

Catalunya posa límits a la compra especulativa d'habitatge: tot el que has de saber

El Govern de la Generalitat, liderat per Salvador Illa, i el grup parlamentari dels Comuns van signar el 19 de febrer de 2026 un acord per modificar la Llei d'Urbanisme de Catalunya. L'objectiu: donar als ajuntaments les eines per limitar la compra d'habitatges amb finalitats purament especulatives. Et detallem, pas a pas i en termes clars, en què consisteix la mesura, a qui afecta i quan entrarà en vigor.

Nota important: en el moment de publicació d'aquest article, la proposició de llei encara s'ha d'aprovar al Parlament de Catalunya. El text descriu l'acord signat i la proposició presentada, no una llei ja vigent.

COMPRA ESPECULATIVA: DE QUÈ PARLEM EXACTAMENT?

Quan parlem de compra especulativa d'habitatge, ens referim a l'adquisició d'immobles no per viure-hi, sinó per obtenir el màxim rendiment econòmic possible: revendre'ls a preus més alts, llogar-los a preu lliure sense topall, o destinar-los a lloguer turístic o de temporada.

Aquesta dinàmica, redueix l'oferta d'habitatge disponible per a les persones que el necessiten per viure, i exerceix una pressió a l'alça sobre els preus tant de compra com de lloguer.

La reforma no prohibeix comprar pisos. El que fa és condicionar la compra a l'ús que se n'ha de fer, especialment en zones on la pressió del mercat és més intensa.

QUINS MUNICIPIS QUEDEN AFECTATS?

La mesura s'aplicarà als **271 municipis catalans declarats zona de mercat residencial tensionat**, on viu el 90% de la població de Catalunya. Aquesta declaració, que té una vigència de tres anys prorrogable anualment, identifica els llocs on els preus han pujat de manera desproporcionada respecte als ingressos de la població.

Però hi ha un matís crucial: l'aplicació no serà automàtica. Cada ajuntament haurà de decidir si elabora i aprova un pla especial urbanístic per activar les restriccions. Aquesta iniciativa pot partir del propi govern municipal o de l'oposició, prèvia aprovació al ple consistorial. A més, entitats representatives del dret a l'habitatge —cooperatives, associacions de llogateres, comunitats de veïns— podran instar l'administració a iniciar-ne la tramitació.

QUI POT COMPRAR I PER A QUÈ? LES NOVES REGLES

En els municipis que activin els plans especials, els habitatges només podran adquirir-se per a dues finalitats: residència habitual o lloguer a preu d'índex (preu regulat). Queden vetats el lloguer a preu lliure, el lloguer de temporada i el lloguer turístic en les noves adquisicions.

Grans tenidors (5 o més immobles en propietat a Catalunya)

- No podran adquirir habitatges individuals en zones tensionades, ni com a persona física ni com a empresa, tret que sigui per a residència habitual pròpia.
- Sí que podran comprar edificis sencers, però amb l'obligació d'afectar-los íntegrament a lloguer residencial amb preu topat.

- Si una persona física gran tenidora vol comprar un habitatge per anar-hi a viure, ho podrà fer, però haurà de signar una declaració responsable davant de notari i empadronar-se en aquell habitatge en un termini màxim de 12 mesos des de la compra, prorrogable fins a 6 mesos addicionals per causes justificades (trasllat laboral, obres de condicionament).

Petits tenidors (menys de 5 immobles a Catalunya)

- Podran comprar fins a 4 habitatges en zona tensionada, sempre que els destinin a ús propi, a un familiar fins al segon grau (pares, fills, germans, avis o néts) o a lloguer a preu d'índex.
- No podran destinar-los a lloguer turístic ni de temporada.
- Podran comprar una segona residència en un altre municipi diferent al de la residència habitual, però tampoc podran destinar-la a lloguer ni a allotjament turístic.

