Cataluña prorroga la declaración de 118 municipios como zonas de mercado residencial tensionado, incorpora otros 53 y excluye de la prórroga a 22

La Generalitat de Catalunya ha aprobado dos resoluciones por las que prorroga la declaración de zona de mercado residencial tensionado en 118 municipios, incorpora otros 53 y excluye de la prórroga a 22 que ya no cumplen los requisitos legales. Con estas modificaciones, y teniendo en cuenta los 131 municipios declarados en 2024, cuyas declaraciones siguen vigentes, el nuevo mapa de zonas tensionadas comprenderá un total de 302 municipios, una vez que finalice la vigencia de las declaraciones no prorrogadas. Las resoluciones mantienen las medidas específicas relativas a la consideración de gran tenedor y a la limitación de las rentas de alquiler.

1. El 19 de octubre de 2026 se han publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* las Resoluciones TER/3739/2026[1] y TER/3740/2026[2], ambas de 16 de octubre (conjuntamente, las "**Resoluciones**"), por las que se modifica el ámbito territorial de las zonas de mercado residencial tensionado ("**ZMRT**") en Cataluña, de conformidad con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ("**Ley estatal de Vivienda**").

2. Por un lado, la Resolución TER/3739/2026 **prorroga la vigencia de la declaración de ZMRT en 118 de los 140 municipios** incluidos en la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo[3], al considerar que siguen concurriendo las circunstancias previstas en el artículo 18.3 de la Ley estatal de Vivienda, esto es:

- que el coste medio de la hipoteca o alquiler, incluidos gastos y suministros, supere el 30 % de los ingresos medios de los hogares; o
- que los precios de compra o alquiler hayan experimentado, en los cinco años anteriores a la declaración, un crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al del índice de precios de consumo (IPC) autonómico.

[1] Resolución TER/3739/2026, de 16 de octubre, por la que se prorroga en 118 municipios la vigencia de la zona de mercado residencial tensionado declarada mediante la 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 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

[2] Resolución TER/3740/2026, de 16 de octubre, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado 53 municipios de Cataluña, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

[3] 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 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Los 118 municipios cuya declaración se prorroga son los siguientes:

> Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Barberà del Vallès, Barcelona, La Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrils, 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, Palafolls, 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, Tàrrega, 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 y Vilassar de Mar.

Por el contrario, **22 municipios quedan excluidos de la prórroga**, al no reunir actualmente los requisitos legales para mantener dicha declaración:

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

Por otro lado, la Resolución TER/3740/2026 **declara como ZMRT 53 nuevos municipios** en los que la Generalitat considera acreditada alguna de las circunstancias anteriores:

> Agramunt, Bàscara, Bellvei, Callús, Camarles, Campdevànol, Capellades, Cardona, Castellbell i el Vilar, Constantí, Crespià, L'Espluga de Francolí, Figaró-Montmany, Els Hostalets de Pierola, La Jonquera, Llagostera, Madremanya, Martorell, Masllorenç, Montferrer i Castellbò, El Montmell, Navarcles, Osor, Palau-sator, El Pla de Santa Maria, La Pobla de Mafumet, La Pobla de Segur, El Port de la Selva, Prats i Sansor, Les Preses, Ribera d'Urgellet, Rosselló, Sallent, Salomó, Sant Andreu de la Barca, Sant Feliu de Pallerols, Sant Gregori, Sant Hilari Sacalm, Sant Iscle de Vallalta, Sant Joan de les Abadesses, Sant Joan les Fonts, Sant Martí de Centelles, Sant Vicenç de Castellet, Santa Eugènia de Berga, Santa Margarida i els Monjos, Torà, Tordera, Torrefarrera, Ullà, Vallfogona de Balaguer, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, Vilalba Sasserra y Vila-seca.

Estos 53 municipios se suman a los 131 incluidos en la Resolución TER/2408/2024, de 1 de julio[4], cuya declaración como ZMRT continúa vigente hasta el 9 de octubre de 2027, inclusive, y no resulta afectada por las Resoluciones:

> Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellgalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrió del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs,

[4] 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.

Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pallejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja,Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

De este modo, una vez finalizada la vigencia de la declaración de los 22 municipios no prorrogados, **el ámbito territorial de las ZMRT en Cataluña comprenderá 302 municipios**: los 118 cuya declaración se prorroga, los 131 declarados en julio de 2024 y los 53 incorporados ahora.

3. Las Resoluciones mantienen o establecen, respectivamente, las siguientes **medidas específicas** para los municipios incluidos en las ZMRT:

(i) **Consideración de gran tenedor**: se considera gran tenedor a la **persona física o jurídica titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial situados dentro de la ZMRT**, de conformidad con el artículo 3-*k)* de la Ley estatal de Vivienda.

(ii) **Limitación de las rentas de alquiler**: de conformidad con el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda **no podrá superar la del último contrato vigente en los cinco años anteriores**, debidamente actualizada, salvo determinadas excepciones que permiten incrementarla hasta un 10 % (rehabilitación, mejoras de eficiencia energética o accesibilidad y contratos de larga duración). Cuando el arrendador sea un **gran tenedor**, deberá respetarse, además, el **límite máximo establecido por el sistema estatal de índices de precios de referencia** (Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda), de modo que se aplicará el límite más restrictivo. Este límite también será aplicable, con independencia de la condición del arrendador, cuando la vivienda no haya estado arrendada durante los últimos cinco años.

Las medidas específicas para los 53 municipios declarados por primera vez como ZMRT no serán aplicables hasta que estas zonas se incluyan en la correspondiente resolución trimestral del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y esta se publique en el *Boletín Oficial del Estado*. Por el contrario, en los 118 municipios cuya declaración se prorroga, las medidas específicas ya resultan aplicables y seguirán vigentes durante el periodo de prórroga.

4. Las Resoluciones[5], que no agotan la vía administrativa, **pueden recurrirse en alzada ante la consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica** en el plazo de un mes desde su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, esto es, **hasta el 19 de noviembre de 2026**.

Entre los **motivos de impugnación** que podrían alegarse figuran, entre otros, los **defectos formales** en la tramitación del procedimiento, las **deficiencias técnicas** en la justificación de la declaración o su eventual **carácter desproporcionado**, extremos que deberán analizarse en cada caso.

[5] La Resolución TER/800/2024, cuya vigencia ahora se prorroga, ya fue impugnada ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y, según la información pública disponible, el correspondiente procedimiento contencioso-administrativo continúa pendiente de resolución judicial.

URÍA
MENÉNDEZ

ABOGADOS DE CONTACTO



Mariano Magide Herrero
+34 915860138
mariano.magide@uria.com



José Alberto Navarro Manich
+34 934165538
josealberto.navarro@uria.com



Noemí Blázquez Alonso
+34 934165542
noemi.blazquez@uria.com



Carlos Cervera Yñesta
+34 934165554
carlos.cervera@uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico