

COM ES DETERMINA EL PREU DEL LLOGUER EN UNA ZONA TENSIONADA A CATALUNYA?

La declaració de determinats municipis com a zones de mercat residencial tensionat ha introduït importants limitacions a l'hora de fixar la renda dels nous contractes de lloguer d'habitatge. A diferència del que succeïa tradicionalment, en aquests municipis el propietari no sempre pot determinar lliurement el preu del nou contracte. Per saber quina renda es pot exigir, cal analitzar principalment dues qüestions: **si l'habitatge ha estat arrendat durant els cinc anys anteriors i si el propietari té la condició de gran tenidor.**

Aquesta distinció és essencial, ja que la normativa estableix diferents sistemes de limitació de la renda segons el cas.

1. L'HABITATGE HA ESTAT LLOGAT DURANT ELS ÚLTIMS CINCS ANYS

Quan l'habitatge ja havia estat arrendat com a habitatge habitual durant els cinc anys anteriors a la formalització del nou contracte, el punt de partida és la **renda de l'últim contracte**.

L'article 17.6 de la Llei d'arrendaments urbans estableix que, en una zona de mercat residencial tensionat, la renda inicial del nou contracte no pot superar, amb caràcter general, l'última renda vigent durant els cinc anys anteriors, una vegada aplicada l'actualització que legalment correspongui.

Això implica que el canvi de llogater no permet al propietari tornar a fixar el preu de l'habitatge partint dels preus actuals de mercat. Si, per exemple, l'habitatge estava arrendat per 950 euros mensuals, la renda del nou contracte haurà de partir d'aquest import, amb les actualitzacions que siguin procedents.

A més, la norma impedeix utilitzar el nou contracte per traslladar al llogater despeses o quotes que no estiguessin previstes anteriorment. Per tant, no és possible compensar la limitació de la renda afegint noves obligacions econòmiques a càrrec de l'arrendatari que no existien en el contracte anterior.

La llei sí que permet, en determinats casos concrets, que la renda resultant pugui incrementar-se fins a un **10 %**. Aquesta possibilitat existeix, entre altres supòsits, quan s'han realitzat determinades actuacions de rehabilitació, millores que acreditin una reducció mínima del 30 % del consum d'energia primària no renovable, actuacions d'accessibilitat o quan el nou contracte té una durada de deu anys o més.

Aquest increment, però, no és automàtic. El propietari ha de poder acreditar que concorre algun dels supòsits previstos legalment.

Què passa si el propietari és un gran tenidor?

Quan el propietari té la condició de gran tenidor, la determinació de la renda és més restrictiva. En aquest cas, no és suficient comprovar quin era el preu de l'últim contracte. També s'ha de consultar el **Sistema Estatal de Referència del preu del lloguer**, regulat per l'article 17.7 de la LAU.

El propietari haurà de comparar, per tant, dos imports: d'una banda, la renda màxima que resulti de l'últim contracte i, de l'altra, el límit màxim establert per l'índex estatal de referència.

La renda del nou contracte no podrà superar el menor d'aquests dos imports.

Per exemple, si l'última renda actualitzada és de 1.100 euros mensuals però el Sistema Estatal de Referència estableix un màxim de 980 euros, el nou contracte no podrà fixar una renda superior a 980 euros.

En canvi, si l'índex estableix un màxim de 1.200 euros però l'última renda actualitzada és de 1.100 euros, el límit continuarà sent de 1.100 euros.

Aquesta és una de les principals conseqüències de tenir la consideració de gran tenidor en una zona tensionada: **s'apliquen simultàniament els dos sistemes de limitació i preval sempre el més restrictiu.**

2. L'HABITATGE NO HA ESTAT LLOGAT DURANT ELS ÚLTIMS CINC ANYS

El segon gran supòsit es produeix quan l'habitatge no ha estat arrendat durant els cinc anys anteriors. Aquí ja no existeix una renda anterior que pugui servir de referència. És el cas, per exemple, d'un habitatge que havia estat ocupat pel mateix propietari, que portava anys buit o que s'incorpora per primera vegada al mercat del lloguer.

