

El problema de l'habitatge explicat a no economistes

Octubre 2026

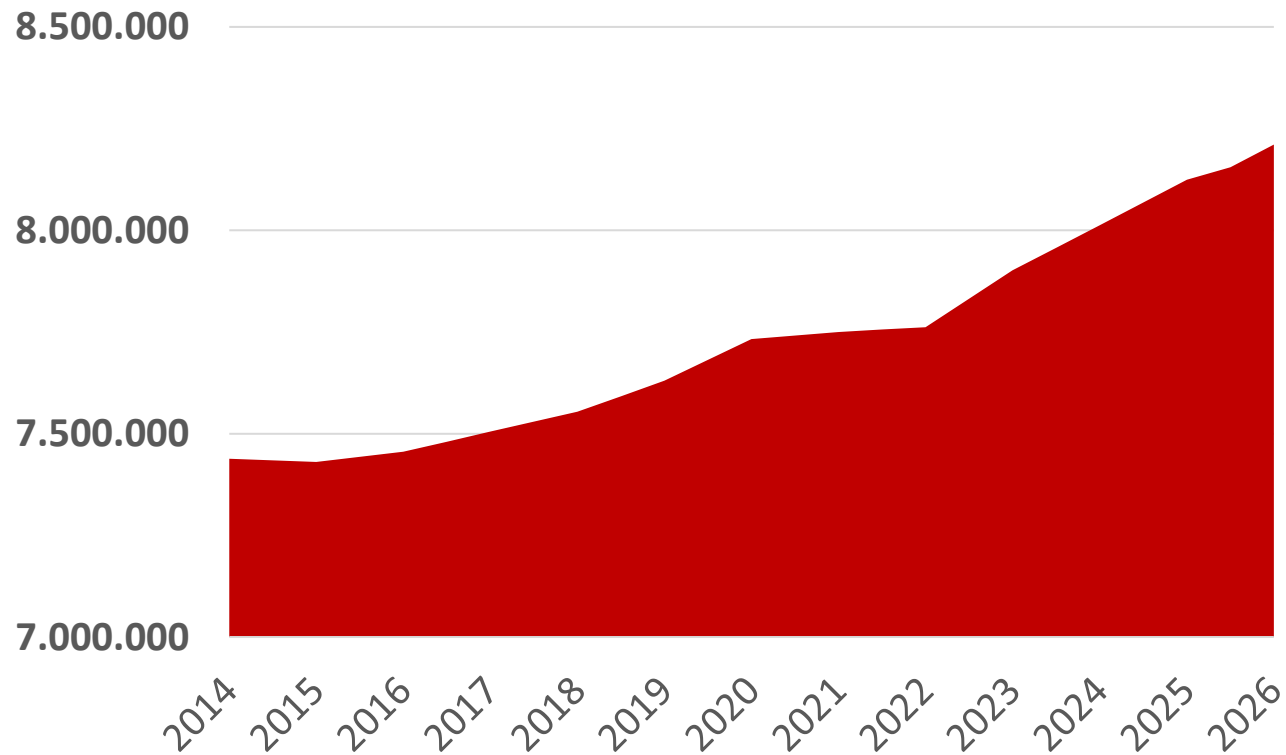


Causa número 1: Tenim un problema de crisi d'oferta

O explicat a no economistes: han crescut més les famílies que cerquen un habitatge per viure-hi que els habitatges nous que hem construït.

