



Generalitat de Catalunya

Índex de referència de preus de lloguer

Informació bàsica i guia d'ús de la pàgina de consulta

15 de desembre de 2020

agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer

Índex de referència de preus de lloguer

- El Govern posa a disposició dels ajuntaments i de tots els ciutadans l'índex de referència de preus de lloguer amb l'objectiu de modular els preus del mercat de lloguer que, en moltes ciutats catalanes, està experimentant un creixement elevat. Aquest índex aporta més transparència i dona eines a les administracions públiques per actuar davant l'increment de preus.
- L'índex de referència de preus de lloguer és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, a l'hora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir.
- Tanmateix, la entrada en vigor de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, ha fet aplicar l'índex com a eina reguladora en àrees i municipis declarats com mercat d'habitatge tens. La declaració d'un municipi o d'una part de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge.
- Aquesta eina es nodreix de les dades reals de pràcticament 400.000 contractes de lloguer dipositats al Registre i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), i està connectada amb la base de dades de cèdules. En conseqüència, l'índex ofereix una aproximació fidel a la realitat del mercat de lloguer i, per tant, permet que tant les persones que cerquen un habitatge de lloguer com les persones que volen posar-ne un a lloguer tinguin una referència clara del preu mitjà del lloguer d'acord amb la ubicació i les característiques de l'habitatge.
- L'Índex s'aplica actualment a 137 municipis i de forma reguladora als 61 municipis que consten a l'annex de la Llei 11/2020
- Aquesta guia presenta la informació bàsica sobre les característiques de l'índex, així com les indicacions d'ús de la pàgina de consulta, <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

Índex de referència de preus de lloguer

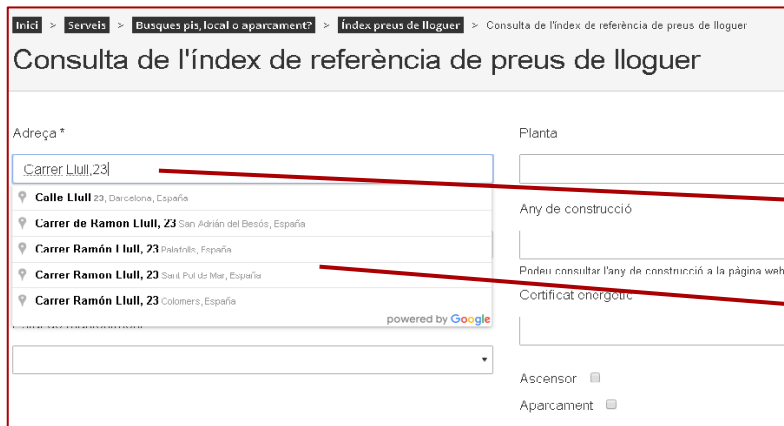
Indicacions d'ús de la pàgina de consulta

The screenshot shows the web interface for consulting the rental price index. The header includes the logo of the Generalitat de Catalunya and the text 'Agència de l'Habitatge de Catalunya'. A navigation menu contains 'Inici', 'Agència', 'Actualitat', 'Serveis', 'Tràmits', and 'Contacte'. The breadcrumb trail is 'Inici > Serveis > Busques pls, local o aparcament? > Índex preus de lloguer > Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer'. The main title is 'Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer'. The form contains several fields: 'Adreça *' (text input), 'Superfície de l'habitatge sense elements comuns *' (text input), 'Estat de manteniment *' (dropdown menu), 'Planta' (dropdown menu), 'Any de construcció' (dropdown menu), and 'Certificat energètic' (dropdown menu). There are also three checkboxes: 'Ascensor', 'Aparcament', and 'Moblat'. A red 'Enviar' button is at the bottom right. A note at the bottom left states '* Camp obligatori'.

Perquè l'eina pugui mostrar un índex de referència vàlid cal **introduir almenys les dades de la ubicació, la superfície i l'estat de manteniment.** Aquests tres camps són obligatoris.

