la renta	561
35. Obras del arrendatario	561
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	562
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	563
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	563
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	564
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	565
36. Cesión del contrato y subarriendo.	565
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	569
38. Actualización de la renta	571
39. Elevación de la renta por mejoras.	575
40. Cuantía de la elevación	576
41. Supuestos de elevación de la renta	576

42. Momento de la elevación	576
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	577
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	578
a. Gastos generales y de servicios individuales	578
b. Recibo de pago	579
c. Oposición del arrendatario	580
45. Servicios individuales	580
46. Responsables del pago de la renta	580
47. Problemática en materia de fianzas.	580
¿Qué es la fianza?	580
a. Personas no obligadas a prestar fianza	581
b. Depósito	581
c. Actualización	582
d. Restitución	582
e. Garantías adicionales	583
48. Arrendamientos para los que se exige fianza	583
49. Cuantía de la fianza	583
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	586
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	588
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	588
a. Graduación de sanciones	588
b. Competencias	588
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	591
54. Efectos de la suspensión	592
55. Desistimiento.	592
56. Resolución por incumplimiento	592
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	593
a. Falta de pago de la renta	593
b. Subarriendo o cesión incontinentes	594
c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes	594
d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	594
e. Destino de la vivienda a otros usos	594
f. Facultades del arrendatario	595
58. Extinción del arrendamiento	596
TALLER DE TRABAJO	597
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	597
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	598
Tipos de arrendamientos.	598
Duración del contrato	598
• Prórrogas del Contrato.	598
• Finalizar el contrato de arrendamiento	598
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	598
• Desistimiento del Contrato.	598
• Subrogación en caso de muerte.	598
La renta	598
• Lugar y procedimiento.	598
• El recibo de pago.	598

• Actualización de la renta.	598
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	598
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	598
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	598
• Gastos de la vivienda.	598
• Gastos generales o no individualizables.	598
• Gastos individualizables.	598
La fianza	598
• Actualización de la fianza.	598
• Restitución de la fianza.	598
• Depósito de la fianza.	598
• Devolución del depósito.	598
Suspensión, resolución y extinción del contrato.	598
• Causas de resolución del contrato para el propietario.	598
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	598
• Causas de extinción del contrato.	598
• Suspensión del contrato por obras de conservación.	598
Régimen de obras	598
• Obras a cargo del propietario.	598
• Obras de conservación y reparación.	599
• Obras de mejora.	599
• Obras a cargo del arrendatario.	599
• Obras de reparación urgente.	599
Derecho de adquisición preferente	599
PARTE SEXTA	630
Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas	630
Capítulo 5. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.	630
PARTE SÉPTIMA	639
Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	639
Capítulo 6. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	639
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas.	639
2. Ventajas del seguro protección alquiler.	640
TALLER DE TRABAJO	641
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler.	641
TALLER DE TRABAJO	642
Modelo de póliza de seguro protección alquiler.	642
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres.	642
PARTE OCTAVA	665
Aspectos fiscales.	665
Capítulo 7. Tributación del arrendamiento de vivienda.	665
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.	665
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.	666
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),	667
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.	667

b. Sujeto pasivo. El arrendatario.	668
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.	668
d. Cuota tributaria.	668

TALLER DE TRABAJO 669

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. 669

1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	669
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	669

2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	670
Exención del IBI por arrendadores públicos.	670

TALLER DE TRABAJO 674

Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. 674

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	674
---	-----

2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	674
--	-----

3. IVA de trasteros y garajes.	675
---------------------------------------	-----

TALLER DE TRABAJO 676

Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. 676

1. Gastos deducibles	676
a. Intereses y demás gastos de financiación	676
b. Conservación y reparación	677
c. Tributos y recargos no estatales	677
d. Saldos de dudoso cobro	678
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	678
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	679

2. Gastos no deducibles	680
--------------------------------	-----

TALLER DE TRABAJO 681

Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF 681

1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	681
---	-----

2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	683
---	-----

3. Rendimiento neto reducido	684
-------------------------------------	-----

TALLER DE TRABAJO 686

Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. 686

TALLER DE TRABAJO 688

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 688

1. Requisitos principales del régimen.	689
---	-----

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	690
---	-----

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	690
--	-----

Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	690
--	-----

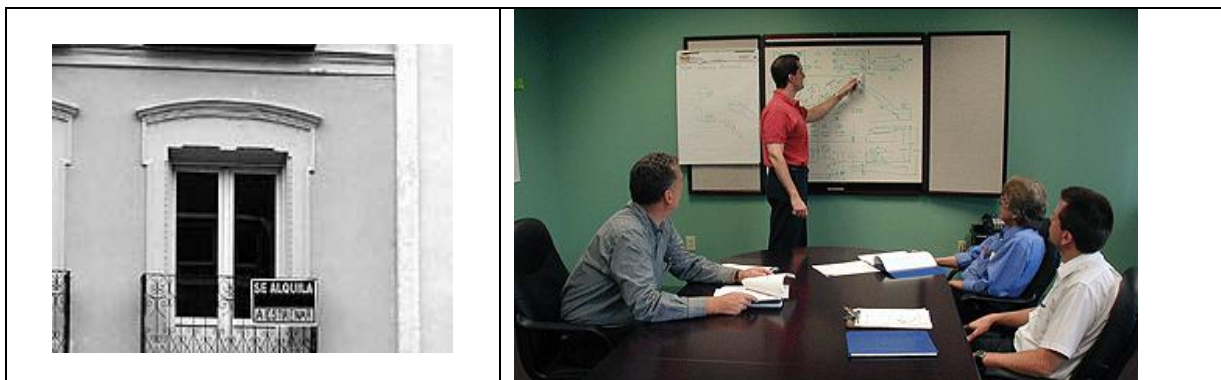
Ámbito de aplicación.	690
-----------------------	-----

Bonificaciones.	692
-----------------	-----



TALLER DE TRABAJO	694
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	694
TALLER DE TRABAJO.	696
La mención del nº catastral de la finca.	696
TALLER DE TRABAJO	701
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	701
TALLER DE TRABAJO	704
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	704
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	704

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**



- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
- **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**
- **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**





PARTE PRIMERA.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.



1. Normas afectadas.