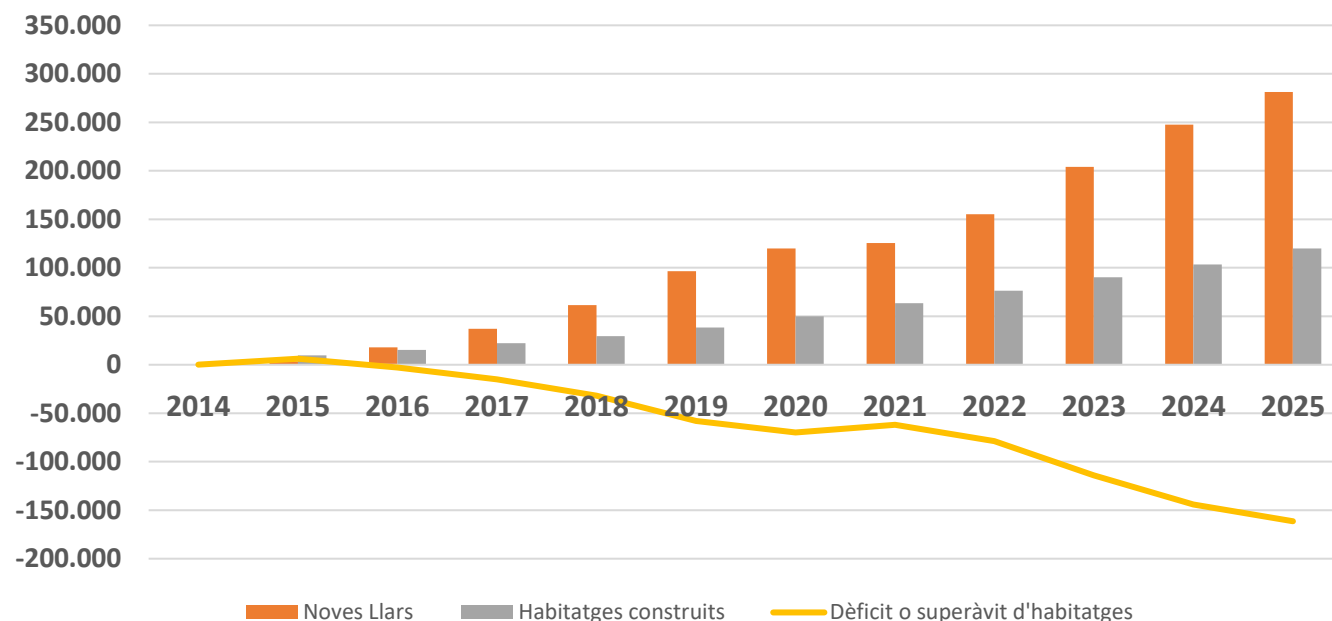
Entre el 2014 i el 2025 Catalunya ha atret població perquè ha creat molta ocupació, però ho ha fet sobre un model productiu que demana molta mà d'obra en activitats de baixa productivitat, especialment en el comerç, l'hostaleria, el transport, la construcció i els serveis auxiliars. En aquest període la població ha crescut en més de 700.000 persones.

Evolució de la població a Catalunya, 2014 - 2026



Aquest creixement en població ha significat al voltant de la creació de 280.000 noves llars entre el 2014 i el 2025, en el mateix temps només s'han construït 120.000 habitatges nous, generant un dèficit d'entre 150.000 i 160.000 habitatges. **Durant molts anys hem construït molt per sota de les necessitats de creació de llars.**

Evolució de les noves llars, habitatges construïts i el dèficit d'habitatges per les llars construïdes entre 2014 i 2025

