

Mesures d'emergència habitacional en el context de la guerra de l'Iran

Les mesures d'emergència habitacional aprovades pel Reial decret llei 8/2026 van introduir canvis urgents en matèria de lloguer d'habitatge habitual. Entre elles, s'hi incloïa una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per a determinats contractes i una limitació del 2 % en l'actualització anual de la renda.

Tanmateix, la norma va ser posteriorment derogada pel Congrés dels Diputats, per la qual cosa les seves mesures ja no estan vigents amb caràcter general.

Si vols saber quines conseqüències va tenir aquesta derogació, consulta-les aquí.

El Reial decret llei 8/2026 va ser publicat al BOE el 21 de març de 2026, va entrar en vigor el 22 de març de 2026 i va ser derogat per Resolució del Congrés dels Diputats de 28 d'abril de 2026, publicada al BOE el 30 d'abril de 2026. Per tant, actualment no es pot invocar aquest decret per sol·licitar una nova pròrroga extraordinària ni per aplicar el límit del 2 % a actualitzacions posteriors a la seva derogació.

Aquest article s'ha de llegir amb caràcter històric i informatiu. La seva utilitat se centra, sobretot, en els casos en què la pròrroga, la sol·licitud o l'actualització de renda s'haguessin produït durant el període en què el decret va estar vigent. Les situacions nascudes durant aquesta vigència s'han d'analitzar cas per cas.

¿QUÈ VAN SER LES MESURES D'EMERGÈNCIA HABITACIONAL DEL RDL 8/2026?

El [Reial decret llei 8/2026, de 20 de març](#), va ser una norma d'urgència aprovada pel Consell de Ministres en resposta a la crisi habitacional i a l'increment de costos associat a la guerra de l'Iran.

Segons l'exposició de motius del decret, el conflicte havia provocat un encariment significatiu de l'energia i podia tenir un impacte rellevant sobre la inflació a curt termini. En aquest context, el Govern pretenia evitar que l'IPC o altres índexs de referència provoquessin pujades excessives en els contractes de lloguer, tal com ja havia ocorregut durant la guerra d'Ucraïna el 2022.

A aquest factor s'hi sumava que el 2026 vencien nombrosos contractes signats en anys anteriors i que el preu del lloguer havia continuat augmentant de forma acumulada en bona part del territori. El decret buscava evitar que el cost del lloguer, juntament amb les despeses i subministraments bàsics, superés el 30 % dels ingressos mitjans de les llars.

No obstant això, en no ser convalidat pel Congrés dels Diputats, el decret va quedar derogat i va deixar de formar part del règim vigent dels arrendaments urbans.

ARTICLE 1: pròrroga extraordinària dins de les mesures d'emergència habitacional

La primera mesura que va introduir el decret va ser una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per a determinats contractes de lloguer d'habitatge habitual.

Quins contractes quedaven coberts durant la vigència del decret?

Per poder acollir-se a aquesta pròrroga extraordinària, el contracte havia de complir les condicions següents:

REQUISIT	DETALL
Tipus de contracte	Arrendament d'habitatge habitual subjecte a la LAU (Llei 29/1994)
Vigència	El contracte havia d'estar vigent el 22 de març de 2026, data d'entrada en vigor del decret.
Data de finalització	El període de pròrroga obligatòria de l'article 9.1 LAU o el període de pròrroga tàcita dels articles 10.1 i 10.2 LAU havia de finalitzar abans del 31 de desembre de 2027, o finalitzi el període de pròrroga tàcita previst als articles 10.1 i 10.2 de la LAU.

Com funcionava aquesta pròrroga? Qui la sol·licitava?

La pròrroga no era automàtica. L'havia de sol·licitar l'arrendatari al propietari. Si es complien els requisits previstos en el decret, l'arrendador estava obligat a acceptar-la. El contracte es prorrogava per terminis anuals, amb un màxim de dos anys addicionals, i es mantenien les mateixes condicions del contracte original.

Després de la derogació, aquesta pròrroga extraordinària ja no es pot sol·licitar sobre la base del Reial decret llei 8/2026. La qüestió rellevant queda limitada als casos en què la sol·licitud o l'acceptació s'haguessin produït durant el període en què la norma va estar vigent.

L'arrendador podia rebutjar-la?

Durant la vigència del decret, l'arrendador només podia rebutjar la pròrroga en els supòsits següents:

- Les parts havien acordat condicions diferents o havien subscrit un nou contracte.
- El propietari havia comunicat, en els terminis de l'article 9.3 de la LAU, la seva necessitat de recuperar l'habitatge per a ús propi o familiar.
- Arrendador i arrendatari acordaven renovar o celebrar un nou contracte amb una renda inferior a la prevista en el contracte vigent.

A més, la pròrroga extraordinària prevista en el decret era incompatible amb la pròrroga de tres anys de l'article 10.3 de la LAU. En cas que ambdues poguessin aplicar-se, tenia caràcter preferent la de l'article 10.3 de la LAU.

