

Grans tenidors i zones tensionades: el nou context de l'habitatge a Catalunya

El mercat de l'habitatge a Catalunya està experimentant un canvi significatiu. D'una banda, la declaració de zones tensades del mercat residencial ha introduït límits als preus de lloguer en municipis on l'accés a l'habitatge és especialment difícil.

D'altra banda, el Govern de la Generalitat ha redefinit el concepte de gran tenidor, ampliant-ne les obligacions i creant un registre específic per identificar aquests propietaris.

Tots dos conceptes (zones de mercat residencial tensades i grans tenidor) estan estretament relacionats i són essencials per entendre el nou marc d'habitatge a Catalunya.

QUÈ SIGNIFICA SER UN "GRAN TENIDOR"?

El Govern de la Generalitat defineix un gran tenidor com qualsevol persona física o jurídica que posseeixi un determinat nombre de vivendes o una superfície construïda per a ús residencial que superi els límits establerts per la normativa.

En general, es considera gran tenidor a Catalunya qualsevol persona que posseeixi:

- **Cinc o més vivendes** situades en municipis declarats zones de mercat residencial tensades.
- **Més de 10 habitatges** situats al **territori espanyol**, sempre que almenys un d'ells estigui dins d'una zona tensada de Catalunya.
- **Més de 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial**, independentment de la quota de propietat de cada immoble, si algun d'ells està situat en un municipi declarat zona tensada.

Diferència entre zones tensades i no tensades

La normativa distingeix entre els municipis declarats zones tensades i els que no ho són, ja que els límits són diferents:

ZONAS NO TENSADES	ZONAS TENSADES
Es considera que una persona és un gran tenidor si és propietària de: - 11 o més habitatges - Més de 1.500 m² d'espai residencial construït. Si una persona és copropietària d'un habitatge, com es pot calcular el nombre d'habitatges que posseeix? - Si es propietari de més del 50 % d'una propietat, compta com una sola propietat. - Si es propietari del 50 % o menys de diverses propietats, la suma de les diferents participacions ha de ser superior a 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial. - Si es l'únic propietari d'algunes propietats i copropietari d'altres, la suma de les superfícies construïdes de totes les propietats ha de superar els 1.500 m² (independentment de la vostra participació en cada propietat).	El llinar es redueix i se us considera un gran tenidor si sou propietari de: - Cinc o més propietats. Si una persona és copropietària d'una propietat, com es calcula el nombre de propietats que posseeix? - Si una persona posseeix més del 50 % d'una propietat, es compta com una propietat completa. - Si posseeix el 50 % o menys de diverses propietats, la suma de les seves participacions ha de ser equivalent a cinc propietats completes. Les propietats situades en diferents zones tensades no s'acumulen. Per exemple, si una persona posseeix quatre propietats en una zona i una en una altra, no es considera un gran propietari. La residència habitual i permanent del propietari no s'inclou en el càlcul.

QUINES PROPIETATS ES COMPTEN?

Per determinar si una persona o entitat es considera un **gran tenidor**, s'atenen les propietats residencials de les quals en sigui **propietari en plena propietat o en usdefruit**, d'acord amb les disposicions de la [Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret a l'habitatge](#), que **exclou** expressament els garatges i els trasters.

A Catalunya, la normativa regional complementària també exclou habitatges de protecció oficial (VPO o habitatge de promoció pública).

Es distingeixen diversos tipus de propietat per determinar la condició de gran tenidor:

- **Nua propietat:** els títols de nua propietat no es tenen en compte, ja que el titular no disposa del dret d'ús i gaudi de l'immoble.
- **Usdefruit:** els drets reals d'usdefruit sí que es computen, atès que atorguen al seu titular l'ús i l'aprofitament del bé.
- **Propietat compartida o comunitats de béns:** en els casos en què un cotitular o membre d'una comunitat de béns sigui considerat gran tenidor i els altres no, preval aquesta condició, i l'immoble queda subjecte al règim jurídic de limitació de rendes aplicable als grans tenidors.
- **Edificis en règim de propietat vertical:** es computen totes les unitats destinades a ús residencial en què estigui dividit físicament l'edifici, tant si estan inscrites individualment al Registre de la Propietat com si no.