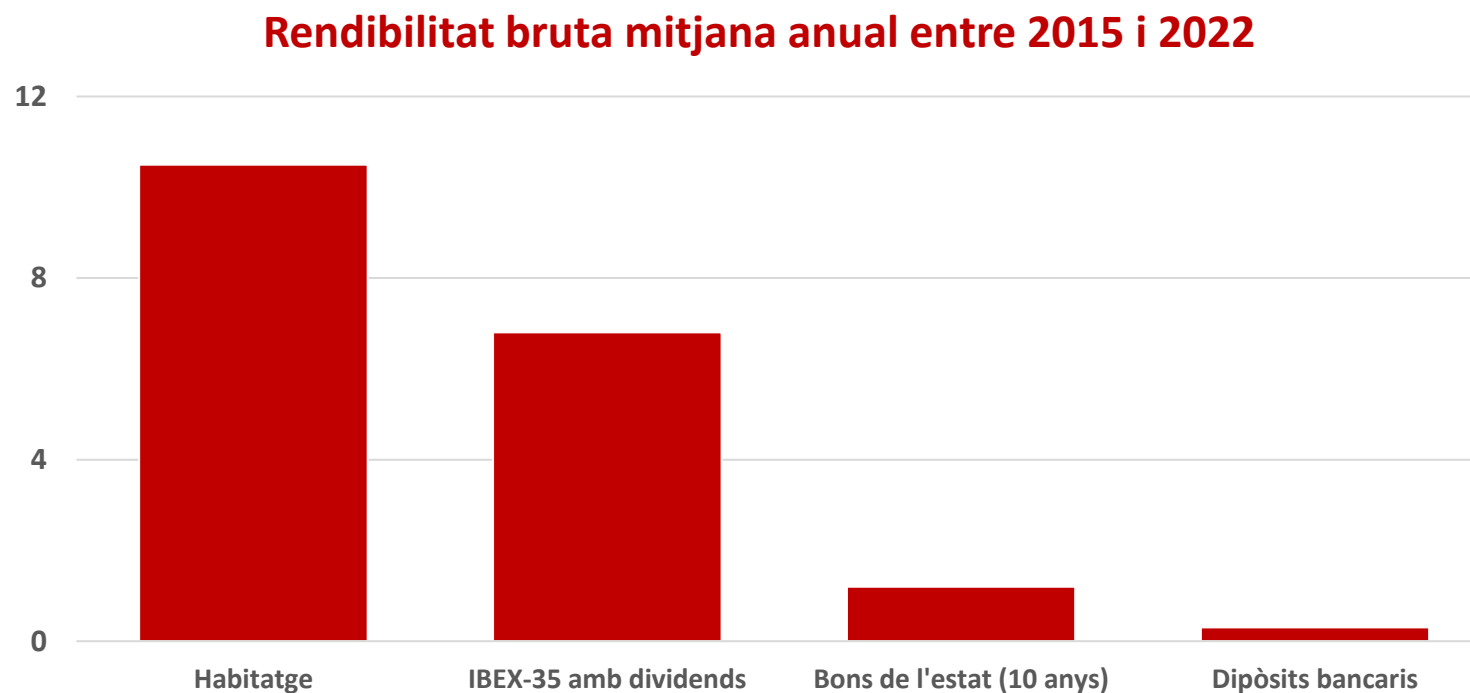


Font: Estadística oficial de construcció d'habitatges, elaborada a partir dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors i dades demogràfiques de l'IDESCAT

Causa número 2: L'habitatge s'ha tornat un actiu financer

O explicat a no economistes: l'habitatge s'ha tornat una inversió per a fons i inversors molt més atractiva que la borsa o els deutes estatals.

A Catalunya, els preus de l'habitatge gairebé s'han duplicat entre 2014 i 2025, amb una revalorització mitjana d'aproximadament el 6,3 % anual, mentre que el Banc d'Espanya estima que l'habitatge destinat al lloguer va oferir una rendibilitat bruta del 10,5 % anual entre 2015 i 2022. En un mercat on l'oferta no creix al ritme de la demanda, l'escassetat es converteix així en una font de rendibilitat: **com més difícil és accedir a un habitatge, més valuós esdevé com a actiu financer.**



Font: Banco de España

Causa número 3: Hi ha massa habitatges buits

O explicat a no economistes: hi ha propietaris que encara no han aclarit quin ús volen fer de l'habitatge, o el tenen com a bé d'inversió o bé no està en condicions de ser habitat.

A Catalunya hi ha **més de 400.000 habitatges buits**, però no tots són allà on hi ha més necessitat. Als municipis amb mercat tens, hi ha **240.000 habitatges buits per un parc de 2,73 milions**, el **8,8 % del total**: gairebé **1 de cada 11**. Tot i que no tots són mobilitzables, hi ha un parc residencial infrautilitzat precisament on més habitatge es necessita.

Un 9 % dels habitatges en els municipis on més demanda d'habitatge hi ha, estan buits



