

**Observatori Metropolità
de l'Habitatge de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya



Comissió no permanent sobre el problema de
l'habitatge a Barcelona

2a sessió. Aplicació de la regulació dels lloguers
a la ciutat de Barcelona i l'efecte dels lloguers de
temporada i habitacions

4 de desembre de 2024

Carles Donat Muñoz, codirector Observatori
Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB).

L'evolució dels nous contractes, del parc i dels
preus de lloguer

- 1. INTRODUCCIÓ**
- 2. ELS NOUS CONTRACTES DE LLOGUER I ELS CONTRACTES DE LLOGUER VIGENTS**
- 3. EL PREU MITJÀ DELS NOUS CONTRACTES DE LLOGUER**

1. INTRODUCCIÓ

El **16 de març de 2024** va entrar en vigor la regulació de lloguers a la Zona de Mercat Residencial Tens composta per 140 municipis de Catalunya, un dels quals és **la ciutat de Barcelona**.

Recentment, la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya ha publicat les **estadístiques del mercat de lloguer corresponents al segon trimestre de 2024** en les quals es poden començar a apreciar alguns efectes de l'entrada en vigor de la regulació de lloguers.

Dues reflexions previes sobre la interpretació de les dades

S'ha d'esperar a les dades del tercer i quart trimestre per poder arribar a unes primeres conclusions més robustes sobre els efectes de la regulació dels preus de lloguer. En tot cas, **s'ha de disposar de sèries més llargues**.

L'evolució del mercat de lloguer està influenciat per una **multiplicitat de factors**: demogràfics, d'oferta, financers, polítiques públiques...Aïllar els efectes de la regulació d'altres factors és metodològicament difícil. En termes generals, les conclusions obtingudes amb les dades no poden ser taxatives.

2.

ELS NOUS CONTRACTES DE LLOGUER DISMINUEIXEN

PERÒ

ELS CONTRACTES DE LLOGUER VIGENTS CREIXEN

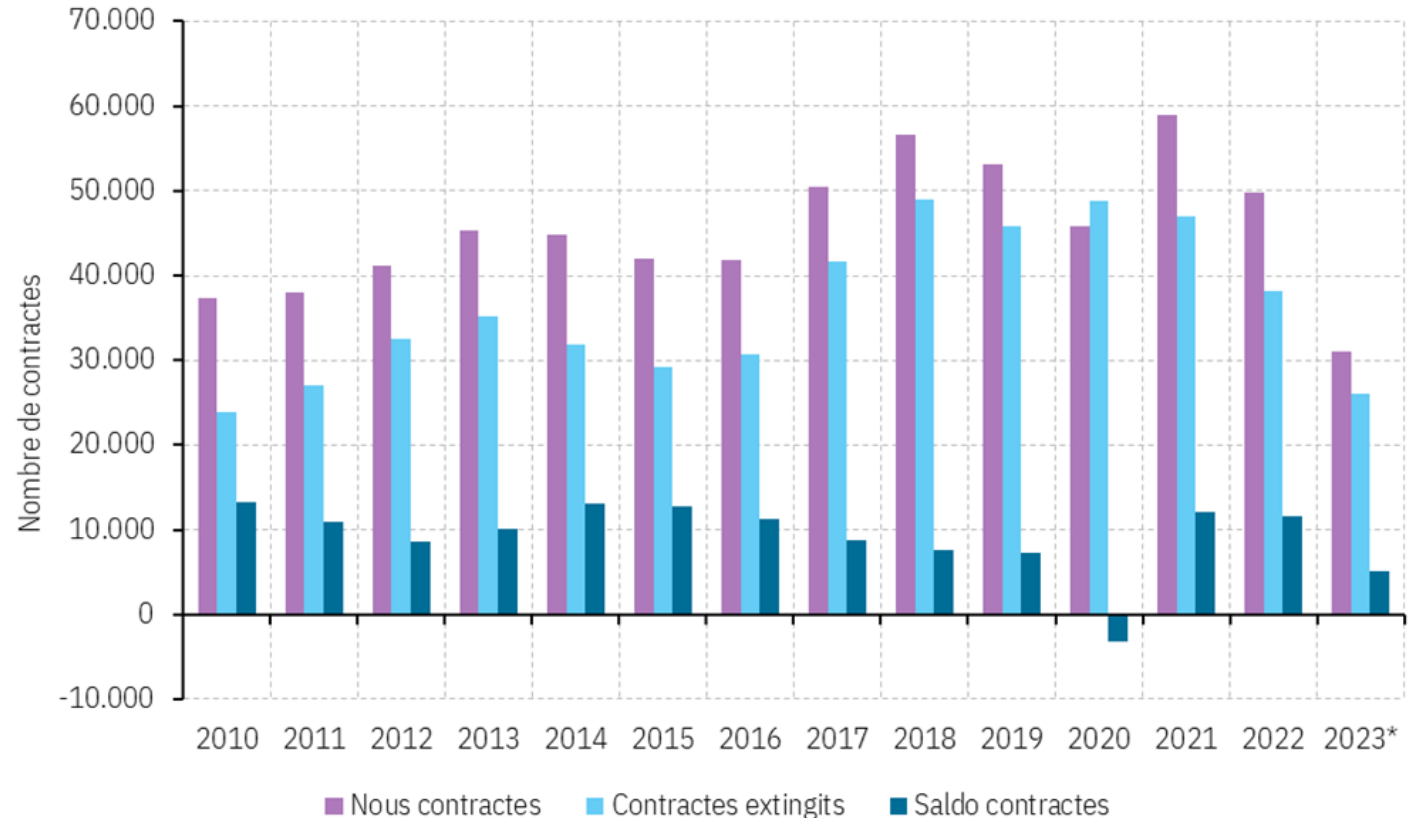
Tendència al descens dels nous contractes des del 2022

