

# El Parlament de Catalunya interviene el mercado de alquiler de viviendas

## [Multimedia](#)

**La Generalitat, regula los precios del alquiler en Cataluña, afectando directamente a todos los propietarios de viviendas en régimen de alquiler y Proddigia explica las consecuencias de esta nueva ley.**

El pasado 9 de septiembre, el pleno del Parlament de Catalunya, aprobaba el proyecto de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de viviendas. La nueva ley, ya se publicó en el DOGC, y es vigente.

Proddigia, inmobiliaria de referencia especializada en venta, alquiler y gestión de propiedades en Barcelona y Sant Cugat explica las consecuencias de esta nueva ley. Desde Proddigia, consideran que esta nueva norma, va a comportar una fuerte bajada en los precios del alquiler (oscilaciones que puede ir desde el 10% hasta el 30%), afectando a todo tipo de propietarios, pequeños inversores, y grandes tenedores.

El departamento de Multi Family-Office de Proddigia, viene analizando la normativa, que la Generalitat, a través de reales decretos, ha venido aprobando hasta la fecha y que han afectado al mercado inmobiliario en Cataluña. Informan que, si bien hasta ahora, la regulación se enfocaba y destinaba principalmente a grandes tenedores de viviendas (Bancos, Fondos de Inversión, Socimis o Family Office), esta nueva norma, viene a regular todos los alquileres de vivienda con el objetivo principal de controlar los precios de los contratos de alquiler, que vayan a constituir el hogar habitual del inquilino, siempre y cuando estén situados en un área declarada de “mercado tenso”.

Estas zonas declaradas “de mercado tenso”, son aquellas donde, supuestamente, no existe provisión suficiente de viviendas de alquiler accesible a la población, para lo que el control de los precios aprobado por el Parlament, aspira a poner solución. De forma provisional, como zonas de “mercado tenso”, se han indicado todas aquellas zonas con un incremento de los precios superior al 20% entre los años 2014 y 2019 (poblaciones con +20.000 habitantes). Esto provoca, que prácticamente todas las grandes urbes en el territorio catalán, se verán afectadas, y por ende sus propietarios e inquilinos.

Los precios del alquiler, se determinan a partir de un índice de referencia publicado, en este caso, por l'Agencia d'habitatge de Catalunya. Este índice, se ha elaborado a partir de los datos de los que dispone la Administración Catalana sobre las fianzas depositadas de los contratos vigentes en la actualidad. Como norma general, no se puede rebasar el precio medio indicado en el índice, para

las zonas declaradas como de “mercado tenso”. En caso de incumplimiento, el propietario podría incurrir en una infracción grave sancionable. Por parte del inquilino, siempre podrá reclamar los importes pagados de más, que difieran del precio establecido en el índice de referencia.

En Proddigia, creen que se trata de una norma controvertida, de dudosa eficacia para poner solución definitiva a la falta de oferta de alquiler en Cataluña, habiendo soluciones alternativas más eficientes y eficaces a la intervención pura de un mercado, como es el inmobiliario.

Esta nueva norma, no será aplicable para los contratos vigentes en la fecha de la entrada en vigor de la misma. No obstante, para el caso de novación de las condiciones, las cuales representen una modificación de la duración o del precio del alquiler, si será de aplicación.

Proddigia

C/ Avinguda Diagonal 361, 4<sup>º</sup>1<sup>a</sup>

08037 Barcelona

[www.proddigia.com](http://www.proddigia.com)

T. (+34) 932 387 826

---