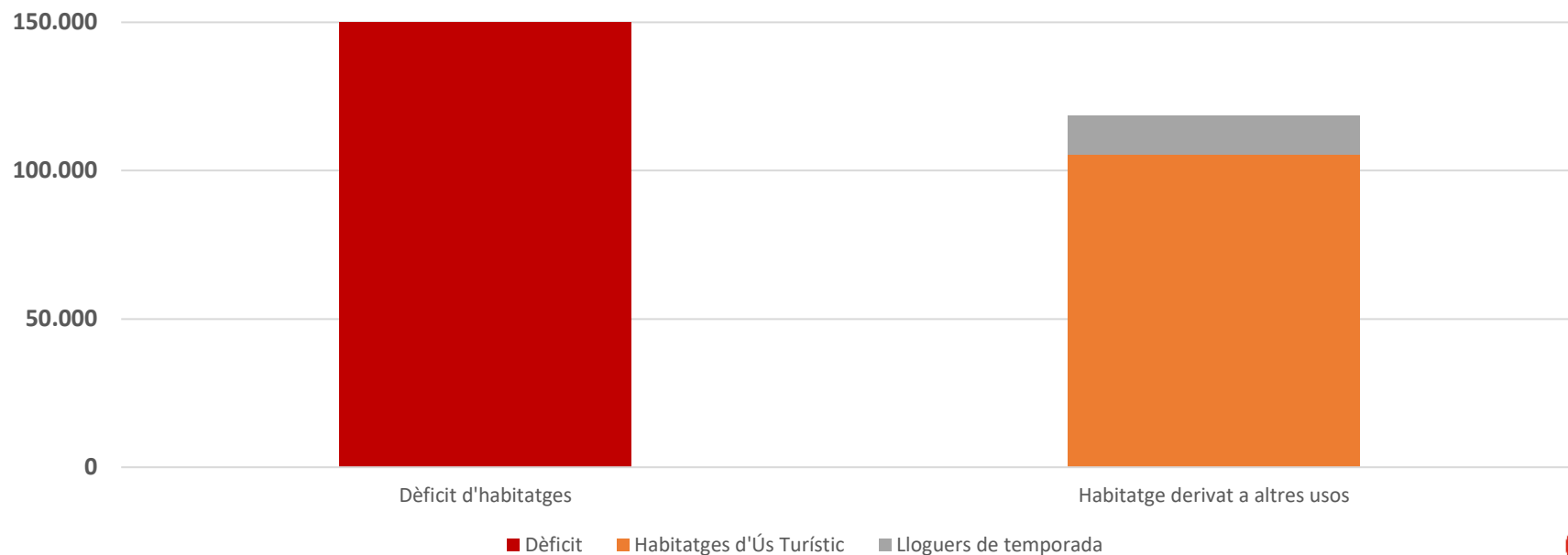
Font: INE, Cens de Població i Habitatges

Causa número 4: Es desvien habitatges de l'ús residencial

O, explicat a no economistes: hi ha habitatges que no s'estan utilitzant perquè hi visquin famílies de forma permanent, sinó que es desvien a altres usos, com a habitatges d'ús turístic o lloguers de temporada.

A Catalunya hi ha **105.399 Habitatges d'Ús Turístic (HUT)** i **13.152 de lloguers de temporada**. Dels HUT, **48.156 són en zones de mercat tens**, gairebé la meitat. En un context de **150.000 habitatges de dèficit**, una part del parc residencial es destina a usos que competeixen amb l'habitatge habitual.

Comparativa del dèficit d'habitatges acumulat entre 2014 i 2025 i usos no residencials permanents dels Habitatges a Catalunya

