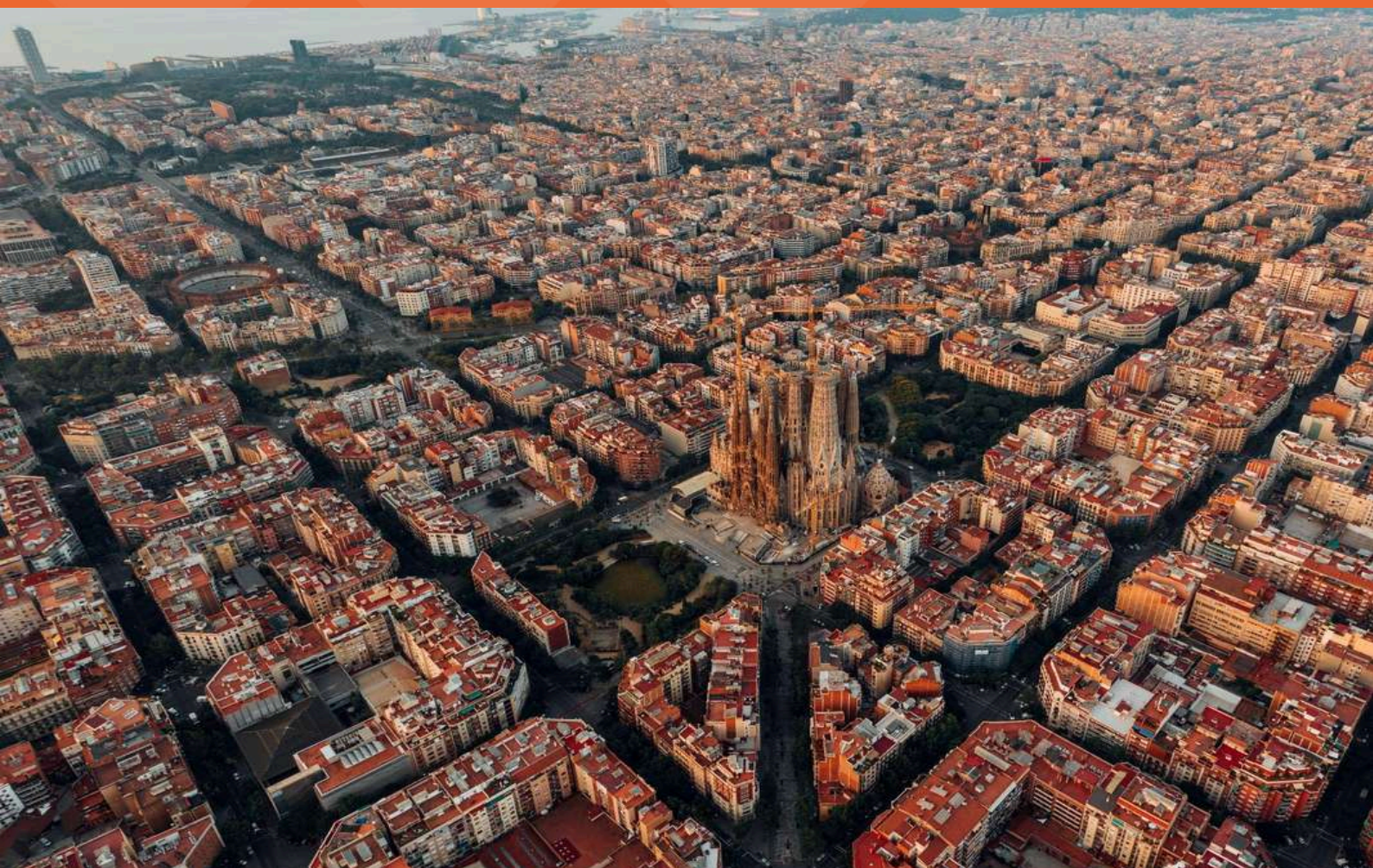


CLAUS D'HABITATGE

El butlletí mensual de la CBEH

núm. 4

Octubre 2026



Direcció butlletí: Dra. Judith Gifreu Font

Consell de redacció: Dra. Montserrat Pareja Eastaway, Dr. David Hernández Falagán, Dr. Juli Ponce Solé, Dr. Josep Ferrer Riba

Coordinació: Dr. Wellington Migliari

Comunicació: Ferran Pellicer Pont



PARLEM /

La vivienda en Cataluña



Fernando P. Méndez
Registrador de la Propietat,
Mercantil i de Béns Mobles.
Doctor en Dret i Ciència Política.

