

Catalunya

Núm. 9574 - 31.12.2025



HABITATGE. [Llei 11/2025](#), de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

COMPARATIVO

SÍNTESI: La Llei 11/2025 reforça la intervenció pública en el mercat de l'habitatge amb l'objectiu de garantir l'ús residencial habitual i l'accés a un habitatge assequible. La norma sotmet els **arrendaments temporals** i els **allotjaments temporals de protecció** al **règim de contenció de rendes**, evitant-ne l'ús elusiu. Així mateix, regula el **lloguer d'habitacions**, establint que la suma de les rendes no pot superar la renda màxima del lloguer de l'habitatge sencer. El text reforça les **potestats inspectores** i el **règim sancionador**, amb especial incidència sobre els grans tenidors i els incompliments del règim de rendes.

Mesures en matèria d'habitatge a la Llei 11/2025, de 29 de desembre

1. Marc general i finalitat de la reforma

La Llei 11/2025 reforça de manera decidida la **intervenció pública en el mercat de l'habitatge**, partint del principi que el **dret de propietat queda funcionalment vinculat a l'ús residencial habitual i permanent**. L'objectiu central és **corregir disfuncions del mercat**, evitar pràctiques elusives del règim de contenció de rendes i **garantir l'efectivitat real del dret a l'habitatge**, especialment en municipis declarats **zones de mercat residencial tensionat**.

En aquest context, la norma introdueix una regulació especialment rellevant dels **arrendaments temporals** i del **lloguer d'habitacions**, àmbits que havien esdevingut vies habituals d'escapament del règim de control de rendes.

2. Arrendaments temporals d'habitatge: subjecció al règim de rendes

2.1. Superació de la consideració "neutral" de l'arrendament temporal

La llei estableix expressament que els **arrendaments d'habitatge de caràcter temporal** (per causes laborals, acadèmiques, mèdiques o altres de naturalesa anàloga) **no queden al marge de la regulació pública del mercat de lloguer** pel sol fet de la seva temporalitat.

A diferència del règim anterior, la temporalitat **no es configura com un criteri exclouent** del control de rendes, sinó únicament com un element justificatiu de la finalitat de l'ús.

2.2. Subjecció a l'índex de rendes

En els municipis declarats **zones de mercat residencial tensionat**, els **habitatges arrendats amb caràcter temporal**:

- **Queden subjectes a l'índex de referència de rendes** que sigui aplicable en cada moment.
- No poden fixar una renda superior a la que correspondria a aquell habitatge si fos destinat a **residència habitual i permanent**.
- No poden utilitzar la temporalitat del contracte com a mecanisme per **incrementar artificialment el preu del lloguer**.

Aquesta previsió té una clara finalitat **antielusiva**, en la mesura que impedeix que l'arrendament temporal esdevingui una figura instrumental per esquivar els límits legals de renda.

3. Allotjaments temporals de protecció: limitació de rendes

La Llei defineix l'**allotjament temporal de protecció**, públic o privat, com una categoria específica d'allotjament destinada a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

En aquest cas, la norma és especialment clara:

- Aquests allotjaments **estan expressament subjectes a limitació de renda**.
- La renda aplicable ha de respectar els **criteris i límits establerts per la normativa d'habitatge**, amb connexió directa amb els **índexs de referència** vigents.
- La limitació de renda és un **element essencial de la qualificació jurídica** de l'allotjament temporal de protecció i no una condició accessòria.

Això garanteix que aquesta figura compleixi una funció **social i assistencial real**, i evita la seva desnaturalització com a producte immobiliari de mercat.

4. Lloguer d'habitacions: límit vinculat al lloguer de l'habitatge sencer

4.1. Configuració del lloguer d'habitacions

La Llei 11/2025 regula expressament el **lloguer d'habitacions dins d'un habitatge**, integrant-lo dins l'àmbit de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge.

Parteix de la idea que el lloguer per habitacions **no pot alterar el destí principal de l'habitatge com a llar**, ni generar rendiments superiors als que resulten del lloguer unitari de l'immoble.

4.2. Prohibició de superar la renda del conjunt de l'habitatge

La norma estableix un principi clau amb un fort impacte pràctic:

- **La suma de les rendes de totes les habitacions llogades no pot superar la renda màxima aplicable al lloguer de l'habitatge sencer.**
- Aquest límit opera amb independència del nombre d'habitacions, de contractes o de persones arrendatàries.
- Qualsevol pacte que comporti superar aquest llindar **pot ser considerat contrari a la normativa d'habitatge** i susceptible de control administratiu i sanció.

Aquesta previsió evita pràctiques especulatives consistents en **fragmentar l'habitatge** per obtenir rendes globals molt superiors a les admeses legalment.

5. Conseqüències jurídiques i control administratiu

L'incompliment de les regles relatives a:

- la subjecció dels arrendaments temporals a l'índex de rendes,
- la limitació de renda dels allotjaments temporals de protecció, i
- el límit global del lloguer d'habitacions,

pot donar lloc a:

- **actuacions inspectores,**
- **procediments sancionadors,** i
- eventualment, a la **requalificació de l'ús de l'habitatge** o a la declaració d'infraccions greus, especialment en el cas de grans tenidors.

6. Control administratiu i règim d'inspecció

La Llei 11/2025 reforça de manera significativa les **potestats d'inspecció de l'Administració en matèria d'habitatge**, amb la finalitat de garantir el **compliment efectiu del règim de contenció de rendes** i evitar pràctiques elusives, especialment en relació amb els **arrendaments temporals** i el **lloguer d'habitacions**.

El personal inspector d'habitatge té la **condició d'agent de l'autoritat**, i les seves actuacions gaudeixen de **presumpció de veracitat**. L'Administració pot iniciar **actuacions d'ofici**, sense necessitat de denúncia prèvia, i requerir contractes, rebuts, justificants de pagament i documentació acreditativa de la causa de temporalitat i de la renda aplicada.

El control inspector se centra especialment en:

- **l'adequació de la renda** a l'índex de referència aplicable,
- **la veracitat de la causa de temporalitat**,
- **el lloguer d'habitacions**, per evitar que la suma de les rendes superi la renda màxima del lloguer de l'habitatge sencer.

La negativa a col·laborar o a facilitar informació pot constituir **infracció administrativa greu**, amb una incidència especial en el cas dels **grans tenidors**, incrementant de manera notable el **risc sancionador** i fent recomanable una revisió preventiva dels models contractuals.