

CIRCULAR INFORMATIVA**REIAL DECRET LLEI 8/2026:
NOVES MESURES EXTRAORDINÀRIES EN MATÈRIA DE LLOGUER**

El passat **22 de març de 2026** va entrar en vigor el **Reial decret llei 8/2026, de 20 de març ("RDL")**, que introdueix mesures excepcionals en matèria d'arrendaments d'habitatge per a respondre a les conseqüències econòmiques i socials derivades del conflicte a l'Iran i el seu impacte previst en els preus de l'energia i en els índexs d'actualització de rendes.

Les dues mesures incorporades per aquest RDL són: **una pròrroga extraordinària dels contractes d'habitatge habitual i un límit del 2% a l'actualització anual del lloguer fins a 2027.**

Les mesures s'articulen amb fonament en l'art. 86 de la Constitució Espanyola (extraordinària i urgent necessitat) i resulten **temporals fins al 31 de desembre de 2027.**

1. Prorroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual

El RDL permet que els arrendataris, amb contractes d'habitatge habitual vigents a 22 de març de 2026, i la durada o pròrroga obligatòria o tàcita dels quals (LAU) finalitzi abans del 31 de desembre de 2027, puguin sol·licitar una **pròrroga extraordinària per períodes anuals, fins a un màxim de dos anys addicionals.**

Aquesta pròrroga és obligatòria per a l'arrendador, excepte en tres supòsits: i) quan les parts hagin acordat altres termes o condicions; ii) quan ja s'hagi signat un nou contracte; o iii) quan l'arrendador hagi comunicat en termini la necessitat d'ocupar l'habitatge per a si, per a familiars en primer grau per consanguinitat o adopció, o per al seu cònjuge en casos de separació, divorci o nul·litat matrimonial.

2. Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament

Des de l'entrada en vigor del RDL i fins al 31 de desembre de 2027, **l'actualització anual de la renda no podrà superar el 2%**, excepte acord entre arrendador i arrendatari. En el cas dels grans tenidors, aquest límit del 2% s'aplica en tot cas, independentment del que pactin les parts.

A aquest efecte, es considera gran tenidor a la persona física o jurídica titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o de més de 1.500 m² construïts destinats a ús residencial, exclosos garatges i trasters. En les zones declarades de mercat residencial tensionat, els requisits varien, de manera que n'hi ha prou amb ser titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial situats dins d'aquesta zona per a adquirir aquesta condició.

A Catalunya existeixen en l'actualitat **271 municipis declarats zona residencial tensionada**, entre els quals es troben les quatre capitals de província¹.

Possible derogació de les mesures anteriors i conseqüències jurídiques

La continuïtat de les mesures previstes en el RDL queda supeditada a la seva convalidació pel Congrés dels Diputats en el termini màxim de trenta dies des de la seva promulgació. Si el Congrés no el convalida, el RDL quedarà derogat, la qual cosa comportarà la cessació immediata dels seus efectes i la seva sortida de l'ordenament jurídic. No obstant això, **la falta de convalidació no afectarà la validesa dels actes i efectes jurídics produïts durant el període en què l'RDL hagi estat vigent.**

En la pràctica, això implica que **les pròrrogues extraordinàries que s'hagin sol·licitat i acceptat durant la vigència del RDL mantindran la seva validesa i eficàcia fins al 31 de desembre de 2027.** De la mateixa manera, **les actualitzacions de renda realitzades conforme al límit del 2% romandran inalterades.**

Quedem a la seva disposició per a qualsevol aclariment i ampliació del contingut d'aquesta circular.

Cordialment,

Departament Jurídic
NEXIA LAUDIS, SLP

Barcelona, 25 de març de 2026

El contingut d'aquesta nota informativa és merament informatiu i no constitueix un assessorament suficient per a la presa de decisions sobre les matèries tractades.

¹ [RESOLUCIÓN TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda](#)
[RESOLUCIÓN TER/2408/2024, de 1 de julio, por la que se declara una nueva zona de mercado residencial tensionado formada por 131 municipios de Cataluña, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.](#)