Índex de referència de preus de lloguer

1. Delimitació de l'àrea de cerca



Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça *

Carrer Llull, 23

- Calle Llull 23, Barcelona, España
- Carrer de Ramon Llull, 23 San Adrián del Besós, España
- Carrer Ramón I lull, 23 Palatós, España
- Carrer Ramon Llull, 23 Sant Pol de Mar, España
- Carrer Ramón Llull, 23 Colomers, España

Planta

Any de construcció

Podeu consultar l'any de construcció a la pàgina web

Certificat energètic

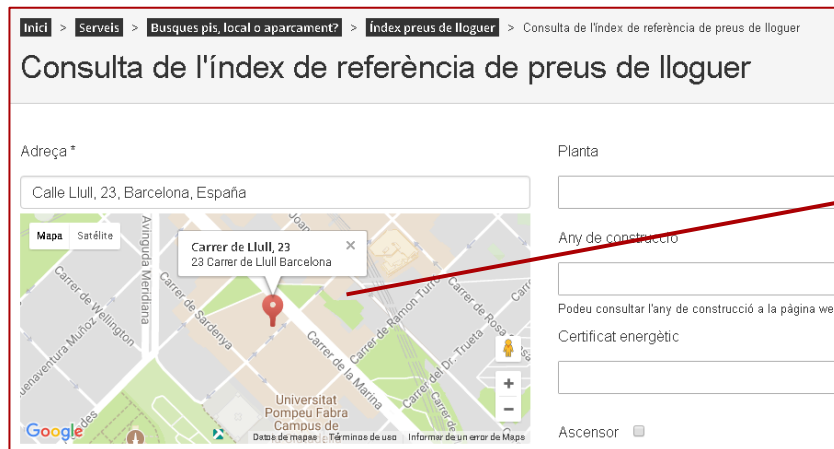
Ascensor

Aparcament

En primer lloc delimitau l'àrea de la qual voleu **saber l'índex de referència de preus de lloguer**.

Introduïu l'adreça de l'habitatge al camp Adreça.

A mesura que aneu escrivint l'eina us farà **suggeriments d'adreces**. Per tant, no cal que escriviu l'adreça sencera, tot i que, si ho feu, el resultat serà més afinat. Si indiqueu el carrer sense el número, el punt de partida de la cerca serà la meitat de la longitud del carrer. La **informació mínima necessària** per obtenir un resultat correcte és **el carrer i el municipi**.



Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça *

Calle Llull, 23, Barcelona, España

Mapa Satèl·lit

Carrer de Llull, 23
23 Carrer de Llull Barcelona

Planta

Any de construcció

Podeu consultar l'any de construcció a la pàgina web

Certificat energètic

Ascensor

Quan l'eina us mostri l'adreça exacta, seleccioneu-la. Automàticament **es generarà el mapa de l'àrea de localització de l'adreça**. (imprescindible)

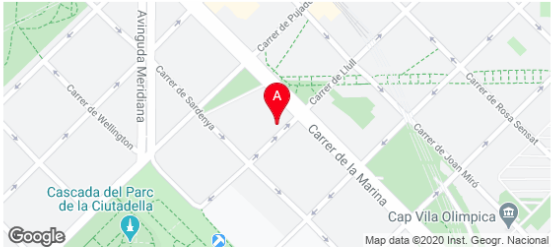
El mapa mostra informació addicional ja que ubica l'adreça en una zona dins del municipi i, a través dels botons d'apropar (+) i allunyar (-), permet **visualitzar, per exemple, els serveis de transport públic i els equipaments propers**.

Índex de referència de preus de lloguer

2. Introducció de la dada de superfície I

Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça *



Planta

Any de construcció

Podeu consultar l'any de cadastre.

Certificat energètic

Ascensor

Aparcament

Moblat

Superfície útil de l'habitatge *

Podeu consultar la superfície útil de l'habitatge a la vostra cèdula d'habilitat.

Estat de manteniment *

* Camp obligatori
Municipis d'on es pot consultar l'índex

Una vegada definida l'àrea, indiqueu la **superfície de l'habitatge en metres quadrats de superfície útil.**

Si no disposeu d'aquesta dada, podeu obtenir-la de la cèdula d'habilitat.

Data d'actualització: 01/10/2020
Font de dades: 2017-2018-2019, 391.353 habitatges.