Fernando P. Méndez és registrador de la propietat, mercantil i de béns mobles. És doctor en Dret i en Ciència Política, i entre 2013 i 2025 va ser professor associat de la Universitat de Barcelona. És membre de l'European Law Institute (ELI).

La vivienda resulta inaccesible, especialmente para los jóvenes y la población inmigrante, en las principales ciudades, sus áreas metropolitanas y las principales zonas turísticas.

Las causas próximas son, por una parte, una crisis de oferta y, por otra, una crisis de poder adquisitivo de una parte sustancial de la demanda potencial.

Por lo que respecta a la oferta, las leyes vigentes dificultan la producción de vivienda -v. gr.: los promotores no pueden dar un paso sin autorización previa y, en Cataluña, se exige además un 30 % de VPO-. También dificultan su comercialización, tanto por razones fiscales -salvo excepciones al 5 %, el ITP en Cataluña es de más del 11 %, y del 20 % para las inversiones en vivienda, el más alto de toda España- como transaccionales -derecho de retracto a favor de las administraciones públicas, lo que carece de justificación-. A ello hay que añadir el elevado coste de los materiales y la escasez de personal. La consecuencia es que cada año se produce menos de la mitad de la vivienda que se demanda, lo que hace que los precios aumenten vertiginosamente.

Por lo que respecta a la demanda, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística, la población española aumentará un 8,9 % desde ahora hasta 2037. Cataluña, junto con Madrid, Valencia y Andalucía, será una de las CC. AA. que más crecerán en términos absolutos.

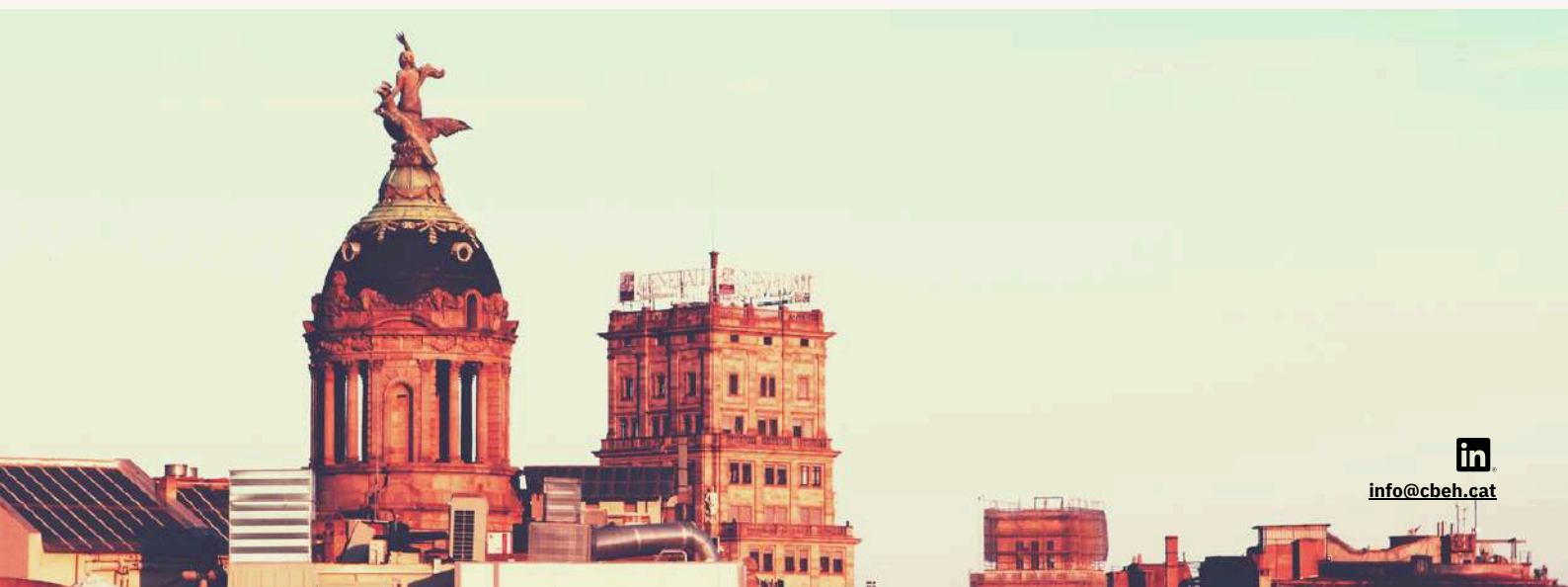
La razón por la cual la problemática de la vivienda es especialmente grave en Cataluña hay que buscarla, a mi juicio, en que ha destacado por adoptar medidas dirigidas a restringir el funcionamiento del mercado, en lugar de favorecer su funcionamiento eficiente. Así, es la comunidad autónoma que ha aplicado directamente la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, reduciendo al mínimo permitido el número de viviendas para ser gran tenedor, con una redacción deficiente que genera más inseguridad. Además, ha declarado zona de mercado tensionado la mayor parte del territorio, con la consiguiente cuasicongelación, cuando no disminución, de los precios de los alquileres. Esto ha provocado una fuerte contracción de la oferta de arrendamiento, intensificada por la aprobación de los dos decretos pendientes de convalidación.