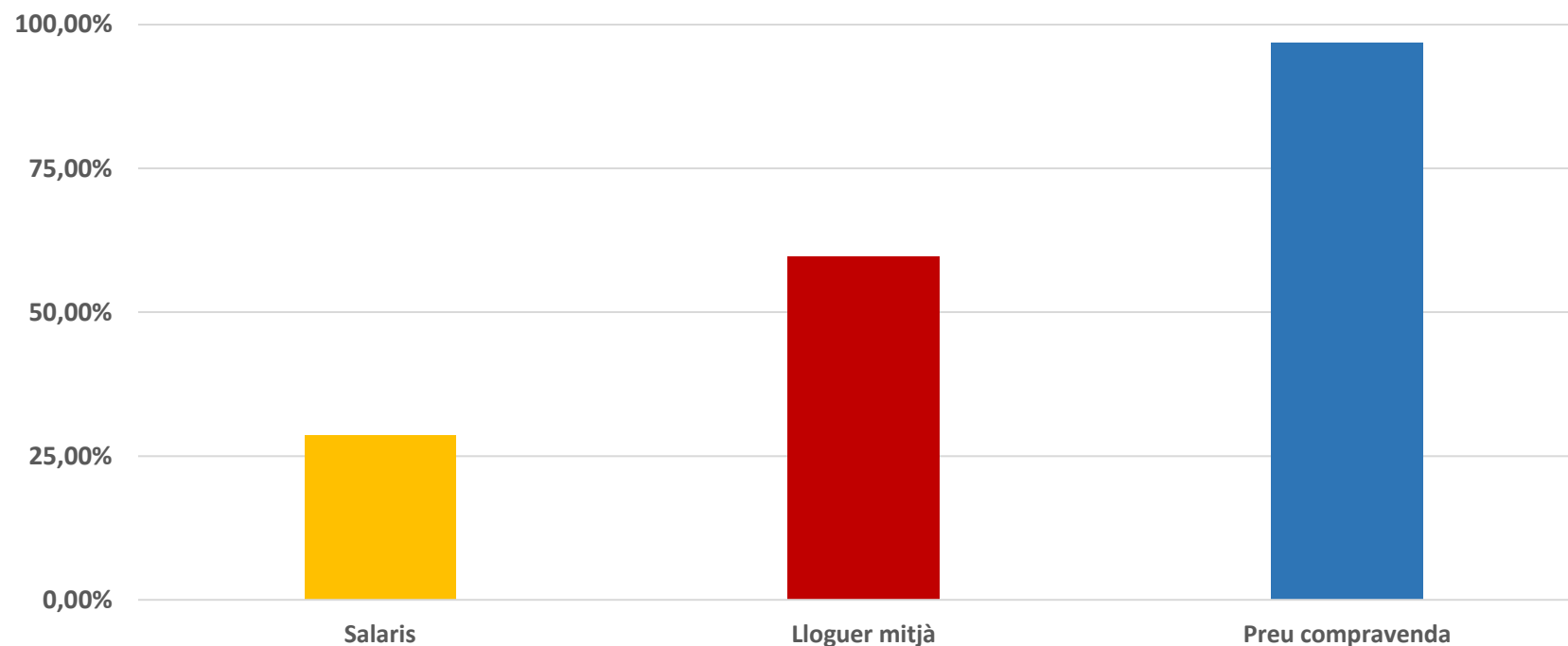


Resultat: No hi ha negociació col·lectiva que aguanti la pujada de preus de l'habitatge

O, explicat a no economistes: per molt que s'incrementin els salaris i es millori la productivitat, el preu de l'habitatge està creixent tant per sobre del que creix l'economia que acabarà generant un col·lapse a l'economia del país.

