

El mercat del lloguer a Catalunya

El mercat del lloguer a Catalunya travessa una etapa de profunda transformació jurídica. Des de l'aprovació de la Llei estatal pel Dret a l'Habitatge de 2023 i les posteriors normes impulsades per la Generalitat, l'objectiu de les administracions ha estat contenir l'increment dels preus i reforçar la protecció dels llogaters a les zones amb més pressió immobiliària.

Un dels pilars de l'actual marc legal és la declaració de "zones de mercat residencial tensionat". A Catalunya, la majoria de grans municipis formen part d'aquestes àrees, on l'accés a l'habitatge es considera especialment difícil. En aquests territoris, els nous contractes de lloguer estan subjectes a límits de preu vinculats al Sistema Estatal de Referència de Preus del Lloguer. Palafolls en forma part.

La regulació distingeix entre petits propietaris i grans tenidors. En el cas dels grans tenidors, el preu del nou contracte no pot superar l'índex oficial de referència, excepte en casos justificats. Per als petits propietaris, el lloguer generalment no pot excedir la renda del contracte anterior actualitzada conforme a l'índex legal corresponent. A més, des del 2025 les actualitzacions anuals han deixat de dependre lliurement de l'IPC i passen a regir-se per l'IRAV, un indicador estatal dissenyat per limitar pujades excessives.

Una altra novetat rellevant ha estat la regulació del lloguer de temporada i del lloguer per habitacions. La Generalitat ha aprovat noves mesures per evitar que aquesta modalitat s'utilitzi com una via per esquivar els límits de renda aplicables a l'habitatge habitual. D'aquesta manera, determinats contractes temporals vinculats a estudis o feina han de respectar les mateixes regles econòmiques que els lloguers residencials ordinaris.

Recentment, el Congrés dels Diputats no va convalidar la proposta del Govern central que plantejava una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per a determinats contractes de lloguer d'habitatge habitual. La iniciativa pretenia ampliar la protecció dels llogaters en un context d'elevada pressió sobre els preus.