Índex de referència de preus de lloguer

2. Introducció de la dada de superfície II

Agència de l'Habitatge de Catalunya

AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient, Habitatge i Urbanisme
Direcció General de Qualitat de l'Edificació

CEDULA D'HABILITAT DE SEGONA OCUPACIÓ NÚMERO CHB2873608001
HABITATGE USAT O PREEXISTENT

L'HABITATGE SITUAT A

MUNICIPI BARCELONA	LOCALITAT/BARRI	CODI POSTAL 08005
ADREÇA CARRER LLULL, 25		
ADREÇA COMPLEMENTÀRIA		

DADES DE L'HABITATGE

U/I/P	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA	Tipus Hab.	REFERÈNCIA CADASTRAL
Plurifamiliar			3	1		
SALA (S)		HABITACIONS (H)		CUINA (C)		CAMBRA HIGIÈNICA (CH)
1		2		1		1
SALA - CUINA (SC)		ALTRES PECES (AP)		SUPERFÍCIE ÚTIL		LLINDAR D'OCCUPACIÓ
0		0		49 m2		5

COMPLEXE AMB LES CONDICIONS D'HABILITAT D'ACORD AMB EL DECRET 259/2003, SOBRE LES CONDICIONS D'HABILITAT DELS HABITATGES I DE LA CEDULA D'HABILITAT I DISPOSICIONS CONCORDANTS

PERÍODE VALIDESA DE LA CÈDULA (15 ANYS)
DES DE: 27/06/2008 FINS A: 27/06/2023

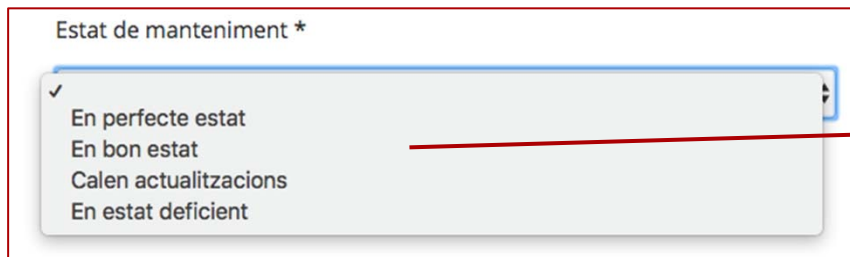
Cf. Registre: Agència de l'Habitatge de Catalunya Cf. Tramitació: Agència de l'Habitatge de Catalunya

	Doc original signat per: Sergiell d'Organ Agència Habitatge de Catalunya 07/12/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a fadreca.web.csv.gencat.cat	Data creació còpia: 07/12/2020 12:56:25 Data caducitat còpia: 27/06/2023 00:00:00 Pàgina 1 de 1
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0PC07XQJ1WURRHXHU23DIKKOIJTMNWE		

Aquesta casella Superfície Útil és la dada de superfície que heu d'introduir als criteris de cerca. Es tracta de la superfície útil de l'habitatge.

Índex de referència de preus de lloguer

3. Descripció de l'estat de manteniment



L'**estat de manteniment** és la darrera dada que cal indicar.

El menú desplega **quatre estats de manteniment**:

En perfecte estat: habitatges de nova construcció o habitatges que, per l'any de construcció o perquè recentment s'hi han dut a terme obres de rehabilitació integral, **no necessiten cap mena d'actuació de millora**.

En bon estat: habitatges que, per l'any de construcció i la conservació dels materials i dels serveis (d'electricitat, aigua, enllumenat, etc.), no necessiten actuacions de rehabilitació importants.

Calen actualitzacions: habitatges que, per l'any de construcció o per la conservació dels materials i dels serveis (d'electricitat, aigua, enllumenat, etc.), necessiten actuacions de reparació que en millorin la qualitat general.

En estat deficient: habitatges que, per l'any de construcció o per la conservació dels materials i dels serveis (d'electricitat, aigua, enllumenat, etc.), necessiten actuacions de rehabilitació integral total o parcial.