Herències

- Els habitatges rebuts per herència queden exempts de les limitacions de compra.
- No obstant, si no s'utilitzen com a residència habitual de l'hereu o d'un familiar en primer grau, hauran de posar-se en lloguer amb preu topat. Això evita que la via hereditària es faci servir per eludir les restriccions.

Exempcions

- Queden exempts de les restriccions les administracions públiques, fundacions i entitats del tercer sector que destinin els habitatges a lloguer protegit, social o assequible.

QUÈ CANVIA RESPECTE DEL MARC LEGAL ANTERIOR?

Fins ara, la Llei d'Urbanisme de Catalunya —recollida al Decret Legislatiu 1/2010— no preveia cap mecanisme que permetés als ajuntaments condicionar la compra d'un habitatge en funció de l'ús que se n'havia de fer. Existien eines parcials, com el dret de tanteig i retracte o els controls sobre els lloguers, però no hi havia cap figura jurídica que actués sobre la pròpia transacció de compravenda en funció de la finalitat.

Amb aquesta reforma, per primera vegada:

- Els consistoris podran condicionar la compra d'habitatges a l'ús declarat (viure-hi o lloguer regulat) a través de plans especials urbanístics.
- Es disposa d'un marc legal clar que dona suport a l'acció municipal amb efectes reals sobre l'oferta d'habitatge residencial.
- S'invoca explícitament la funció social de l'habitatge reconeguda a la Constitució espanyola i a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya com a fonament de la mesura.
- Catalunya es convertiria en la primera comunitat autònoma de l'Estat espanyol a disposar d'una eina específica d'aquest tipus.

SANCIONS: FINS A 1,5 MILIONS D'EUROS

La reforma incorpora un règim sancionador reforçat dins la Llei d'Urbanisme, amb nous supòsits qualificats com a molt greus:

- No destinar l'habitatge a l'ús declarat en el moment de la compra.
- Simular negocis jurídics per eludir les restriccions legals.
- Fraus de llei per evitar ser classificat com a gran tenidor.

Les sancions podran arribar fins als **1,5 milions d'euros**. Per donar-hi suport, el Govern té en formació una seixantena d'inspectors d'habitatge, d'un total de 100 previstos, un any després que s'aproves el règim sancionador corresponent.

QUAN ENTRARÀ EN VIGOR?

La proposició de llei es tramitarà al Parlament de Catalunya pel procediment de lectura única, significativament més ràpid que el procés legislatiu ordinari. L'objectiu és obtenir suport suficient —entre d'altres, d'ERC— per aprovar-la i que entri en vigor abans de finalitzar el primer semestre del 2026.

A partir d'aquí, cada ajuntament haurà d'elaborar i aprovar el seu pla especial urbanístic. Els Comuns esperen que la majoria de consistoris l'hagin posat en marxa abans de les eleccions municipals del 2027.

Recordatori: fins que no s'aprovi la llei al Parlament i cada ajuntament no aprovi el seu pla especial urbanístic, les restriccions no seran efectivament aplicables.

EN RESUM: ELS CANVIS PRINCIPALS

Per facilitar-ne la comprensió, aquí tens els punts essencials de la reforma:

- Afecta els 271 municipis declarats zones de mercat residencial tensionat (90% de la població catalana).
- En zones tensionades, els habitatges nous comprats només podran destinar-se a residència habitual o lloguer a preu d'índex.
- Els grans tenidors (5 o més immobles) no podran comprar pisos individuals en zones tensionades, excepte per a residència pròpia.
- Els petits tenidors podran tenir fins a 4 habitatges en zona tensionada per a ús propi o lloguer regulat.
- Les herències queden exemptes, però els immobles heretats que no s'usin com a residència hauran de llogar-se a preu topat.
- Les sancions per incompliment podran arribar fins a 1,5 milions d'euros.
- L'aplicació no serà automàtica: cada ajuntament haurà d'aprovar el seu pla especial urbanístic.
- Catalunya seria la primera comunitat autònoma de l'Estat amb una eina específica d'aquest tipus.