



GUÍA PRÁCTICA PARA PROPIETARIOS

ZONAS TENSIONADAS EN GIJÓN

Lo esencial para fijar el alquiler
sin equivocarse.

AHORA MISMO SOLO AFECTA A LAS ZONAS DE
LA ARENA + CIMADEVILLA

 Se ha anunciado el inicio de los trámites para ampliar la declaración a todo Gijón, pero esa ampliación **todavía no está vigente**.

30 JUL 2026

Entrada en vigor, duración inicial: 3 años

agencialaplaya.com

1 ¿CUÁNTO PUEDE PEDIR EL PROPIETARIO?

A

La vivienda estuvo alquilada en los últimos 5 años

Como regla general, el nuevo alquiler **no puede superar** la última renta del contrato anterior, actualizada correctamente conforme a la cláusula y a los límites legales.

LÍMITE GENERAL = ÚLTIMA RENTA ACTUALIZADA

Tampoco pueden añadirse al nuevo inquilino gastos que no pagaba el anterior.



B

La vivienda no estuvo alquilada en los últimos 5 años

El precio máximo será el **valor superior del rango** que marque el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler, aunque el propietario solamente tenga una vivienda.

LÍMITE = MÁXIMO DEL ÍNDICE ESTATAL

¿Y SI EL PROPIETARIO ES GRAN TENEDOR?

También debe respetar el índice estatal. Si la vivienda tuvo contrato anterior y concurren varios límites, debe aplicarse **el más bajo** de los que correspondan.

EJEMPLO SENCILLO

Si la última renta de una vivienda era de **820€ al mes**, el nuevo contrato **no podrá fijarse por encima de 820€ al mes**. Solo podrá superarse ese importe si se cumple y se acredita alguna de las excepciones indicadas en el punto 2.

2 LO QUE CAMBIA EN LA PRÁCTICA

MÁS DE 10 viviendas

¿QUÉ ES UN GRAN TENEDOR EN ESTAS ZONAS?

Persona física o jurídica con **más de 10 viviendas urbanas de uso residencial, es decir, 11 o más** o con **más de 1.500 m²** construidos de uso residencial. **No cuentan garajes ni trasteros.**

CONTRATOS QUE YA EXISTEN

La declaración **no baja automáticamente** la renta vigente. Al finalizar el periodo obligatorio o la prórroga tácita, el inquilino puede solicitar prórrogas extraordinarias de **un año cada vez**, hasta un máximo de **3 años**, manteniendo las condiciones, salvo excepciones legales.

HASTA UN 10% MÁS: SOLO CON PRUEBAS

Las actuaciones deben estar finalizadas en los **2 años anteriores** al nuevo contrato:

- ✓ Rehabilitación que cumpla los requisitos fiscales.
- ✓ Mejora energética con ahorro acreditado del **30%** en energía primaria no renovable.
- ✓ Obras de accesibilidad debidamente acreditadas.

QUÉ DEBE INFORMARSE EN EL ANUNCIO Y EN EL CONTRATO

- 1 Que la vivienda está situada en una **zona de mercado residencial tensionado**.
- 2 La **última renta** del contrato de vivienda habitual que hubiera estado vigente en los últimos 5 años.
- 3 El **valor aplicable del índice estatal** y la documentación utilizada para calcular el límite.
- 4 No pueden imponerse al nuevo inquilino **gastos nuevos** que no figuraban en el contrato anterior.

ORDEN PRÁCTICO PARA CALCULAR EL PRECIO

1. CONTRATO

Obtén la última renta y actualízala correctamente.

2. ÍNDICE

Consulta el informe estatal cuando resulte aplicable.

3. EXCEPCIÓN

Añade hasta un 10% solo si las obras están justificadas.



Gastos: como regla general, la gestión inmobiliaria y la formalización del contrato las paga el propietario.

Idea clave: comprueba contrato, actualización, índice y obras antes de publicar el precio.

ANTES DE PUBLICAR O FIRMAR

Ocho comprobaciones para anunciar, calcular y firmar con seguridad.

1

Ubicación.

Confirma que la vivienda está en La Arena o Cimadevilla.

2

Historial de 5 años.

Comprueba si hubo un alquiler de vivienda habitual.

3

Contrato anterior.

Localiza la última renta y los gastos repercutidos.

4

Actualización.

Calcula correctamente la renta anterior actualizada.

5

Índice estatal.

Obtén el informe oficial de la vivienda.

6

Anuncio.

Indica que está en zona tensionada y los datos exigibles.

7

Contrato.

Incluye la renta anterior y el índice aplicable.

8

Pruebas.

Guarda contratos, certificados y facturas de obras.



CONSULTA EL ÍNDICE OFICIAL

Escanea el código o entra en:

serpavi.mivau.gob.es

Normativa: LAU, arts. 10, 17 y 20.

POSIBLES REDUCCIONES EN EL IRPF

Propietarios particulares · alquiler de vivienda

90%

Nuevo contrato en zona tensionada con una rebaja de renta superior al 5%.

70%

Determinados alquileres a jóvenes de 18 a 35 años o programas públicos.

60%

Vivienda rehabilitada en los dos años anteriores, si se cumplen los requisitos.

50%

Reducción general cuando no resulte aplicable un porcentaje superior.

Se aplica sobre el **rendimiento neto positivo**, no sobre el alquiler total cobrado. Conviene revisar cada supuesto fiscal.