Índex de referència de preus de lloguer

4. Informació complementària

Planta

Any de construcció

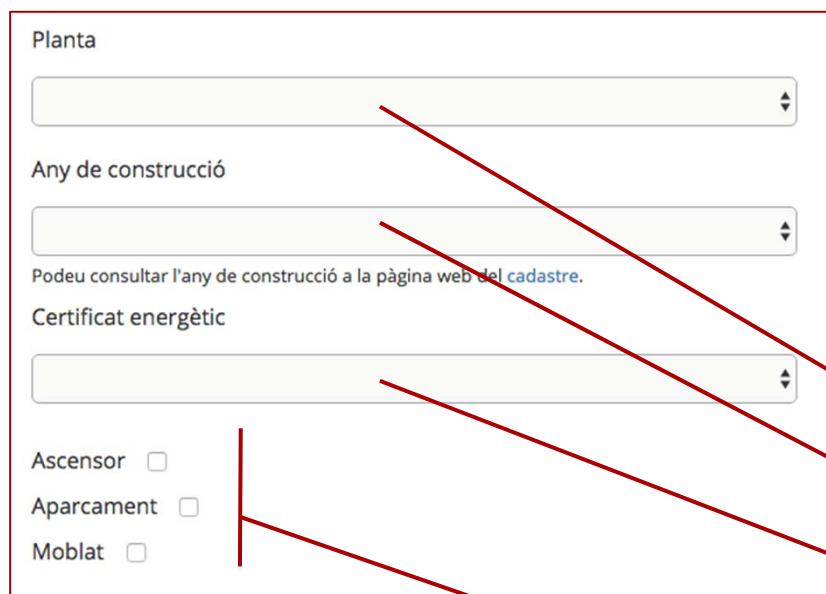
Podeu consultar l'any de construcció a la pàgina web del [cadastre](#).

Certificat energètic

Ascensor

Aparcament

Moblat

A screenshot of a web form titled '4. Informació complementària'. The form contains three dropdown menus: 'Planta', 'Any de construcció', and 'Certificat energètic'. Below these are three checkboxes: 'Ascensor', 'Aparcament', and 'Moblat'. A red box highlights the dropdown menus. Three red arrows point from the 'Planta', 'Any de construcció', and 'Certificat energètic' dropdowns to a list of bullet points on the right. A fourth red arrow points from the checkboxes to a vertical line on the right side of the list.

Podeu introduir altres **dades sobre les característiques de l'habitatge**, tant si voleu consultar l'índex de referència d'**un habitatge concret com el d'un que tingui unes característiques determinades**.

Aquesta informació complementària permetrà que l'eina ajusti la cerca més enllà de la ubicació, els metres quadrats i l'estat de manteniment, que són els camps obligatoris i mínims per obtenir un índex de referència vàlid.

Podeu indicar:

- **La planta** de l'habitatge.
- **El període de construcció** de l'habitatge. Veieu diapositiva següent.
- **El certificat energètic** de l'habitatge.
- Si hi ha, o voleu que hi hagi, **ascensor** a l'edifici.
- Si hi ha, o voleu que hi hagi, un **aparcament** vinculat a l'habitatge i al preu de lloguer.
- Si l'habitatge de lloguer inclou, o voleu que inclogui, **mobiliari**.

Índex de referència de preus de lloguer

4. Informació complementària II. any de construcció

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar Consulta de Datos Catastrales

Consulta de Datos Catastrales

Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.
Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble

(*)Referencia Catastral: (**)Campos requeridos
(**)Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a s/n.

Localización

(*)Provincia: -- Seleccione una Provincia --

(*)Municipio: [Búsqueda de municipios](#)

Urbanos:

■ (*)Vía: -- Seleccione un tipo de Vía -- [Buscar vías](#)

■ (**)Número: [Buscar número](#) ■ (**)Km: [Buscar kilómetro](#)

■ Bloque: ■ Escalera: ■ Planta: ■ Puerta:

Rústicos:

■ (*)Polígono: ■ (*)Parcela:

Código Registral Único:

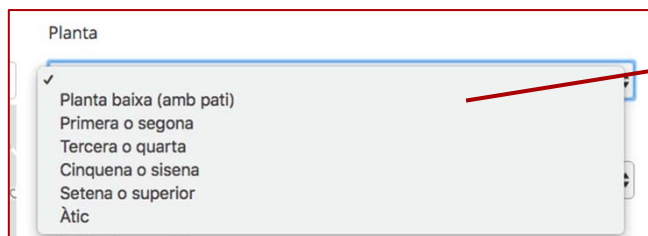
[Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica](#) [Cartografía](#) [Volver](#)

