Les Cambres de la Propietat de Catalunya alerten que el nou Reial decret llei d'habitatge aprofundeix en la inseguretat jurídica i no resol el dèficit estructural d'oferta d'habitatge

Les Cambres de la Propietat de Catalunya consideren que el Govern torna a carregar sobre els propietaris privats una part creixent de la política social d'habitatge i introdueix, per la via excepcional del reial decret llei, modificacions de gran abast en el règim dels arrendaments urbans.

Barcelona, 30 de setembre de 2026. Les Cambres de la Propietat de Catalunya manifesten la seva profunda preocupació pel contingut del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, publicat avui al Boletín Oficial del Estado.

Les Cambres comparteixen la necessitat d'abordar amb urgència les dificultats d'accés a l'habitatge, però consideren que una política d'habitatge eficaç no pot basar-se de manera reiterada en incrementar les limitacions sobre el parc privat existent i traslladar als propietaris responsabilitats que corresponen essencialment a les administracions públiques.

El mateix preàmbul del Reial decret llei reconeix explícitament l'existència d'un dèficit d'oferta d'habitatge i assenyala que, durant els darrers quinze anys, s'han creat més llars que habitatges. El text arriba a quantificar en 750.000 habitatges la producció que seria necessària per atendre la creació de llars acumulada durant aquest període.

Per a les Cambres, aquest diagnòstic hauria de situar l'augment de l'oferta al centre de qualsevol política d'habitatge.

Una nova intervenció sobre els contractes privats

El Reial decret llei introdueix una modificació extensa de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, que afecta, entre altres qüestions, la definició dels arrendaments d'habitatge, els contractes temporals, els arrendaments per habitacions, les actualitzacions de renda i diferents drets i obligacions de les parts.

A més, la disposició final cinquena estableix, en determinats contractes vigents i a petició de l'arrendatari que compleixi els requisits previstos, una pròrroga extraordinària per anualitats de fins a un màxim de dos anys, durant la qual es mantenen els termes i les condicions del contracte. El propietari està obligat a acceptar-la, llevat dels supòsits d'excepció establerts per la mateixa norma.

Igualment, la disposició final sisena introdueix una nova limitació extraordinària de l'actualització de les rendes fins al 31 de desembre de 2027. Quan la renda superi el límit màxim corresponent del sistema d'índexs de referència, no podrà aplicar-se cap increment; en els altres casos, si no hi ha un nou acord entre les parts, l'augment no podrà superar el 2%.

Les Cambres consideren especialment preocupant que mesures que afecten directament la durada dels contractes, la determinació de les rendes i la capacitat de disposició dels propietaris es continuïn acumulant sobre un mercat del lloguer que ja està subjecte a un nivell molt elevat d'intervenció normativa. Les Cambres adverteixen, a més, que la proliferació normativa i la successió de mesures intervencionistes aprovades durant els darrers anys no han aconseguit resoldre el problema de l'accés a l'habitatge. Ben al contrari, les Cambres consideren que aquest marc cada vegada més complex, restrictiu i inestable ha contribuït a deteriorar el funcionament del mercat del lloguer, a reduir l'oferta disponible i a desincentivar la inversió, sense que paral·lelament s'hagi generat un parc d'habitatge protegit o assequible suficient per compensar el dèficit d'oferta.

Aquesta inseguretat regulatòria afecta especialment els petits propietaris i petits inversors, que constitueixen una part essencial del parc de lloguer. Davant l'augment del risc jurídic i econòmic, aquest marc afavoreix que una part dels propietaris opti per retirar els habitatges del mercat de lloguer. El resultat és un cercle cada vegada més preocupant: més regulació, menys oferta, menys inversió i més dificultats per accedir a un habitatge de lloguer.

Les Cambres consideren que perseverar en aquesta mateixa línia reguladora, sense actuar decididament sobre la generació de nova oferta, corre el risc d'agreujar els mateixos problemes que es pretenen solucionar.

El reial decret llei no hauria de convertir-se en la via ordinària per reformar la LAU

Les Cambres consideren també que cal reflexionar sobre l'ús del reial decret llei per introduir reformes estructurals del règim dels arrendaments urbans.

La Constitució reconeix el dret a la propietat privada en el seu article 33 i estableix alhora que la seva funció social en delimita el contingut. La jurisprudència constitucional també ha admès que un reial decret llei pot incidir sobre drets reconeguts al títol I, però ha establert límits quan aquesta incidència afecta el seu règim general o els seus elements essencials.

Sense anticipar una valoració sobre la constitucionalitat concreta de cadascuna de les mesures, les Cambres consideren que reformes d'aquesta profunditat mereixen un debat parlamentari ordinari, amb temps suficient per valorar-ne els efectes econòmics, jurídics i socials, així com l'impacte que poden tenir sobre l'oferta futura d'habitatge de lloguer.

La seguretat jurídica és especialment rellevant en un mercat en què les decisions d'inversió tenen horitzons de dècades. Modificar de manera continuada les condicions aplicables als contractes, ampliar-ne obligatòriament la durada o alterar les regles d'actualització de les rendes pot augmentar la percepció de risc dels propietaris i afectar les decisions sobre si un habitatge es manté o no dins del mercat de lloguer.

La prioritat hauria de ser generar més habitatge

Les Cambres reconeixen que el Reial decret llei incorpora també instruments destinats a ampliar l'habitatge assequible, la promoció pública, el finançament i la construcció industrialitzada. Tanmateix, consideren que aquests instruments no substitueixen les reformes estructurals necessàries per incrementar de manera sostinguda l'oferta d'habitatge.

En particular, continuen essent imprescindibles polítiques orientades a augmentar el sòl disponible per construir, agilitzar el planejament urbanístic, reduir els terminis de concessió de llicències, facilitar la rehabilitació i el canvi d'ús quan sigui viable i generar un marc estable que permeti recuperar la inversió privada en habitatge de lloguer.

Per a les Cambres, la contradicció principal és clara: si el mateix Govern reconeix que Espanya necessita centenars de milers de nous habitatges, la resposta a aquesta escassetat no pot descansar fonamentalment en regular cada vegada més els habitatges que ja existeixen.

La política d'habitatge necessita més oferta, més col·laboració publicoprivada, més seguretat jurídica i una assumpció efectiva per part de les administracions de les seves responsabilitats en matèria d'habitatge social.

Les Cambres reclamen, per tant, que el debat parlamentari sobre el Reial decret llei tingui en compte no només els seus objectius immediats de protecció dels arrendataris, sinó també els efectes que aquestes mesures poden tenir sobre la seguretat jurídica, el dret de propietat i, sobretot, sobre la disponibilitat futura d'habitatges de lloguer.

Addicionalment, les Cambres lamenten que determinats passatges del preàmbul del RDL 26/2026 utilitzin un llenguatge més propi de la comunicació política que del rigor tècnic i normatiu exigible a una disposició publicada al BOE.

En conclusió, les Cambres de la Propietat de Catalunya consideren que el RDL 26/2026, en la seva redacció actual, aprofundeix en una orientació de la política d'habitatge que ha incrementat les càrregues i les limitacions sobre els propietaris sense donar una resposta suficient al principal problema estructural del mercat: la manca d'oferta. Per aquest motiu, reclamen als grups parlamentaris que afrontin el tràmit de convalidació amb una valoració especialment exigent dels seus efectes sobre el dret de propietat, la seguretat jurídica, la inversió i la disponibilitat futura d'habitatges de lloguer, i que tinguin en compte que perseverar en una línia reguladora que les Cambres consideren inadequada i contraproduent pot contribuir a agreujar els desequilibris que es pretenen corregir.