Des del 2022 s'aprecia un descens dels nous contractes, per tant, molt anterior a l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'Habitatge i molt més anterior encara a l'entrada en vigor el 16 de març de 2024 de la regulació del preu dels lloguers a 140 municipis de Catalunya.

Però, augment dels contractes vigents

Malgrat el descens dels nous contractes, són superiors als contractes extingits, el que dona un saldo positiu, o dit d'una altra manera els contractes vigents (que es pot considerar com una aproximació al parc en lloguer) augmenta malgrat el nombre de nous contractes disminueix.

Nous contractes, contractes extingits i saldo. Barcelona ciutat. 2010-2023*



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)

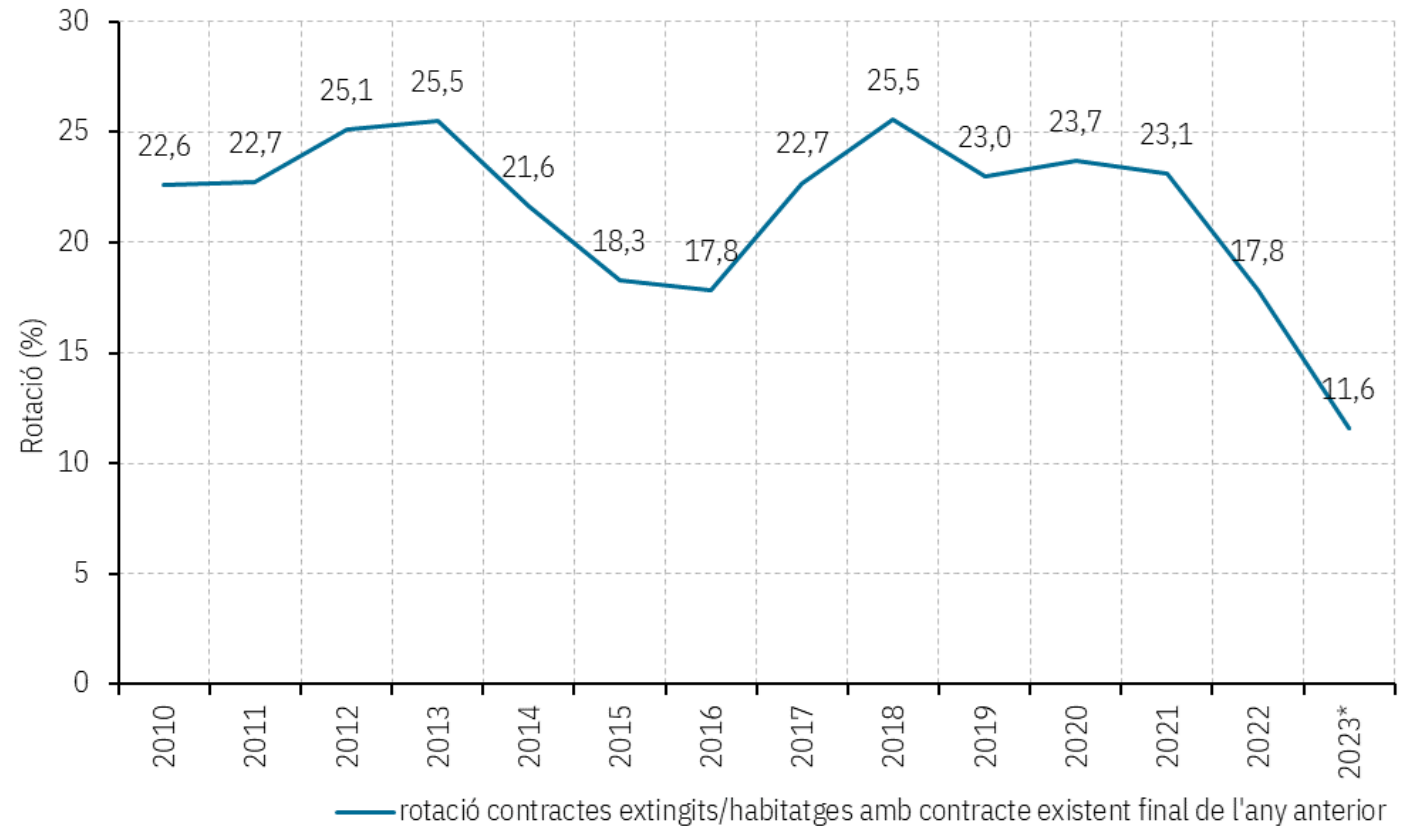
* Any 2023, xifres provisionals

Context

Per què disminueixen els nous contractes?

Principalment, a que l'índex de rotació del parc en lloguer ha disminuït, o el que és el mateix, a una major estabilitat de les llars.