Tots els habitatges d'ús residencial s'inclouen, sense distingir si estan llogats, buits o en procés de rehabilitació.

S'inclouen:

- Habitatges en propietat directa.
- Habitatges en propietat compartida amb altres titulars (en proporció a la quota indivisa)
- Habitatges arrendats, en ús o desocupats.

S'exclouen:

- L'habitatge habitual.
- Garatges, trasters o locals comercials.
- Habitatges protegits (VPO o de promoció pública).
- Habitatges situats fora del territori espanyol.
- Allotjaments turístics o habitatges amb usos diferents del residencial habitual.

QUÈ ÉS UNA ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT?

Una Zona de Mercat Residencial Tensat és una zona geogràfica o un municipi on el cost de l'habitatge (tant de compra com de lloguer) ha crescut per sobre del que és raonable en relació amb els ingressos mitjans de la població.

Es declara “tensada” quan es dona alguna de les situacions següents:

- Les famílies destinen **més del 30 % dels seus ingressos** al pagament del lloguer o de la hipoteca.
- O bé quan el preu de l'habitatge ha augmentat, en els darrers cinc anys, **més de tres punts per sobre de l'IPC**.

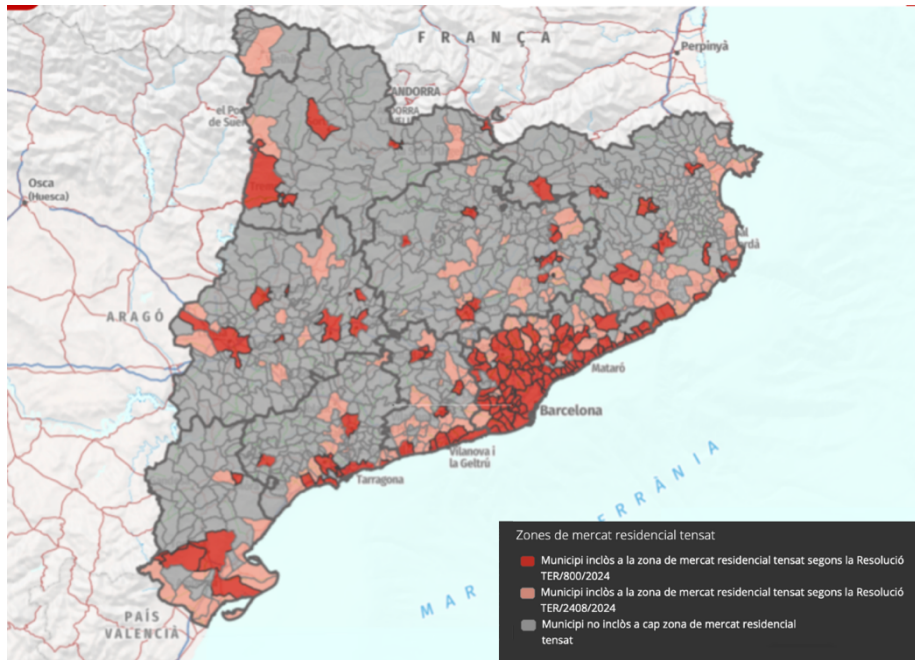
La declaració com a zona de mercat residencial tensat permet aplicar **límits al preu del lloguer** i mesures específiques de control per evitar pujades excessives i millorar l'estabilitat del mercat.