🔗 Solución de los problemas en la búsqueda por localización

Si sabeu quina és la referència cadastral de l'habitatge o l'adreça exacta (inclosos el pis i la porta), podeu consultar, a la pàgina web del Cadastre. Cliqueu a **Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica**. Es generarà una nova pàgina que contindrà, entre d'altres, l'any de construcció de l'habitatge.

Índex de referència de preus de lloguer

4. Informació complementària. Planta, any de construcció i certificat energètic



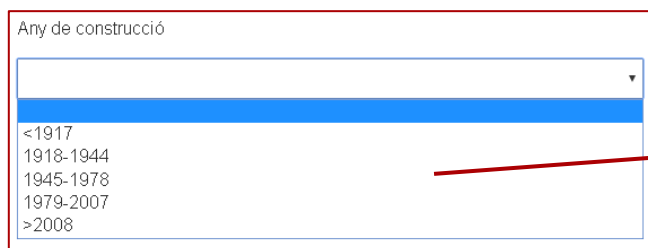
Planta

- ✓ Planta baixa (amb pati)
- Primera o segona
- Tercera o quarta
- Cinquena o sisena
- Setena o superior
- Àtic

Podeu triar la **planta de l'habitatge**.

Les opcions del menú desplegable són: planta baixa (amb pati), primera o segona, tercera o quarta, cinquena o sisena, setena o superior, o àtic. En el cas de planta baixa sense pati, o entresol sense pati, escolliu Primera o segona.

En cas de cases aïllades podeu escollir planta baixa més pati.

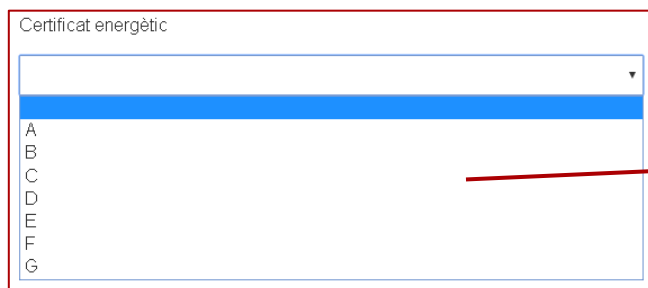


Any de construcció

- <1917
- 1918-1944
- 1945-1978
- 1979-2007
- >2008

Podeu escollir el **període de construcció de l'habitatge**.

Les opcions del menú desplegable són: 1917 i anys anteriors (<1917), entre 1918 i 1944, entre 1945 i 1978, entre 1979 i 2007, i a partir de 2008 (>2008).



Certificat energètic

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Podeu seleccionar la qualificació **del certificat energètic de l'habitatge**.

La lletra A representa la qualificació més alta en termes d'eficiència i la G, la més baixa.

Índex de referència de preus de lloguer

5. Verificació i enviament de les dades

Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça *
Calle Llull, 23, Barcelona, España

Planta
Primera o segona

Any de construcció
1945-1978

Podeu consultar l'any de construcció a la pàgina web del [cadastre](#).

Certificat energètic
D

Ascensor

Aparcament

Moblat

Superfície de l'habitatge sense elements comuns *
83

Podeu consultar la superfície de l'habitatge sense elements comuns⁽¹⁾ a la pàgina web del [cadastre](#).

⁽¹⁾ Camp construcció - Ús principal - Habitatge

Estat de manteniment *
Calen actualitzacions

* Camp obligatori

Enviar

Finalment **verifiqueu** que les **dades** que heu introduït sobre l'habitatge del qual voleu saber l'índex de referència són **correctes**.