ARTICLE 2: mesures d'emergència habitacional i límit del 2 % en la renda

La segona mesura afectava els contractes de lloguer d'habitatge habitual la renda dels quals s'havia d'actualitzar durant el període de vigència del decret. La redacció original preveia que el règim extraordinari s'estengués fins al 31 de desembre de 2027, però la derogació posterior va impedir que la mesura continués desplegant efectes amb caràcter general fins a aquesta data.

Per això, actualment no es pot afirmar que existeixi un límit general del 2 % derivat d'aquest decret. Aquest límit només s'ha d'analitzar en relació amb actualitzacions o situacions produïdes mentre el Reial decret llei 8/2026 va estar vigent.

Com s'aplicava aquest límit? Hi havia diferències segons el tipus de propietari?

El decret distingia dues situacions en funció de si el propietari era o no gran tenidor, en els termes de la normativa aplicable:

TIPUS D'ARRENDADOR	PODEN PACTAR UN INCREMENT?	LÍMIT MÀXIM
Gran tenidor	Sí, però el límit del 2 % s'aplicava en tot cas, hi hagués o no acord entre les parts.	2 % sempre, mentre el decret va estar vigent.
Propietari particular (no gran tenidor)	Sí, podien negociar i acordar un increment diferent.	2 % només si no hi havia acord entre les parts, mentre el decret va estar vigent.

IMPLICACIONS PRÀCTIQUES PER A ARRENDATARIS I PROPIETARIS

PER A L'ARRENDATARI

- Pot sol·licitar fins a dos anys més de contracte en les mateixes condicions.
- La pujada de la renda no pot superar el 2 % fins a finals de 2027, excepció feta que l'arrendador no sigui gran tenidor i existeixi un acord entre les parts, cas en què podria ser superior al 2 %.
- La sol·licitud de pròrroga vincula el propietari excepte excepcions taxades.
- La mesura s'aplica tant si el propietari és persona física com jurídica.

PER AL PROPIETARI

- Està obligat a acceptar la pròrroga si l'arrendatari la sol·licita.
- Si és gran tenidor, el límit del 2 % s'aplica fins i tot amb acord entre les parts.
- Pot recuperar l'habitatge si acredita necessitat pròpia o familiar (art. 9.3 LAU).
- Si negocia un nou contracte amb renda inferior, la pròrroga no és exigible.

EL CONTEXT: PER QUÈ ES VA APROVAR I EN QUÈ S'ASSEMBLAVA A LA MESURA DE LA GUERRA D'UCRAÏNA?

No és la primera vegada que el Govern recorre a un decret llei per limitar les pujades del lloguer davant un context d'inflació energètica. El 2022, com a resposta a la guerra d'Ucraïna, es va aprovar una mesura equivalent que també fixava un límit del 2 % a l'actualització de les rendes.

La lògica del Reial decret llei 8/2026 era similar: en períodes en què l'IPC es dispara per causes externes, com l'energia, les matèries primeres o les cadenes de subministrament, els índexs habituals de referència poden deixar de reflectir adequadament la realitat del mercat residencial. El decret pretenia desconnectar temporalment els contractes d'arrendament d'aquesta volatilitat.

Així mateix, l'exposició de motius feia referència a la negativa de diverses comunitats autònomes a declarar zones de mercat residencial tensionat, fet que, segons el Govern, havia impedit aplicar determinats controls de preus previstos en la Llei d'Habitatge de 2023. El decret pretenia suplir temporalment aquesta situació amb una mesura d'abast estatal, però finalment no va superar el tràmit parlamentari de convalidació.

CONCLUSIONS SOBRE LES MESURES D'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

1. El Reial decret llei 8/2026 va entrar en vigor el 22 de març de 2026, però va ser derogat per Resolució del Congrés dels Diputats de 28 d'abril de 2026, publicada al BOE el 30 d'abril de 2026.
2. Les seves mesures ja no estan vigents amb caràcter general i no es poden utilitzar actualment per sol·licitar noves pròrrogues extraordinàries ni per aplicar el límit del 2 % a actualitzacions posteriors a la derogació.
3. Durant la seva vigència, el decret va permetre sol·licitar una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per a determinats contractes d'habitatge habitual que complien els requisits previstos.
4. Durant la seva vigència, també va limitar al 2 % determinades actualitzacions de renda, especialment en el cas de grans tenidors.
5. En el cas d'arrendadors que no fossin grans tenidors, les parts podien pactar un increment diferent; si no hi havia acord, operava el límit del 2 % mentre el decret va estar vigent.
6. Les situacions sol·licitades, acceptades o aplicades durant el període de vigència del decret s'han d'analitzar cas per cas, atenent les dates i la documentació existent.
7. Després de la derogació, els contractes tornen a regir-se per la LAU, pel que s'hagi pactat en el contracte i per la normativa vigent aplicable en cada moment.