Todo contrato se fundamenta en dos pilares: la autonomía y la reciprocidad. En cuanto actos voluntarios, los contratos expresan nuestra autonomía. En cuanto instrumentos para el beneficio mutuo, requieren reciprocidad y, para que la haya, la regulación del contenido contractual debe ser equitativa. Si no lo es, al menos una de las partes tendrá escaso interés en contratar. En España en general y en Cataluña en particular, el contrato de arrendamiento está seriamente desequilibrado a favor de los arrendatarios -limitación de precios, prohibición de los desahucios o trabas para ejecutarlos pese al incumplimiento-. Además, se han introducido desequilibrios ex post y con efectos retroactivos. En consecuencia, la oferta se contrae.

/ PARLEM

Las administraciones públicas no pueden sustituir al mercado.

Conclusión: es difícil y caro producir vivienda; además, no hay incentivos sustantivos para invertir en ella y destinarla al arrendamiento, y sin propietarios no puede haber arrendatarios. Las administraciones públicas no pueden sustituir al mercado. Por el contrario, deben procurar que funcione eficientemente y complementarlo mediante vivienda social.



Notícies rellevants d'habitatge i ciutat



/ CONGRÉS DELS DIPUTATS

El Govern reaprova els decrets d'habitatge que el Congrés va tombar

El 6 d'octubre el Govern va reaprovar com a RDL 28/2026 i 29/2026 el gruix dels dos decrets llei d'habitatge derogats pel Congrés quatre dies abans. Entre les mesures afectades hi havia la pròrroga dels contractes de lloguer, el règim dels lloguers de temporada i per habitacions i els límits a la compra especulativa.

congreso.es - [Nota de premsa](#)

/ CIS - NACIONAL

El 76,3% de la ciutadania vol que l'Estat intervingui en el mercat per garantir l'accés a l'habitatge

El Baròmetre d'Habitatge 2026 del CIS, fet amb el Ministeri d'Habitatge, mostra que el 79% prioritza l'habitatge com a dret constitucional i el 91,4% demana més habitatge públic. El 80,6% no preveu comprar habitatge en els pròxims dos anys (6.019 entrevistes, 22-30 de juny).

cis.es - [Nota de premsa](#)

/ CAMBRES DE LA PROPIETAT - AUTONÒMICA

Les Cambres de la Propietat alerten que el decret d'habitatge augmenta la inseguretat jurídica

Les Cambres de la Propietat de Catalunya creuen que el RDL 26/2026, derogat i reaprovat en bona part com a RDL 29/2026, fa el marc del lloguer «cada vegada més complex, restrictiu i inestable». També consideren que trasllada als propietaris responsabilitats de l'administració. Demanen més sòl, llicències més àgils i un debat parlamentari ordinari en lloc del decret llei.

cpubcn.com - [Nota de premsa](#)



/ COL·LEGI DE REGISTRADORS - NACIONAL

Les compravendes d'habitatge creixen un 1,3% a l'agost després de mesos de descensos

