

ALTRES DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Resolució TER/3739/2026, de 16 d'octubre, per la qual es prorroga en 118 municipis la vigència de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

Fets

1. El 14 de març de 2024 es va publicar al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (en endavant, Resolució TER/800/2024).

En aquesta Resolució, es va considerar com a gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensionat anteriorment declarada.

Així mateix, aquesta resolució va contemplar aplicar, en el seu cas, el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona de mercat residencial tensat declarada sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers cinc anys.

2. El 21 de juliol de 2026, la secretària d'Habitatge va acordar l'inici del procediment de pròrroga de la vigència de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, formada per un total de 140 municipis.

A aquest efecte, es va elaborar la Memòria justificativa en què es valora si aquests municipis continuen complint els requisits establerts per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. A la Memòria es justifica que només 118 municipis mantenen les circumstàncies exigides per l'article 18.3 de la norma esmentada i, per tant, poden continuar formant part de la zona de mercat residencial tensat.

3. El 28 de juliol de 2026 es va publicar al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* l'anunci del procediment per prorrogar la vigència (DOGC núm. 9717) per tal de sotmetre'l al tràmit d'informació pública durant un termini de 20 dies en compliment de les previsions que conté l'article 18.1.b) de la Llei 12/2023. Posteriorment, per Acord de 19 d'agost de 2026, es va ampliar en deu dies el termini del tràmit d'informació pública (DOGC núm. 9733).

4. Així mateix, es va donar audiència als 140 municipis declarats com a zona de mercat residencial tensat segons la Resolució TER/800/2024, i que consten relacionats a l'Annex 1 de la Memòria justificativa. De la mateixa manera, es va donar audiència a les entitats que podien resultar afectades per raó de l'àmbit material del procediment i que consten relacionades en la Memòria de valoració d'al·legacions de 15 d'octubre de 2026.

Posteriorment, mitjançant l'Acord d'11 d'agost de 2026, es va ampliar en cinc dies el termini concedit per al tràmit d'audiència, de conformitat amb l'article 32 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.

5. El 24 d'agost de 2026 es va obrir un nou tràmit d'audiència, per un termini de deu dies, arran de la detecció d'una incidència informàtica en el sistema de notificacions electròniques.

6. Durant els tràmits d'informació pública i d'audiència es van presentar diversos escrits, que han estat valorats degudament en la Memòria de valoració d'al·legacions de 15 d'octubre de 2026, la qual consta publicada al web de la Generalitat.

Fonaments jurídics

Primer. L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya reconeix la competència exclusiva en matèria

CVE-DOGC-A-26289079-2026

d'habitatge a la Generalitat de Catalunya.

De conformitat amb l'article 7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, correspon al departament competent en matèria d'habitatge l'exercici de les referides competències exclusives pròpies d'aquest àmbit.

D'acord amb l'article 3.5 del Decret 133/2024, d'11 d'agost, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments en què s'organitza el Govern i l'Administració de la Generalitat de Catalunya, modificat pel Decret 209/2025, de 8 d'octubre, corresponen al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica les polítiques d'habitatge. De conformitat amb l'article 115.1 del Decret 242/2025, de 4 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, modificat pel Decret 130/2026, de 28 de juliol, correspon a la Secretaria d'Habitatge l'exercici d'aquestes competències.

Segon. D'acord amb l'article 18.2 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la declaració o la pròrroga d'una zona de mercat residencial tensat ha d'anar precedida d'un procediment preparatori adreçat a obtenir informació sobre la situació del mercat residencial a la zona. La declaració té una vigència de tres anys i es pot prorrogar anualment, seguint el mateix procediment, sempre que subsisteixin les circumstàncies que la van motivar i amb la justificació prèvia de les mesures i accions públiques adoptades per revertir o millorar la situació des de la declaració anterior. El procediment seguit ha complert tots els tràmits i requisits establerts legalment per acordar-ne la pròrroga.

Tercer. L'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, preveu que es pugui particularitzar la definició de gran tenidor en la declaració d'entorns de mercat residencial tensat, tal com es va fer a la Resolució TER/800/2024.

Quart. L'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, permet aplicar la limitació del preu de lloguer, d'acord amb l'índex de referència que correspongui, a aquells contractes de lloguer en què l'immoble estigui situat en una zona de mercat residencial tensat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament en els darrers cinc anys.

Per tot el que s'ha exposat,

Resolc:

1. Prorrogar la vigència de la declaració de zona de mercat residencial tensat acordada mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, en els municipis que es relacionen a continuació:

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Barberà del Vallès, Barcelona, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabriels, Caldes de Montbui, Calella, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, la Garriga, Gavà, Girona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Montcada i Reixac, Montgat, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrons, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt i Vilassar de Mar.

2. Concretar els municipis que formaven part de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, que ja no reuneixen les condicions establertes a l'article 18.3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, per a formar part de la zona de mercat residencial tensat prorrogada, i que es relacionen a continuació:

Banyoles, Berga, Cabrera de Mar, Caldes d'Estrac, Calldetenes, Canovelles, Cervelló, Cervera, Figueres, les Franqueses del Vallès, Granollers, Guissona, Lleida, Mollet del Vallès, Montmeló, el Papiol, Parets del Vallès,

CVE-DOGC-A-26289079-2026

Reus, Sant Climent de Llobregat, Sant Fruitós de Bages, Santa Margarida de Montbui i Tortosa.

3. Mantenir la consideració de gran tenidor establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual es considera com a gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensat prorrogada.

4. Mantenir l'aplicació del límit màxim del preu establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual s'aplica, en el seu cas, el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona de mercat residencial tensat prorrogada sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers cinc anys.

5. Comunicar aquesta Resolució a la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, de conformitat amb l'article 18.2.c) de la Llei 12/2023.

6. Ordenar la publicació d'aquesta Resolució al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Així mateix, s'ha de fer pública al web de la Generalitat.

Contra aquesta resolució, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs d'alçada davant la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació de la resolució, d'acord amb l'article 76 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Barcelona, 16 d'octubre de 2026

Lídia Guillén Simón

Secretària d'Habitatge

(26.289.079)