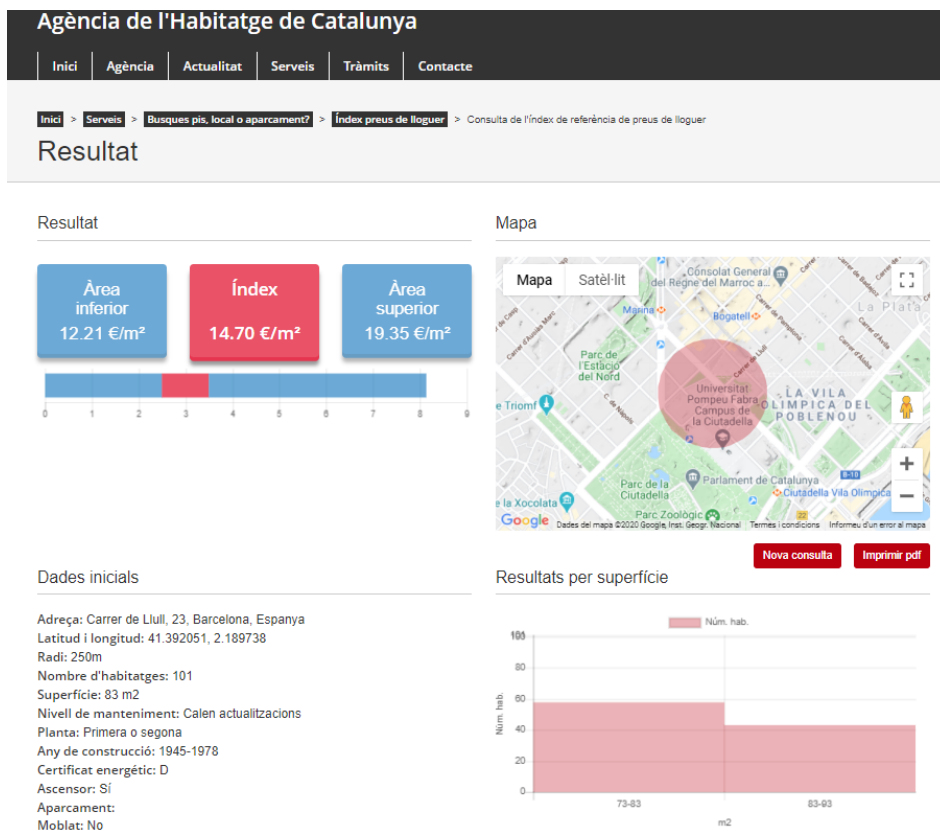
En l'exemple, qui fa la consulta vol saber l'índex de referència del preu de lloguer d'un habitatge:

- de 83 metres quadrats
- situat al número 23 del carrer Llull (o en el radi més proper) de Barcelona
- on calen actualitzacions
- en un primera o segona planta
- construït entre 1945 i 1978
- amb un certificat energètic qualificat amb la lletra D
- amb ascensor
- sense aparcament ni mobiliari

Cliqueu a **Enviar** per tal que l'eina pugui crear les **dades i mostrar els resultats**.

Índex de referència de preus de lloguer

Presentació dels resultats de la cerca



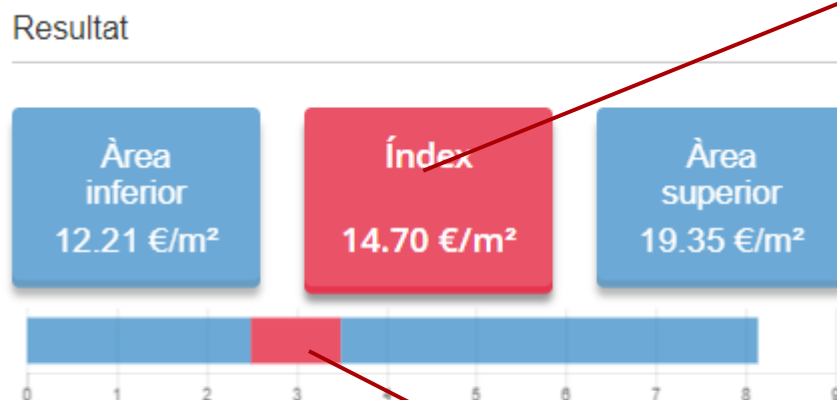
L'eina mostra tots els resultats de la cerca en una mateixa pàgina.