L'agost es van inscriure unes 48.700 compravendes d'habitatge i més de 33.600 hipoteques sobre habitatge (+1,6%); Catalunya és la segona comunitat en volum, darrere d'Andalusia. Els registradors avisen que l'agost és un mes atípic i que encara no es pot parlar de canvi de tendència.

registradores.org - [Nota de premsa](#)

Notícies rellevants d'habitatge i ciutat

/ AJUNTAMENT DE BARCELONA

Barcelona obre 10,5 milions en ajuts per rehabilitar habitatges i millorar l'accessibilitat

Una convocatòria de 6 milions finança obres d'eficiència energètica i d'adaptació funcional a l'interior dels habitatges, amb fins a 6.000 € per pis (9.000 € si es combinen els dos programes). L'altra, de 4,5 milions, s'adreça a les comunitats de veïns per instal·lar ascensors i eliminar barreres arquitectòniques.

[barcelona.cat - Notícia](#)

/ AJUNTAMENT DE BARCELONA

Barcelona aprova inicialment apujar l'IBI dels pisos turístics fins a un 150%

El ple extraordinari del 15 d'octubre ha aprovat inicialment un recàrrec sobre l'IBI dels habitatges d'ús turístic: el 50% per als titulars d'un pis, el 100% per als que en tenen entre dos i tres, i el 150% a partir de quatre. Afecta les 10.627 llicències actives. Si el ple de desembre ho aprova definitivament, es meritara per primer cop el 31 de desembre de 2027. La mesura s'empara en el RDL 29/2026.

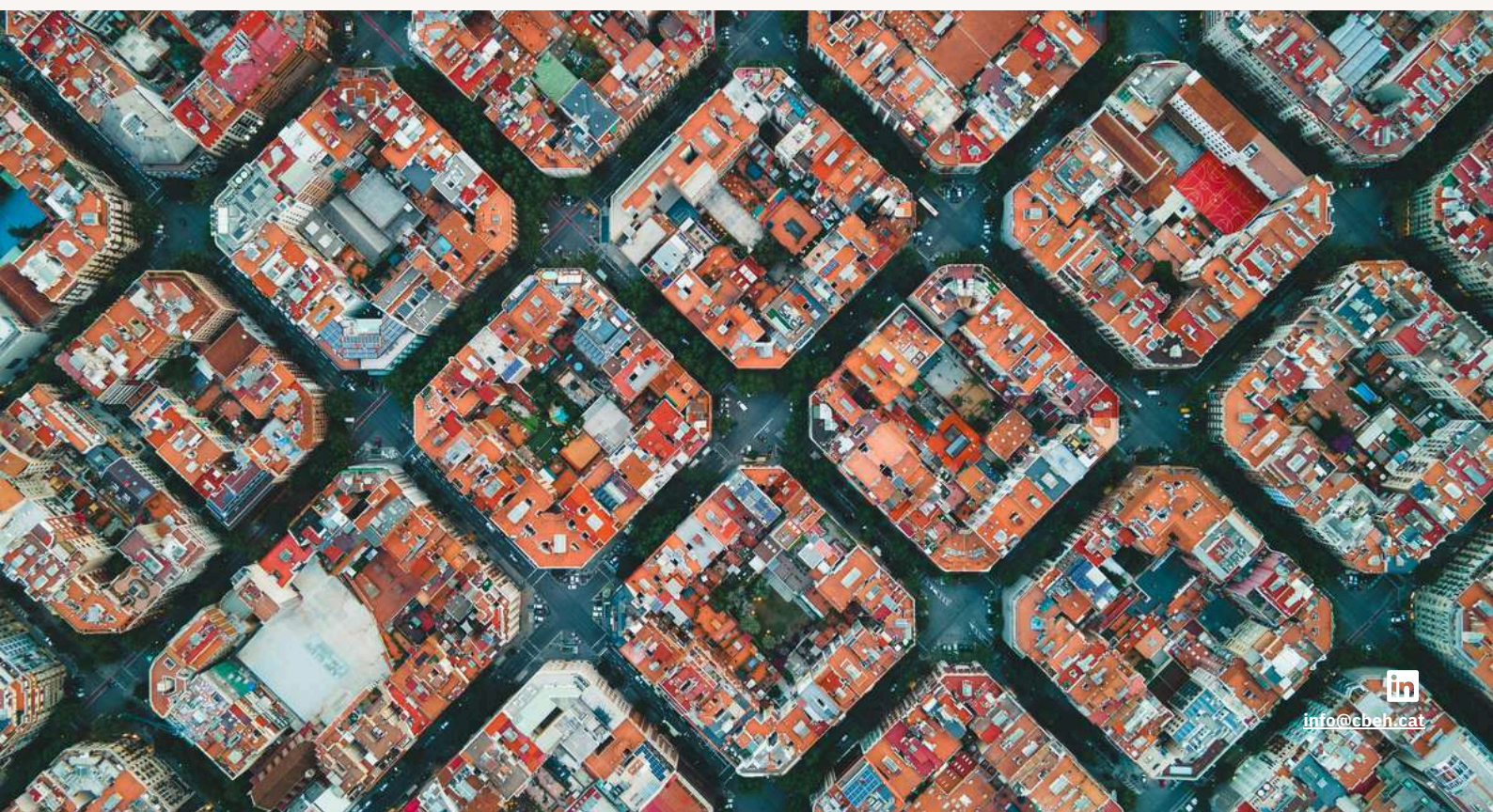
[barcelona.cat - Notícia](#)

