Les Cambres de la Propietat de Catalunya alerten que els Reials decrets llei 26/2026 i 27/2026, de 29 de setembre, aprofundeixen en la inseguretat jurídica i no resolen el dèficit estructural d'oferta d'habitatge

- **Les Cambres consideren que el Govern Central 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, 1 d'octubre de 2026.- Les **Cambres de la Propietat de Catalunya** manifesten la seva preocupació pel contingut dels Reials decrets llei 26/2026 i 27/2026, de 29 de setembre, pels quals s'adopten, respectivament, mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, i per reforçar l'estabilitat dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual, publicats al Boletín Oficial del Estado.

Les Cambres comparteixen la necessitat d'abordar, amb urgència, les dificultats d'accés a l'habitatge. No obstant això, asseguren 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 preàmbul del Reial decret llei 26/2026 reconeix, explícitament, l'existència d'un dèficit d'oferta d'habitatge. Alhora, el text quantifica en 750.000 habitatges la producció necessària per atendre la demanda de llars acumulada dels darrers quinze anys. En aquest sentit, les Cambres apunten que l'augment de l'oferta hauria de ser al centre de qualsevol política d'habitatge.

Una nova intervenció sobre els contractes privats

Els Reials decrets llei introdueixen una modificació extensa de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans (LAU), 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.

Les Cambres consideren 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. A més, adverteixen 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. Al contrari, 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.

La inseguretat regulatòria afecta, especialment, els petits propietaris i 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. Per això, mantenir 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 conviden a 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 l'article 33 i estableix alhora que la seva funció social en delimita el contingut.

Sense anticipar una valoració sobre la constitucionalitat concreta de cadascuna de les mesures, les Cambres assenyalen que reformes d'aquesta profunditat mereixen un debat parlamentari ordinari, amb prou temps per valorar-ne els efectes econòmics, jurídics i socials, com també 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 26/2026 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 els Reials decrets 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.

En conclusió, les Cambres de la Propietat de Catalunya consideren que els Reials decrets llei, en la seva redacció actual, aprofundeixen 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 i que tinguin en compte que mantenir aquesta línia reguladora, que les Cambres consideren inadequada i contraproduent, pot contribuir a agreujar els desequilibris que es pretenen corregir. Per això, es demana als grups parlamentaris del Congrés dels Diputats la no ratificació dels Reials decrets llei.

Per a més informació:
Víctor Bottini - victor@bottini.cat / 679983346
Xavier Meca - press@bottini.cat / 673153645