

# Tienes derecho a una vivienda digna

Así lo dice el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 47 de la Constitución española y el artículo 26 del Estatuto de autonomía de Cataluña.

Además, la nueva ley estatal de vivienda, la 12/2023 de 24 de mayo para el derecho a la vivienda, se convierte en una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Más información:  
Red de oficinas de la vivienda  
de Barcelona

[www.habitatge.barcelona](http://www.habitatge.barcelona)

**010** Informació  
Barcelona  
Trucada gratuïta

# Les claves para vivir de alquiler en Barcelona

10 preguntas y respuestas para  
conocer cómo se aplica la limitación  
del precio en la ciudad

## ¿Por qué es importante la nueva ley?

- Pone límites al precio del alquiler.
- Impulsa el parque público de vivienda.
- Aumenta la protección contra los desahucios.



Ajuntament de  
Barcelona

**B** Institut Municipal  
de l'Habitatge  
i Rehabilitació

# El precio de la vivienda de alquiler en Barcelona está limitado.

Eso quiere decir que el precio de la cuota de alquiler de cada vivienda tiene un máximo fijado por ley. Este precio dependerá de las características de cada piso.

A continuación damos respuesta a las preguntas más frecuentes.

Encontrarás más información práctica en la web [www.habitatge.barcelona](http://www.habitatge.barcelona)



## 1/ ¿Cuál es el precio máximo de alquiler que tengo que pagar en Barcelona si firmo un nuevo contrato?

El precio máximo de la horquilla de precios que marca el índice de referencia del precio de alquiler, establecido por el gobierno español.

## 2/ ¿El límite de precio es de aplicación en todas partes?

No. Solo en las ciudades declaradas como zona de mercado residencial tensionado (ZMRT). Barcelona se encuentra dentro de los 140 municipios catalanes en esta situación.

## 3/ ¿Dónde puedo consultar el índice de referencia del precio de alquiler?

En la web [serpavi.mivau.gob.es](http://serpavi.mivau.gob.es), donde hay que introducir las características de la vivienda.

## 4/ ¿El índice es de aplicación a todas las viviendas?

No. Solo en las viviendas que cumplan una de estas dos condiciones:

Que tenga el contrato firmado después de la publicación del índice y que la propiedad sea gran tenedora (es decir, que tenga más de 5 viviendas). Que no se haya alquilado en los últimos 5 años.

## 5/ ¿Existe alguna excepción por la cual si me puedan subir más el precio?

Sí. Excepcionalmente, se podrá subir el precio hasta un máximo del 10 % si se cumple alguna de estas condiciones:

Se ha rehabilitado o mejorado la vivienda en los dos años anteriores al nuevo contrato.

El contrato se firma por un periodo de 10 años o más o se fija un derecho de prórroga de 10 años o más en el cual la persona arrendataria pueda acogerse voluntariamente.

## 6/ ¿Cuál es el límite de precio si la propiedad no es gran tenedora?

En los contratos sucesivos de alquiler de una vivienda, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la actualización anual del precio.

## 7/ ¿Qué pasa con los contratos firmados antes de la entrada en vigor de la nueva ley estatal de vivienda, de 24 de mayo de 2023?

La regulación de los alquileres solo será de aplicación sobre los contratos firmados después de la entrada en vigor de la nueva ley.

Los contratos firmados con anterioridad seguirán rigiéndose por lo que se ha establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Así y todo, las partes pueden acordar adaptarse a la nueva regulación.

## 8/ ¿Cuál es el límite en las actualizaciones anuales del precio para los contratos hasta el 31 de diciembre de 2024?

Si la persona arrendadora es gran tenedora, el incremento se podrá pactar, pero en ningún caso superar el 3 %.

Si no es gran tenedora, el incremento se puede pactar entre las partes y, en el caso de que no haya pacto, no podrá superar el 3 %.

## 9/ ¿La propiedad tiene la obligación de renovarme el contrato de alquiler cuando finalice?

No. La ley limita el precio que deberá tener el nuevo contrato de alquiler, pero no obliga a la propiedad a renovármelo a mí.

## 10/ Pero ¿la propiedad está obligada a prorrogarme el contrato?

Sí. En el caso de Barcelona, como zona de mercado residencial tensionado, la propiedad sí que tiene la obligación de prorrogar el contrato vigente anualmente hasta 3 años si la persona arrendataria lo solicita.

Esta norma se tiene que cumplir obligatoriamente tanto si la propiedad es gran tenedora como si no lo es, aunque hay excepciones.