/ GENERALITAT DE CATALUNYA

El Govern crea el Fons d'Emergència Habitacional per evitar desnonaments

Aprovat pel Consell Executiu el 6 d'octubre, el fons té una dotació inicial de 25 M€ ampliables. Servirà per comprar l'habitatge habitual de persones vulnerables en risc de desnonament, com a últim recurs un cop esgotades la mediació, el lloguer social i la mesa d'emergència. Els pisos adquirits passaran al patrimoni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que en gestionarà el lloguer.

[gencat.cat - Notícia](#)



/ COMISSIÓ EUROPEA

Recomanació (UE) 2026/2069 de la Comissió, de 9 de setembre de 2026, sobre l'assequibilitat i l'oferta d'habitatge en zones d'habitatge tensionat

Proposa plans per accelerar l'oferta d'habitatge assequible, simplificar els tràmits urbanístics i facilitar la densificació i la reconversió d'edificis. També promou la mobilització de sòl públic sense perdre'n la titularitat. No és vinculant (soft law).

eur-lex.europa.eu - [Recomanació](#)

/ ESTAT

Reial decret llei 28/2026, de 6 d'octubre, pel qual s'adopten mesures urgents per reforçar l'estabilitat dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual. BOE núm. 249, de 7 d'octubre de 2026.

Modifica l'art. 10 de la LAU: superats els 5 anys (7 si l'arrendador és persona jurídica), el contracte es prorroga obligatòriament per períodes iguals si cap part no el denuncia. L'arrendador que no renovi ha de preavisar amb sis mesos i indemnitzar l'inquilí (mínim 12 mensualitats segons l'índex estatal de referència), amb excepcions taxades. Entra en vigor el 15 de novembre de 2026.

[BOE-A-2026-20822](#) – [Reial decret llei 28/2026](#)

/ ESTAT

Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, 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. BOE núm. 249, de 7 d'octubre de 2026.

Limita fins al 2030 les compres d'habitatge per sota del 70% del valor de mercat per part de fons i grans tenidors, suspèn els desnonaments de persones vulnerables sense alternativa i regula els lloguers de temporada i d'habitacions. Inclou una pròrroga extraordinària de fins a dos anys, un topall del 2% a l'actualització de rendes fins al 2027, IVA del 10% als pisos turístics, una deducció del 10% per a llogaters i els préstecs TU CASA. Vigent des del 8 d'octubre (les mesures fiscals tenen dates pròpies).

[BOE-A-2026-20823](#) – [Reial decret llei 29/2026](#)

/ PARLAMENT DE CATALUNYA

Correcció d'errades a la Llei 10/2026, de 9 de juliol, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2026

Precisa que la derogació del Decret llei 3/2026, de mesures urgents en matèria fiscal, urbanisme i habitatge, només afecta els apartats 1, 2 i 3 de l'article 1 i l'article 4. Es mantenen vigents els actes dictats a la seva empara. DOGC núm. 9763, de 2 d'octubre de 2026.

[DOGC-f-2026-90236](#) – [Correcció d'errades Llei 10/2026](#)

/ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

STC 59/2026, de 8 de setembre de 2026. ECLI:ES:TC:2026:59.