Municipis afectats

La Generalitat ha establert les zones tensades en dues fases:

- **Primera Fase / Zona (març de 2024):** Va entrar en vigor el 16 de març de 2024, afectant 140 municipis catalans, entre els quals Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Sabadell, Terrassa, Girona, Tarragona o Reus. Aquests municipis van ser els primers a aplicar la limitació de preus, ja que presentaven les tensions més elevades del mercat.
- **Segona fase / Zona (octubre de 2024):** El 10 d'octubre de 2024 es van incorporar 131 municipis addicionals, ampliant el total a 271 municipis a tot Catalunya. Aquesta segona fase va tenir com a objectiu estendre la regulació a àrees on el preu del lloguer havia augmentat de manera sostinguda, especialment en municipis costaners i zones de l'interior amb una forta demanda residencial.

Amb aquesta ampliació, més del 80 % de la població catalana viu actualment en una zona declarada tensada.



EFFECTES EN ELS CONTRACTES DE LLOGUER

Els contractes d'arrendament signats en municipis declarats zona de mercat residencial tensat han de respectar un preu màxim fixat per l'Índex de referència de preus del lloguer, elaborat per la Generalitat segons:

- La superfície
- La ubicació
- L'any de construcció
- I les característiques de l'immoble.

El preu màxim del lloguer a les zones declarades de mercat residencial tensat depèn de si el propietari és o no un gran tenidor.

- **Si el propietari és un gran tenidor**, el preu haurà de ser el menor entre aquests dos imports:
 - El que marqui l'**índex de referència de preus del lloguer**.
 - El que resulti **d'actualitzar la renda del contracte anterior**, si l'habitatge ha estat llogat en els darrers cinc anys.

Si la renda del contracte anterior és **més alta** que la de l'índex, **s'aplicarà obligatòriament** la fixada per l'índex de referència.

En el cas que l'habitatge **no hagi tingut cap contracte de lloguer en els darrers cinc anys**, la renda es determinarà **exclusivament** segons el valor de l'índex de referència.

- Si el propietari **no és un gran tenidor**, haurà de fixar el lloguer d'acord amb la **renda del contracte anterior** que hagi estat vigent durant els darrers cinc anys.
- Si l'índex de referència fixa una renda inferior, la propietat **voluntàriament (no està obligada)** pot optar per establir la fixada a l'índex de referència.
- Si en els darrers cinc anys **no ha estat vigent cap contracte d'arrendament**, el preu també es fixarà segons l'**índex de referència**.

El rang de preus que estableix l'índex de referència es pot consultar a la **plataforma oficial de l'Estat**, a través de l'[Índex de Referència de Preus del Lloguer](#).

OBLIGACIÓ D'INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE GRANS TENIDORS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Els grans tenidors tenen l'obligació d'inscriure's al [Registre de Grans Tenidors de la Generalitat de Catalunya](#), indicant el nombre total d'habitatges dels quals són titulars, incloent-hi aquells que els corresponguin com a membres de comunitats de béns. L'incompliment d'aquesta obligació constitueix una infracció administrativa, sancionable amb multes que poden oscil·lar entre 9.001 € i 90.000 €, segons la gravetat del cas.

Actualment, encara no s'ha aprovat el reglament que regula formalment la inscripció en aquest registre. Per aquest motiu, mentre no entri en vigor, els grans tenidors han de comunicar la seva condició a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, indicant igualment el nombre d'habitatges dels quals són titulars.

Un cop aprovat el reglament, serà obligatori sol·licitar la inscripció al registre corresponent, d'acord amb el que preveu la Disposició Addicional 27a de la Llei 18/2007, de 28 de setembre, del dret a l'habitatge.

EN RESUM

Catalunya està experimentant un canvi profund en matèria d'habitatge. La regulació de les zones tensades i la definició del gran tenidor busquen equilibrar el mercat del lloguer, garantint preus més justos i un ús responsable del parc immobiliari. El seu èxit dependrà d'una aplicació eficaç que combini control, transparència i una oferta suficient per no posar en risc l'accés a l'habitatge.