En les zones de mercat residencial tensionat de Catalunya s'ha establert que, en aquests casos, la renda del nou contracte queda limitada pel **Sistema Estatal de Referència del preu del lloguer**. Per tant, el propietari haurà de consultar quin és el rang aplicable a aquell habitatge concret i la renda inicial del contracte no podrà superar el valor màxim que resulti del sistema.

El més important és que, en aquest supòsit, **la limitació no depèn de ser o no gran tenidor**. És a dir, si un particular té un únic habitatge en una zona tensionada i aquest habitatge no ha estat llogat durant els últims cinc anys, també haurà de respectar el límit de l'índex estatal.

Aquesta diferència és especialment rellevant perquè sovint s'associa l'aplicació de l'índex exclusivament als grans tenidors, quan en realitat també pot afectar petits propietaris si l'habitatge no disposa d'un contracte de referència dels cinc anys anteriors.

QUÈ ÉS EL SISTEMA ESTATAL DE REFERÈNCIA DEL PREU DEL LLOGUER?

El Sistema Estatal de Referència del preu del lloguer és una eina pública creada per determinar un rang orientatiu o, en els casos previstos per la llei, un límit màxim per a la renda d'un habitatge. El càlcul es realitza tenint en compte diferents característiques concretes de l'immoble, com la seva ubicació, superfície, estat de conservació, existència d'ascensor, aparcament, certificat energètic o altres elements de l'habitatge i de l'edifici.

Quan la normativa obliga a aplicar aquest sistema com a límit, el que resulta rellevant és **el valor superior del rang obtingut**, que actua com a renda màxima del nou contracte.

Per aquest motiu, no és suficient comparar el pis amb altres habitatges similars anunciats a la mateixa zona. Abans de signar el contracte cal obtenir el resultat corresponent a aquell immoble concret.

I QUI TÉ LA CONSIDERACIÓ DE GRAN TENIDOR A CATALUNYA?

La condició de gran tenidor també és determinant per saber quina limitació s'ha d'aplicar.

La Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, considera amb caràcter general gran tenidor la persona física o jurídica titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, sense comptar garatges ni trasters.

La mateixa llei permet, però, reduir aquest llinar en les zones declarades tensionades.

A Catalunya, en aquests àmbits, també es considera gran tenidor la persona física o jurídica que sigui titular de **cinc o més immobles urbans d'ús residencial situats dins de zones de mercat residencial tensionat**.

Per tant, abans de calcular la renda no només s'ha d'analitzar l'habitatge que es vol llogar, sinó també la situació patrimonial del propietari.

COM SABER QUIN LÍMIT S'APLICA EN CADA CAS?

En la pràctica, el sistema es pot resumir de la següent manera.

- Si l'habitatge **ha estat llogat durant els últims cinc anys** i el propietari **no és gran tenidor**, la renda màxima es determina, amb caràcter general, a partir de l'última renda del contracte anterior, degudament actualitzada.
- Si l'habitatge **ha estat llogat durant els últims cinc anys** i el propietari **és gran tenidor**, s'ha de comparar la renda del contracte anterior amb el límit del Sistema Estatal de Referència i aplicar l'import més baix.

Finalment, si l'habitatge **no ha estat llogat durant els últims cinc anys**, a Catalunya el nou contracte queda subjecte al límit del Sistema Estatal de Referència, independentment de si el propietari és o no gran tenidor.

Per tant, la pregunta fonamental abans de fixar el preu d'un nou lloguer en una zona tensionada no és únicament quant es paga actualment per habitatges similars. Cal revisar l'historial de l'immoble, determinar si existeix una renda anterior de referència i comprovar si el propietari compleix els requisits per ser considerat gran tenidor.

ABANS DE SIGNAR UN NOU CONTRACTE

La regulació de les rendes en zones tensionades ha fet que la fixació del preu d'un lloguer sigui una qüestió jurídica que requereix analitzar les circumstàncies concretes de cada operació.

Una aplicació incorrecta de la renda anterior, de l'índex estatal o de la condició de gran tenidor pot donar lloc a discrepàncies entre propietari i arrendatari i a possibles reclamacions posteriors.

Per això, abans de formalitzar un nou contracte d'arrendament en una zona de mercat residencial tensionat, és recomanable verificar quin és el règim aplicable i calcular correctament la renda màxima que pot establir-se.