



GABINETE TÉCNICO
CCOO CANARIAS

2026

Nota Informativa

CÓDIGO: 2026_129

Medidas urgentes en vivienda

Real Decreto-ley 26/2026 y Real Decreto-ley 27/2026

El Consejo de Ministros ha aprobado dos normas de manera urgente en materia de vivienda, de las que se dispondrán de 30 días para su convalidación por el Congreso de los Diputados :

Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible¹.

Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual².

Tras las movilizaciones generadas por la mala situación de la vivienda en España para impedir el desahucio de una señora de 87 años en Madrid, que trajo consigo la sentada en la Puerta del Sol, y demás movimientos en todo el territorio por la falta de coherencia jurídica y social en torno a la situación de la vivienda en nuestro país, que ha llevado al hartazgo popular, el Gobierno ha reaccionado y ha acordado una serie de medidas urgentes para favorecer el derecho a la vivienda.

Desde CCOO Canarias, hemos puesto de manifiesto en numerosas ocasiones la falta de respuesta y dejadez a la situación de la vivienda a nivel nacional, y cada vez más acuciante en nuestro archipiélago, no hay vivienda y nuestros gobiernos y administraciones públicas no están a la altura de dar respuesta habitacional ya no solo a los colectivos en vulnerabilidad social, sino tampoco alcanza para nuestras trabajadoras, con las condiciones laborales que coexisten.

Entendemos que la solución no es fácil y exclusiva en una determinada acción. Lo que falta es voluntad en aplicar las herramientas legales que disponemos, la razón, no la sabemos. Lo que sí sabemos es que no se buscan soluciones: no se declaran en Canarias zonas tensionadas que limiten

¹ <https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/30/pdfs/BOE-A-2026-20266.pdf>

² <https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/01/pdfs/BOE-A-2026-20385.pdf>

los alquileres, no se limita la compra a extranjeros no residentes, no se construye vivienda pública y social, no se limita aún más a las viviendas turísticas, no se interpone la Administración Pública como intermediario inmobiliario, y así un sin fin de medidas útiles que no se ejecutan.

Lo que sí se permite es la especulación del mercado inmobiliario y la expulsión de familias de sus viviendas. Poniendo en entredicho el artículo 47 de la Constitución Española que consagra el derecho de toda la ciudadanía al acceso a una vivienda digna.

A continuación, resumimos las medidas de ambos Reales Decretos:

1) Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Vigencia

La norma entrará en vigor a partir del 1 de octubre de 2026.

Medidas

1. Protección frente a los desahucios hasta 2030.

Hasta el **31 de diciembre de 2030** se establece un régimen de suspensión de determinados procedimientos de desahucio cuando afecten a personas vulnerables que carezcan de alternativa habitacional y concurran los requisitos establecidos en la norma.

La protección alcanza incluso procedimientos en los que ya exista sentencia, siempre que todavía no se haya producido el lanzamiento.

Además, se introduce una enervación extraordinaria en determinados procedimientos por impago de rentas, permitiendo evitar el lanzamiento mediante el mecanismo previsto legalmente.

2. Prórroga extraordinaria de los alquileres.

Para determinados contratos de vivienda habitual vigentes cuya prórroga obligatoria o tácita termine antes del 31 de diciembre de 2028, la persona arrendataria podrá solicitar una prórroga extraordinaria de hasta dos años adicionales.

Durante esa prórroga se mantienen los términos y condiciones del contrato, con las excepciones previstas en la propia norma.

Es una medida especialmente relevante para evitar que personas que actualmente tienen vivienda pierdan su alquiler por finalización del contrato.

Además, hay una limitación extraordinaria de las actualizaciones de renta. Para determinadas actualizaciones que se produzcan desde la entrada en vigor hasta el 31 de diciembre de 2027:

- si la renta supera el límite máximo aplicable conforme al sistema de índices de referencia, no procede incremento.
- En otros casos, si no hay nuevo acuerdo, el incremento no puede superar el 2 %.

3. Alquileres de temporada y por habitaciones.

El RDL modifica profundamente la LAU para establecer una regulación específica de los alquileres de temporada y de habitaciones.

La finalidad declarada es impedir que un contrato que realmente satisface una necesidad permanente de vivienda se disfrace como alquiler temporal para evitar las garantías del arrendamiento habitual.

Una de las principales modificaciones es que si el contrato temporal o de habitaciones carece de una causa expresa que justifique realmente la temporalidad, puede convertirse automáticamente en arrendamiento de vivienda habitual.