Entre 2015 i 2024, els salaris han crescut un 28,6 %, mentre que el lloguer mitjà ho ha fet un 59,6 % (2 cops més) i el preu de compravenda un 96,8 % (4 cops més). L'habitatge absorbeix una part creixent de qualsevol millora salarial o de millora de productivitat.

Creixement dels salaris, els lloguers i el preu de compravenda de l'habitatge entre 2015 i 2024



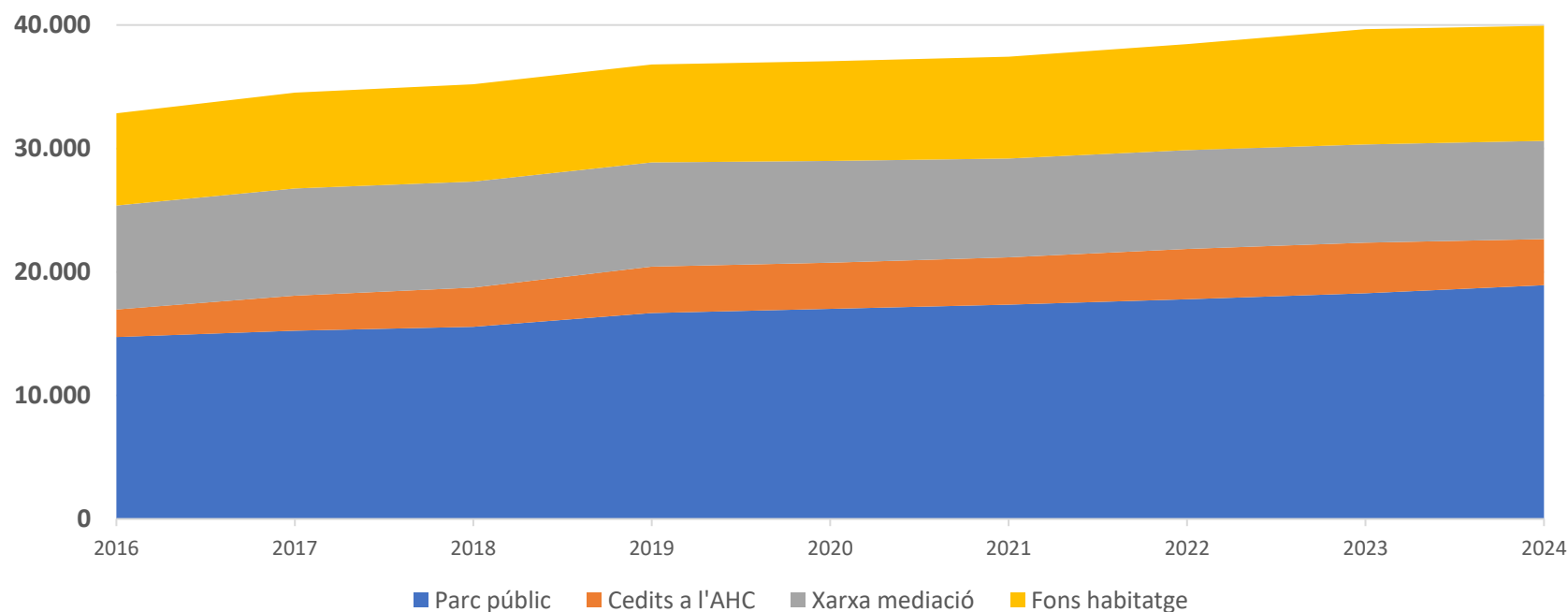
I què s'ha fet bé?