El Ple desestima el recurs del Govern Basc contra la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge. Avala les definicions de l'art. 3, les mesures d'accés de l'art. 10.2, l'habitatge assequible i el règim de zones tensionades, i rebutja que els drets històrics forals siguin un títol competencial autònom. Té dos vots particulars.

[BOE-A-2026-21250 – Sentència 59/2026](#)

/ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

STC 64/2026, de 23 de setembre de 2026. ECLI:ES:TC:2026:64.

Desestima el recurs de la Xunta de Galícia contra la Llei 12/2023 i avala la declaració administrativa d'incompliment dels deures de la propietat i la conciliació prèvia per reprendre desnonaments de grans tenidors. És l'última de les vuit sentències sobre la llei i té un vot particular de cinc magistrats.

[tribunalconstitucional.es - Sentència](#)

/ TRIBUNAL SUPREM

STS 1034/2026, de 22 de setembre de 2026. ECLI:ES:TS:2026:3767.

Els límits estatals de renda dels habitatges protegits en lloguer (RD 2066/2008) s'apliquen durant el període del programa de foment, de 10 o 25 anys. Un cop acabat aquest període, si l'habitatge continua sent protegit, s'aplica la normativa autonòmica.

[poderjudicial.es - Sentència](#)

/ TRIBUNAL SUPREM

STS 1410/2026, de 10 de setembre de 2026. ECLI:ES:TS:2026:3730.

El Suprem confirma que el retard en el lliurament d'un habitatge nou obliga la promotora a indemnitzar els compradors sense que hagin de provar un perjudici concret. No poder disposar de l'habitatge, ni per viure-hi ni per llogar-lo, és un dany evident per si mateix. La indemnització es calcula amb el lloguer d'un habitatge similar durant el temps del retard.

[poderjudicial.es - Sentència](#)



Estudis i informes d'habitatge i ciutat

/ CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA

El cas Mari Carmen. Reconstrucció contractual i judicial, anàlisi jurídica i ús públic del cas

El Departament Jurídic de la Cambra reconstrueix el cas a partir de les resolucions judicials. Conclou que el litigi no va ser per impagament ni per ocupació il·legal: la qüestió era la durada d'una segona subrogació d'un contracte de renda antiga de 1956, que la LAU de 1994 limitava a dos anys. L'Audiència Provincial de Madrid va declarar extingit el contracte el 2022, i el Suprem va fer ferma la decisió el 2023. L'informe també analitza com el cas s'ha convertit en símbol per impulsar reformes generals que, segons la Cambra, en desborden la causa jurídica.

cpubcn.com - Informe

/ INSTITUT D'ESTUDIS ECONÒMICS

La fiscalitat de l'habitatge a Espanya. Una proposta de millora

L'IEE calcula que el tipus impositiu marginal efectiu sobre l'habitatge en propietat a Espanya és del 30,3%, molt per sobre de l'OCDE (9,7%) i de la UE (6,5%). També recull una estimació d'ASPRIMA segons la qual els impostos suposen al voltant del 25% del preu final d'un habitatge protegit. L'estudi proposa onze mesures, entre les quals rebaixar l'ITP i l'AJD.

ieemadrid.es - Informe

/ CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA

Les llars de Barcelona destinen el 35,3% dels ingressos al lloguer

L'estudi calcula l'esforç de les llars per pagar el lloguer i els subministraments a partir de la renda mitjana, el lloguer mitjà i la despesa en subministraments del 2023. El resultat supera el llindar del 30% en vuit dels deu districtes. Ciutat Vella és el districte amb més esforç (47,4%) i Sarrià-Sant Gervasi el que menys (26,6%).