Además, cuando se alquila una vivienda por habitaciones, la suma de las rentas de las habitaciones no podrá superar el importe que correspondería al alquiler de la vivienda completa, con las reglas específicas previstas para zonas tensionadas.

4. Regulación de adquisiciones de vivienda con finalidad especulativa

El artículo 1 establece, hasta el 31 de diciembre de 2028, limitaciones a determinadas adquisiciones de viviendas por entidades que tengan entre sus actividades la adquisición de inmuebles, cuando concurren las condiciones previstas en el RDL.

Además, se introducen mecanismos específicos relacionados con determinados adquirentes de viviendas o carteras de créditos hipotecarios adquiridos a precios significativamente inferiores al valor de tasación, conectándolos con las medidas de protección frente a los desahucios.

Hay que tener cuidado con utilizar simplemente la expresión “prohibición de fondos buitres”, porque ese término no constituye una categoría jurídica precisa. Lo que hace la norma es establecer supuestos jurídicos concretos de limitación de adquisición y protección residencial.

5. Modificación de la definición de Gran Tenedor

La norma modifica la definición de gran tenedor de la Ley 12/2023.

Como regla general se considera gran tenedor quien sea titular de:

- más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o
- más de 1.500 m² de superficie construida residencial.

Y en determinados ámbitos declarados como zona de mercado residencial tensionado puede particularizarse hasta titulares de cinco o más inmuebles residenciales, siempre que exista la correspondiente justificación autonómica.

Esto es importante porque la condición de gran tenedor tiene efectos sobre diferentes mecanismos de protección y regulación de vivienda.

6. Nuevos incentivos fiscales al alquiler

El RDL modifica el IRPF para introducir nuevos incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda habitual.

Las reducciones pueden llegar al 100 % del rendimiento neto positivo en determinados supuestos, especialmente cuando se reduce la renta respecto al contrato anterior y se cumplen las condiciones previstas.

También se contemplan porcentajes del 95 %, 90 %, 85 %, 70 %, 60 %, etc., dependiendo de las circunstancias del contrato, del arrendatario, de la ubicación y de la renta.

7. Vivienda turística

Se introducen medidas fiscales sobre las viviendas destinadas a alojamiento turístico.

En municipios situados en zonas de mercado residencial tensionado se permite establecer recargos del IBI sobre determinados inmuebles residenciales destinados a alojamientos turísticos.

El recargo puede llegar al 50 %, al 100 % cuando concurran determinados supuestos y hasta el 150 % en otros casos previstos por la norma.

La finalidad es desincentivar que la vivienda residencial se destine a usos que reduzcan la oferta disponible para residentes.

8. SOCIMI

El RDL modifica también el régimen fiscal de las SOCIMI.

Introduce un gravamen especial sobre determinados beneficios no distribuidos, que puede alcanzar el 25 % cuando procedan de la actividad de arrendamiento de viviendas, con reducciones cuando una parte relevante del parque se destine a alquiler asequible.

El gravamen se reducirá en un 50% cuando más del 80% del parque de viviendas en arrendamiento sea asequible, y en 100% cuando además el beneficio no distribuido se reinvierta en el plazo de tres años en viviendas destinadas al alquiler asequible.

2) Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Vigencia

La norma entrará en vigor a partir del 2 de octubre de 2026.

Medidas

1. Prórrogas contratos de alquiler

Una vez transcurridos los períodos mínimos de duración del contrato, 5 años si el/la arrendador/a es persona física y 7 años si es persona jurídica, si ninguna de las partes comunica la voluntad de no prorrogarlo en los plazos establecidos, el contrato ya no queda sujeto simplemente a prórrogas anuales de hasta tres años.

Pasa a establecerse una prórroga obligatoria por períodos sucesivos de 5 años, o 7 años cuando el/la arrendador/a sea una persona jurídica.

2. Indemnización a el/la inquilino/a

Cuando la parte arrendadora comunique válidamente que no quiere prorrogar el contrato, tendrá que pagar a el/la arrendatario/a una indemnización equivalente, como mínimo, a 12 mensualidades de renta de una vivienda de características similares.

La norma establece que, cuando sea posible, se calculará tomando como referencia el sistema estatal de precios de alquiler.

Además, existe un suelo mínimo, de una mensualidad de renta por cada año que la parte arrendataria haya residido en la vivienda.

Por tanto, la indemnización puede ser especialmente relevante para contratos de larga duración.