Algunes polítiques d'habitatge dels darrers anys comencen a anar en la bona direcció.

Creixement (lent) del parc públic d'habitatge

A Catalunya hem passat de **poc més de 30.000 habitatges de titularitat pública o cedit a l'Administració el 2016 a prop de 40.000 el 2024**. És un augment important, però encara **molt lluny del que necessita el país: el parc hauria de superar els 100.000 habitatges** per donar una resposta adequada a l'emergència habitacional.

Parc d'habitatge gestionat per l'Administració pública a Catalunya

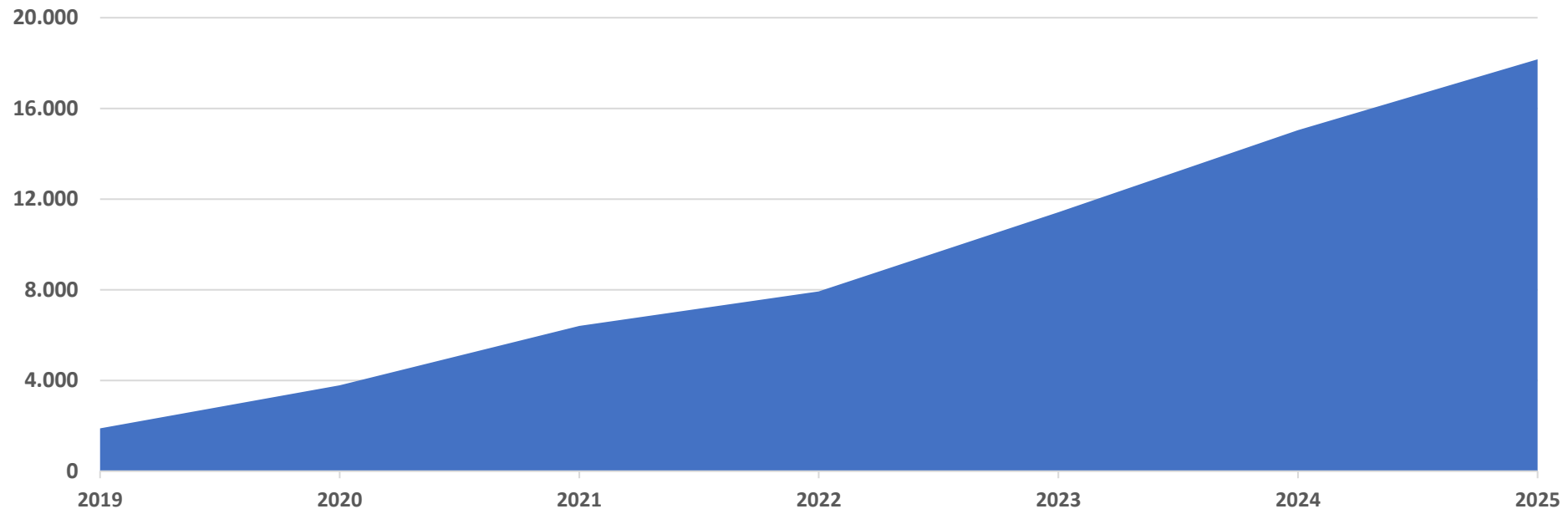


Font: Agència Catalana de l'Habitatge de Catalunya

Fer habitatge de protecció oficial amb caràcter permanent

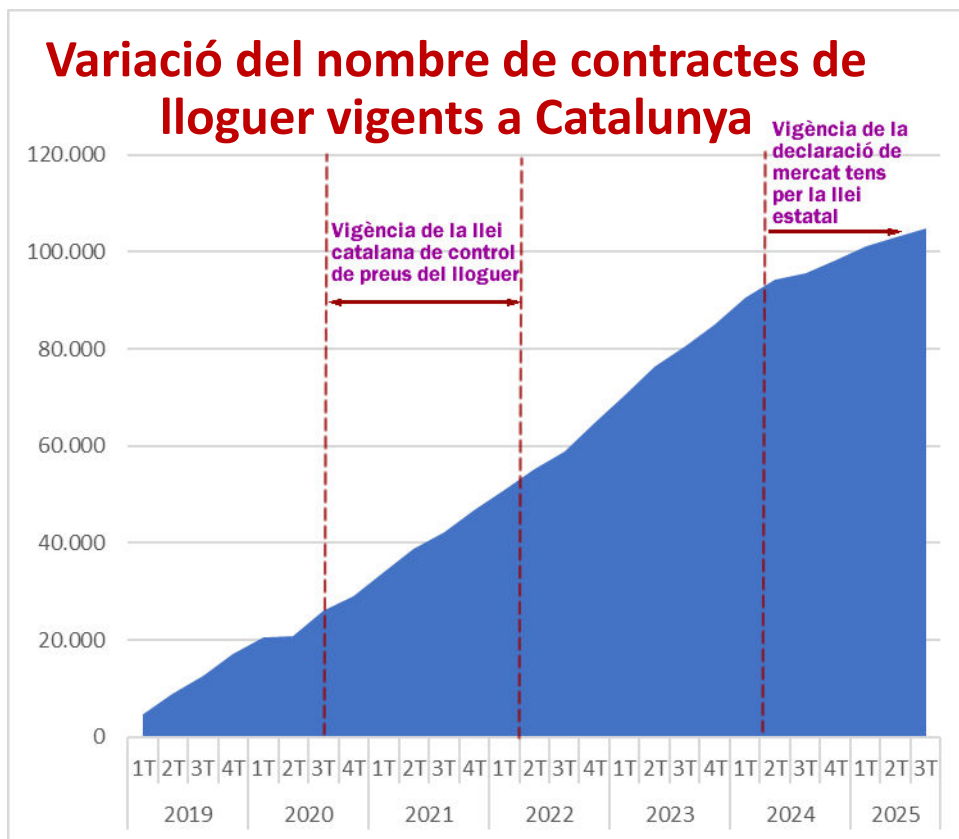
Des del 2019, a Catalunya, els nous habitatges de protecció oficial mantenen la protecció de manera permanent, a diferència del que passava abans. Això significa que, des d'aleshores, s'han incorporat més de 18.000 habitatges al parc protegit que no podran perdre aquesta condició. Quan es venguin o es lloguin en el futur, hauran de mantenir el règim de protecció i estar subjectes als preus màxims establerts per l'Administració.

Habitatges de Protecció Oficial iniciats després del 2019 que no perdran mai la seva protecció