3cat.cat - Notícia

/ EUROSTAT

Els preus de l'habitatge pugen un 4,7% i els lloguers un 3% a la UE

Al segon trimestre del 2026, el preu de l'habitatge a la Unió Europea va créixer un 4,7% interanual i els lloguers un 3,0%. Respecte al trimestre anterior, els preus van pujar un 1,2% i els lloguers un 0,7%. Els increments de preus més alts van ser a Bulgària (14,3%), Portugal (14,2%) i Lituània (12,8%), i els lloguers es van disparar a Romania (41,2%) i Croàcia (22,1%). Finlàndia i França van ser els únics països on van baixar els preus.

ec.europa.eu - Notícia

Congressos, jornades, activitats i esdeveniments

/ CBEH

II Congrés Internacional d'Habitatge i Ciutat

La Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge organitza el seu segon congrés internacional els dies 23 i 24 de novembre de 2026 a l'Auditori de la UPF (Balmes, 134, Barcelona). A la inauguració hi intervindran el comissari europeu d'Energia i Habitatge, Dan Jørgensen, la ministra d'Habitatge, Isabel Rodríguez, i la consellera Sílvia Paneque, entre d'altres. Durant les dues jornades, onze taules debatran sobre lloguer, regeneració urbana, gentrificació, sensellarisme, fiscalitat i envelliment. La cloenda anirà a càrrec del Dr. Koldo Casla, relator especial de l'ONU sobre el dret a l'habitatge. Les inscripcions estan obertes fins al 20 de novembre.

cbeh.cat - Notícia

cbeh.cat - Inscripcions

/ FIRA DE BARCELONA

HOWS Barcelona | Housing World Summit

Del 3 al 5 de novembre de 2026, el recinte de Fira Gran Via acull la primera edició d'aquest congrés internacional d'habitatge. L'organitza Fira de Barcelona dins de l'Smart City Expo World Congress, amb l'Ajuntament de Barcelona com a amfitrió i el suport de la Generalitat. El programa tracta cinc àmbits: planificació urbana i sòl, regulació, habitatge social i assequible, innovació constructiva i rehabilitació. Entre els ponents hi ha Anacláudia Rosbach, directora executiva d'ONU-Habitat; Matthew Baldwin, cap de la Task Force d'Habitatge de la Comissió Europea; i Jordi Mas, director general d'Habitatge de la Generalitat.

howssummit.com - Esdeveniment

/ COL·LEGI D'ARQUITECTES DE
CATALUNYA

Descarbonitzant l'Arquitectura 2026: el futur de l'habitatge a Europa

La quarta edició d'aquesta jornada se celebra el 5 de novembre a la seu del COAC (plaça Nova, 5, Barcelona) amb el lema «De la inspiració a la implementació». Vol passar de la sensibilització a la implementació real i abordar alhora l'emergència climàtica i la crisi de l'habitatge. Hi participaran arquitectes, responsables polítics i representants de l'administració pública. El 6 de novembre hi haurà visites guiades a exemples de bones pràctiques.

arquitectes.cat - Esdeveniment



Què ha fet / què farà la Càtedra?

/ FET

/ CBEH · UPC

Impacte de la Recerca en Habitatge feta a la UPC

29 de setembre de 2026, Sala de Graus de l'ETSAB-UPC.

El Dr. David Hernández Falagán, codirector de la Càtedra, va codirigir aquesta jornada sobre l'impacte de la recerca en arquitectura, ciutat i territori. Es va parlar de vulnerabilitat climàtica, regeneració urbana, recuperació després de catàstrofes i política d'habitatge a Espanya.

[cbeh.cat - Notícia](#)

/ FET

/ CBEH · UAB

Jornada sobre Eficiència Energètica en Edificis Plurifamiliars

La Facultat de Dret de la UAB va acollir una jornada de la Càtedra dedicada a l'eficiència energètica, que va comptar amb una molt bona valoració per part dels assistents. La sessió va permetre analitzar els principals reptes jurídics i socials vinculats a la transició energètica i a la protecció de les persones consumidores vulnerables, amb aportacions d'especialistes de diferents àmbits.

[cbeh.cat - Notícia](#)

/ FET

/ CBEH

II Congrés Internacional d'Habitatge i Ciutat

23 i 24 de novembre de 2026, Auditori de la UPF (Balmes, 134, Barcelona).

La Càtedra organitza el seu segon congrés internacional, amb onze taules sobre lloguer, regeneració urbana, gentrificació, sensellarisme, fiscalitat i envelliment. A la inauguració hi intervindran el comissari europeu Dan Jørgensen, la ministra Isabel Rodríguez i la consellera Sílvia Paneque. La cloenda anirà a càrrec de Koldo Casla, relator especial de l'ONU sobre el dret a l'habitatge.

[cbeh.cat - Notícia](#)

[cbeh.cat - Inscripcions](#)