- Excepciones:

La indemnización no se aplica automáticamente en todos los casos. Entre las excepciones están:

- que el/la propietario/a persona física necesite la vivienda para sí o determinados familiares
- que el/la arrendatario/a no haya ocupado efectivamente la vivienda durante más de seis meses de los doce anteriores, salvo causa justificada

- que el/la arrendatario/a tenga otra vivienda apta en el mismo municipio
- que las partes firmen un nuevo contrato
- que el/la arrendatario/a rechace una oferta de nuevo contrato que cumpla las condiciones legales
- o que exista otra circunstancia debidamente justificada que haga prevalecer los intereses de un/a arrendador/a vulnerable

Hay, además, una protección interesante frente a un supuesto abuso del argumento de la necesidad de el/la propietario/a.

Si el/la propietario/a recupera la vivienda alegando que la necesita para sí o su familia y transcurren tres meses sin que la vivienda sea ocupada, salvo fuerza mayor, el anterior inquilino/a recupera el derecho a la indemnización.

3. Protección a el/la inquilino/a vulnerable

Se introduce una prórroga extraordinaria de hasta un año cuando:

- el contrato vaya a extinguirse por decisión válida del arrendador/a
- el/la arrendatario/a acredite vulnerabilidad social y económica
- exista informe o certificado de los servicios sociales emitido en el último año
- y el/la arrendador/a sea un gran tenedor

En ese caso, el gran tenedor estará obligado a aceptar la prórroga, salvo que exista un nuevo contrato.

Esto conecta directamente con las medidas de protección frente a desahucios y vulnerabilidad que se contienen en el RDL 26/2026.

4. Zonas tensionadas

Si la vivienda se encuentra en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendatario puede solicitar una prórroga extraordinaria por períodos anuales y hasta un máximo de tres años.

Como regla general, el/la arrendador debe aceptarla, salvo determinadas circunstancias:

- acuerdo diferente entre las partes
- celebración de un nuevo contrato sometido a las limitaciones de renta correspondientes

- o necesidad de ocupación de la vivienda en los términos previstos legalmente

Por tanto, en una zona tensionada se puede producir una prolongación de la relación arrendaticia de hasta tres años adicionales.

5. Contratos de arrendamiento vigentes

El RDL se aplica también a contratos vigentes, pero establece un régimen transitorio.

Las comunicaciones de no renovación que ya se hubieran efectuado antes de la entrada en vigor mantienen su eficacia. En cambio, las comunicaciones de no renovación que se hagan a partir de la entrada en vigor quedan sometidas al nuevo régimen.

6. No se pueden realizar renunciaciones anticipadamente

El RDL establece que son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas incorporadas a los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original en perjuicio del arrendatario.

Esto tiene relevancia práctica porque evita que la protección legal pueda ser fácilmente neutralizada mediante determinadas cláusulas contractuales.

Valoración sindical de las medidas urgentes sobre vivienda

Desde CCOO Canarias, entendemos la urgencia y necesidad de acometer medidas en materia de vivienda, ya que esta se ha convertido en uno de los principales factores de desigualdad social y económica.

Atendiendo a este contexto, hubiera sido conveniente que se estructuraran las medidas en un único decreto y que cuente ahora con los apoyos de los grupos parlamentarios para ser finalmente aprobados.

Aún así, los reales decretos introducen medidas temporales que no dejan de ser importantes con el fin de mejorar la situación actual, reforzando jurídicamente la función residencial y social de la vivienda. Estamos de acuerdo en la necesidad de que se dé respuesta en parte a la protección de las personas vulnerables, porque la pérdida de la vivienda puede convertirse en un problema de exclusión social.

Desde el sindicato seguiremos haciendo presión para que se pueda mejorar la vida de las personas en general, pero más aún de las que trabajan y necesitan un hogar digno donde vivir. Se ha de concienciar a las instituciones para que se promulguen políticas efectivas sobre la vivienda, haciendo entender que la vivienda trata de un bien social y no se ha de considerar como un activo especulativo para muchos inversores.



Desde la Confederación de CCOO³, se insiste en que se deben construir 1,5 millones de viviendas sociales en una década, para hacerlo posible se debe de realizar una inversión pública de entre el 1% y el 1,5% del PIB durante diez años.

Elaborado por el Gabinete Técnico de CCOO Canarias, a 1 de octubre de 2026

3

https://www.ccoo.es/noticia:769018--CCOO-insiste-en-su-propuesta-para-que-en-Espana-se-construyan-1-5-millones-de-viviendas-sociales-en-una-decada&opc_id=8c53f4de8f8f09d2e54f19daf8d8ed95