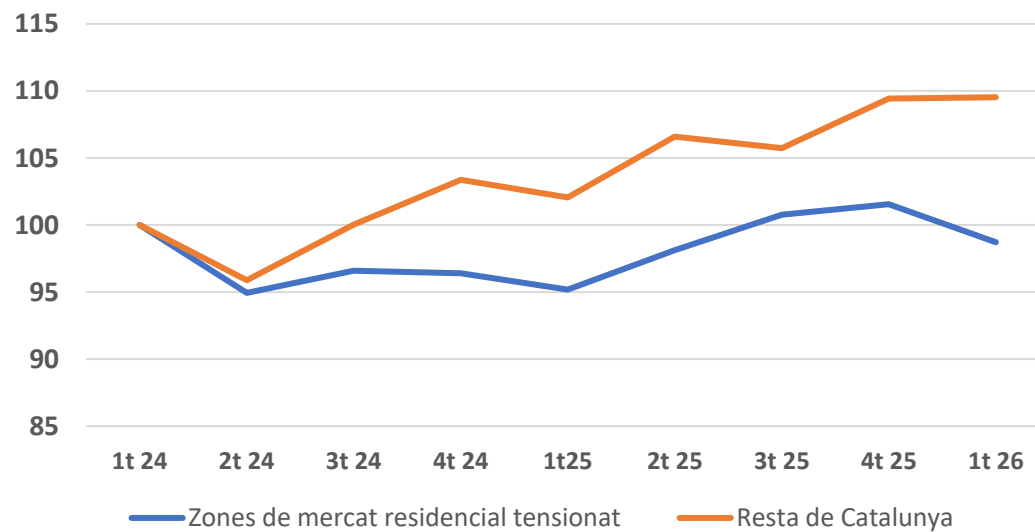


Regular els preus del lloguer no ha reduït l'oferta de lloguer i ha aconseguit moderar els preus

Les diverses lleis de control de preus (la catalana del 2020 i l'estatal del 2024), han permès controlar el preu del lloguer i, **fins i tot, baixar-lo lleugerament als municipis de mercat tens**; en canvi, no s'ha reduït el nombre de contractes de lloguer, sinó tot el contrari, **han crescut el nombre de famílies que viuen de lloguer durant la vigència del control de preus**.



Evolució del preu del lloguer des de l'aplicació de la llei estatal de control de preus del lloguer (1er trimestre del 2024 = 100)



Font: Agència Catalana de l'Habitatge de Catalunya, saldos de lloguers a Catalunya

I un conjunt de regulacions fetes pel Parlament de Catalunya

- **Regulació dels lloguers de temporada i d'habitacions** per evitar el frau de llei i impedir que s'utilitzin per esquivar la regulació dels lloguers habituals.
- **Regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT)**, que permet als municipis limitar-ne el nombre mitjançant llicències urbanístiques i contribueix a recuperar habitatges per a ús residencial.
- **Reforç de la regulació de la contenció de rendes**, amb noves obligacions de transparència en els anuncis i contractes i mesures per perseguir el frau en els contractes de lloguer temporal.

I què ens juguem amb els dos decrets estatals d'habitatge?

Per quins motius ens estem mobilitzant i quins motius han portat la
dreta a aliar-se per tombar-los?

- **Pròrroga extraordinària dels contractes d'habitatge habitual** fins a un màxim de dos anys, en determinades circumstàncies.
- **Més estabilitat en la renovació dels contractes:** un cop superats els períodes mínims de cinc anys, o set si el propietari és persona jurídica, es preveu la pròrroga automàtica del contracte.
- **Més preavis per al propietari:** passa de quatre a sis mesos, mentre que es mantenen dos mesos per a l'inquilí.
- **Indemnització a l'inquilí si el propietari no vol renovar,** equivalent com a mínim a dotze mensualitats.
- **Deducció fiscal per als llogaters:** deducció estatal de fins al **10 % del lloguer de l'habitatge habitual** per a persones amb rendes inferiors a 33.007,20 euros.
- **Incentius fiscals als propietaris que abaixin els lloguers,** amb deduccions que poden arribar al 100 % en determinats casos.
- **IVA del 4 % per a l'habitatge protegit de caràcter permanent o indefinit,** inclosos garatges i annexos.
- **Ampliació i protecció del parc públic,** incorporant immobles de l'Estat i de la Seguretat Social a **CASA 47** i establint límits als preus de venda dels habitatges públics.
- **Protecció davant els desnonaments:** ampliació fins al 2030 del sistema de suspensió de desnonaments
- **Mecanisme davant els desnonaments per impagament:** si no hi ha alternativa habitacional, es preveu que l'administració competent pugui assumir el pagament del deute per evitar el desnonament.
- **IVA del 10 % als pisos turístics** en determinades circumstàncies i possibilitat de recàrrecs municipals de l'IBI.
- **Recàrrec de l'IBI als habitatges buits,** que pot arribar al 150 % en determinats casos.
- **Mesures per frenar les compres especulatives de grans inversors,** incloent-hi restriccions a determinades operacions de fons d'inversió immobiliària i un increment de la fiscalitat sobre les **SOCIMI**.