La dada més rellevant és la **determinació de l'índex i les àrees inferior i superior.**

Índex de referència de preus de lloguer

Presentació dels resultats de la cerca

1. Índex de referència i àrees inferior i superior



La principal informació de la pàgina de resultats és **l'índex de referència del preu de lloguer d'un habitatge amb les característiques que ha definit qui fa la consulta en el procés d'introducció de dades.**

La entrada en vigor de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, , ha fet aplicar l'índex com a eina reguladora en àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la llei.

L'índex es presenta destacat entre dues dades més, que fan referència a l'àrea inferior i a l'àrea superior del rang de preus del metre quadrat dels contractes de lloguer existents d'acord amb els criteris de cerca.

Aquestes dues dades són una **orientació del rang de preus de lloguer per sota i per sobre de l'índex** que es pot donar segons les circumstàncies específiques de l'habitatge.

Els resultats van acompanyats d'una **barra que especifica el marge de diferència en euros per metre quadrat (€/m²) entre l'índex i les àrees inferior i superior.** En aquest exemple, 2,49 eur/m² de marge en l'àrea inferior, i 4,65 eur/m² de marge en l'àrea superior.

Índex de referència de preus de lloguer

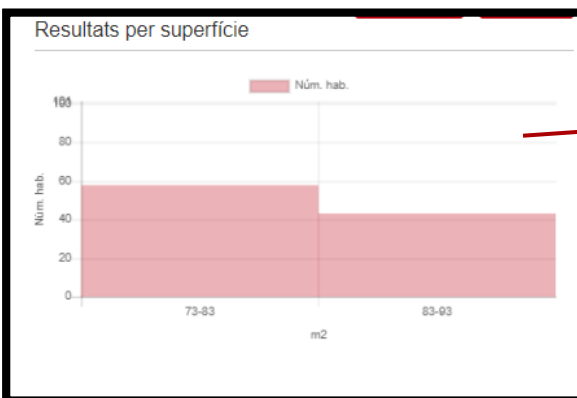
Presentació dels resultats de la cerca

2. Resum dels criteris de cerca i barra de superfícies



Un altra dada significativa dels resultats és el **resum dels criteris de cerca**, que recull les característiques de l'habitatge del qual s'indica l'índex de referència.

També és rellevant la dada del **radi de cerca des de l'adreça indicada i el nombre d'habitatge que s'han necessitat per poder obtenir l'índex**. En l'exemple, el radi ha estat de 200 metres al voltant de l'adreça indicada, en el qual constaven 80 contractes d'habitatges amb les característiques definides amb els criteris de cerca.



L'eina permet ahora visualitzar el rang d'habitatges per superfície, prenent com a referent la superfície indicada als criteris de cerca, **amb superfícies de fins a 10 metres quadrats més o menys que els definits com a criteri bàsic de cerca**.

En l'exemple, dels 101 habitatges que han servit per definir l'índex de referència, una mica més de la meitat tenen entre 83 i 93 m², i menys de la meitat, entre 73 i 83 m².

Índex de referència de preus de lloguer

Presentació dels resultats de la cerca

3. Mapa de localització del radi

Mapa



Finalment, podem observar el **mapa amb el radi on s'aplica l'índex de referència d'acord amb els criteris indicats.**

A partir de la ubicació inicial, l'eina cerca els contractes de lloguer existents; quan arriba a la quantitat necessària, deixa de buscar-ne més. Aquest procés és el que defineix el radi de cerca per establir l'índex de referència.

En l'exemple, el mapa mostra el radi de 150 metres al voltant de l'adreça indicada, on s'han trobat els 51 contractes d'habitatges amb les característiques definides amb els criteris de cerca, que han permès establir l'índex de referència.

A l'últim, podem obtenir una impressió en PDF o desar aquest format d'arxiu a l'ordinador.

Resultats per superfície

Índex de referència de preus de lloguer

Presentació dels resultats de la cerca

4. Absència de dades suficients per obtenir índex en un radi determinat.



Agència de l'Habitatge de Catalunya

Dades inicials

No hi ha en el radi de 1.000 metres suficients contractes de lloguer que compleixin els paràmetres introduïts.

Adreça: Carrer Vall de Sant Marc, 60, Calafell, Espanya
Latitud i longitud: 41.1891156, 1.5598956
Superfície: 96 m2
Nivell de manteniment: En perfecte estat
Planta: Planta baixa (amb pati)
Any de construcció: 1979-2007
Certificat energètic:
Ascensor:
Aparcament:
Moblat:

Igualment, pot consultar el [visor de l'habitatge](#) o les [estadístiques del mercat de lloguer](#), on podeu trobar l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers constituïts i la renda mitjana mensual a Catalunya.

Finalment, podem observar **No hi ha en el radi de 1.000 metres suficients contractes de lloguer que compleixin els paràmetres introduïts.**

És important comprovar que les dades introduïdes consten a la barra informativa de l'esquerra.

Igualment, es pot consultar el [visor de l'habitatge](#) o les [estadístiques del mercat de lloguer](#), on podeu trobar l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers constituïts i la renda mitjana mensual a Catalunya.

A l'últim, podem obtenir una impressió en PDF o desar aquest format d'arxiu a l'ordinador.

*Dades que facilita la Generalitat de Catalunya amb efectes exclusivament informatius
Document generat en data 21/12/2020

 Generalitat de Catalunya

Índex de referència de preus de lloguer

Preguntes addicionals



Índex de referència de preus de lloguer

Preguntes addicionals I

Què reflecteix l'índex?

L'índex de referència de preus de lloguer és la mitjana aritmètica dels preus de lloguer per metre quadrat de tots els habitatges de l'àrea de cerca obtinguda a partir dels criteris introduïts.

On puc obtenir l'any de construcció d'un habitatge concret?

Podeu obtenir l'any de construcció dels habitatges a la pàgina web del Cadastre. Hi podeu accedir des de la pàgina de l'índex.

Com es determina l'àrea de cerca?

El radi de cerca dels contractes que s'analitzen es determina en funció de la població del municipi i del nombre d'habitatges de lloguer que tenen característiques semblants a les indicades.

L'eina cerca només habitatges amb els metres quadrats exactes definits a la cerca?

No. L'índex de referència s'obté a partir del creuament de les dades dels contractes de lloguer vigents en una àrea concreta d'habitatges entre 10 m² menys i 10 m² més de la dada indicada durant el procés de cerca. En habitatges de més de 90 m² aquesta cerca es fa incloent-hi també habitatges d'una superfície superior.

Què són les àrees superior i inferior que es mostren en la pàgina de resultats?

En funció de les dades aportades, l'eina fa una ponderació d'acord amb els lloguers màxims i mínims trobats dins la zona de cerca obtinguda a partir de les dades indicades. L'índex és una mitjana objectiva de les dades registrades. Les àrees inferior i superior són el resultat d'una ponderació a partir dels valors mínims i màxims de lloguers dins del radi de cerca obtingut.

Quin és el radi màxim que es pot obtenir en la cerca?

L'eina cerca els contractes necessaris per obtenir l'índex de referència fins a un radi màxim de 1.000 metres. A partir d'aquest radi no es considera que les dades siguin fiables o útils.

Índex de referència de preus de lloguer

Preguntes addicionals II (Afectacions Llei 11/2020)

Afectacions Llei 11/2020

Càlcul de l'índex

La entrada en vigor de la Llei 11/2020 ha fet actualitzar el càlcul de l'índex per adequar-ho als metres quadrats de superfície útil a que es refereix la mateixa. Dada que podeu obtenir de la cèdula d'habitabilitat.

Quins son els metres útils que es computen?

Segons l'annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, es defineix la "Superfície útil interior: és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°."

Es pot incrementar l'índex de referència)

Es pot elevar fins a un 5% el preu de referència si es compleixen tres de les vuit característiques de l'art. 7.5 de la Llei 11/2020.

Per altres consultes hi ha publicada la guia ràpida per conèixer la llei de contenció del preu dels lloguers .

<http://justicia.gencat.cat/web/.content/home/ambits/guia-llei-contencio-preu-lloguers.pdf>



Generalitat de Catalunya

Podeu adreçar qualsevol consulta o incidència
a la bústia indexdelloguer@gencat.cat