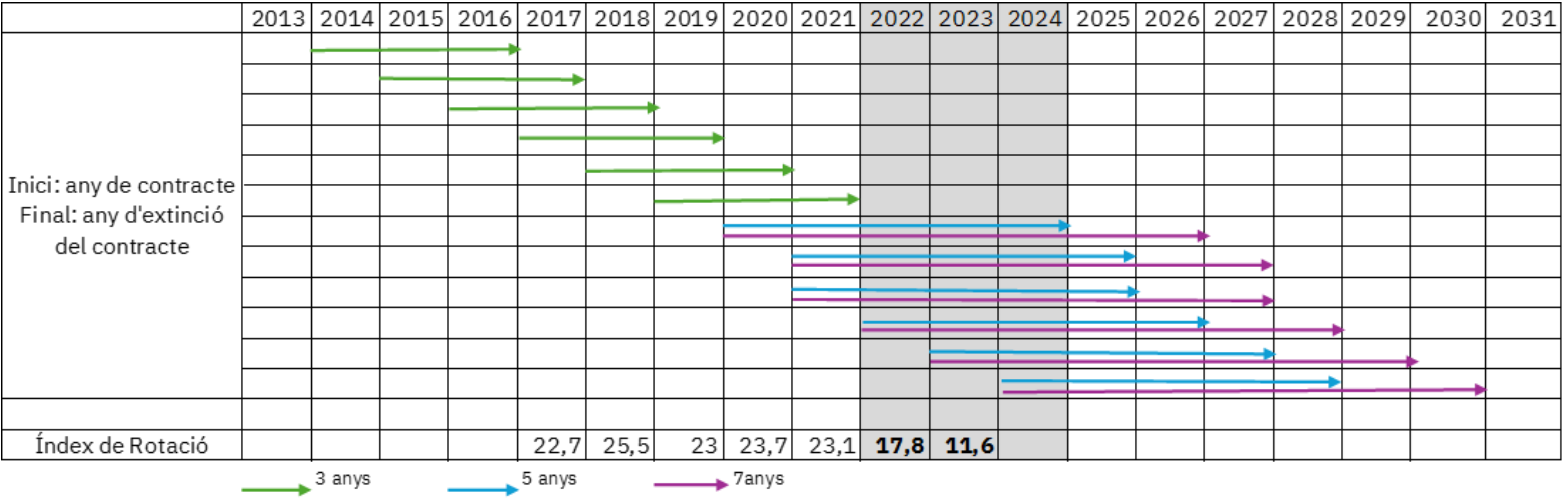
Índex de rotació. Barcelona. 2010-2023*



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)

* Any 2023, xifres provisionals

Durada dels contractes signats a partir de 2013, segons la normativa que els correspon. 2013-2023



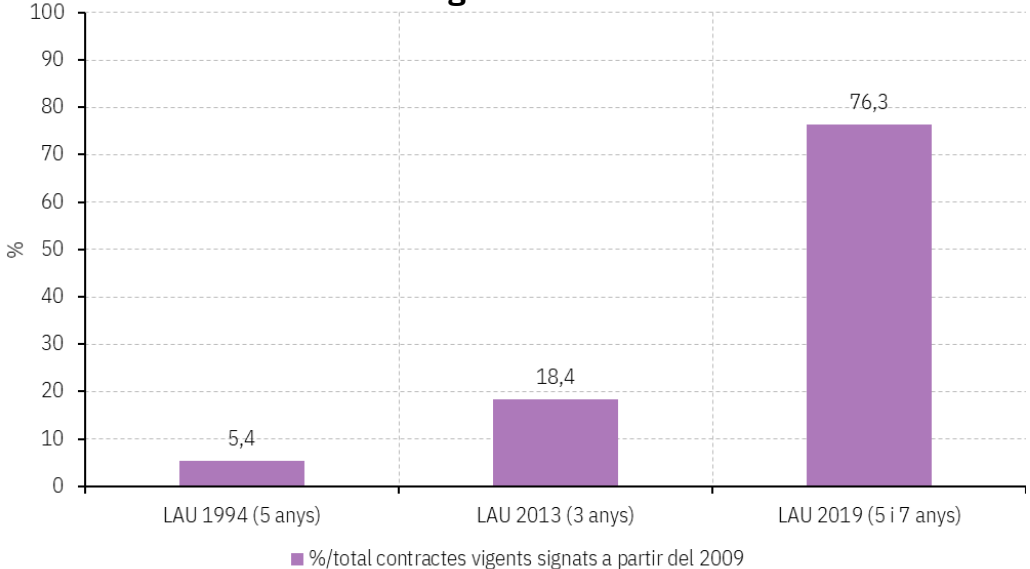
Context

Per què es produeix un augment de l'estabilitat?

L'augment de l'estabilitat de les llars es degut, principalment, a que l'any 2019 es va produir una modificació de la LAU que va permetre l'allargament de la durada mínima dels contractes, que van passar de 3 anys a 5 i 7 anys, segons el propietari és persona física o jurídica.

Si es fan els comptes, els contractes signats des de finals de 2019, que amb la durada mínima de 3 anys haurien deixat d'estar vigents a partir de finals de 2022 aproximadament, ara, amb aquest allargament de la durada fins a 5 o 7 anys, encara continuen vigents (i arribaran a la seva data d'extinció legal a partir de finals de 2024).

Contractes signats a partir de 2009 i vigents l'any 2023*, segons la legislació de l'any de signatura. Barcelona.



Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024) * Any 2023, xifres provisionals

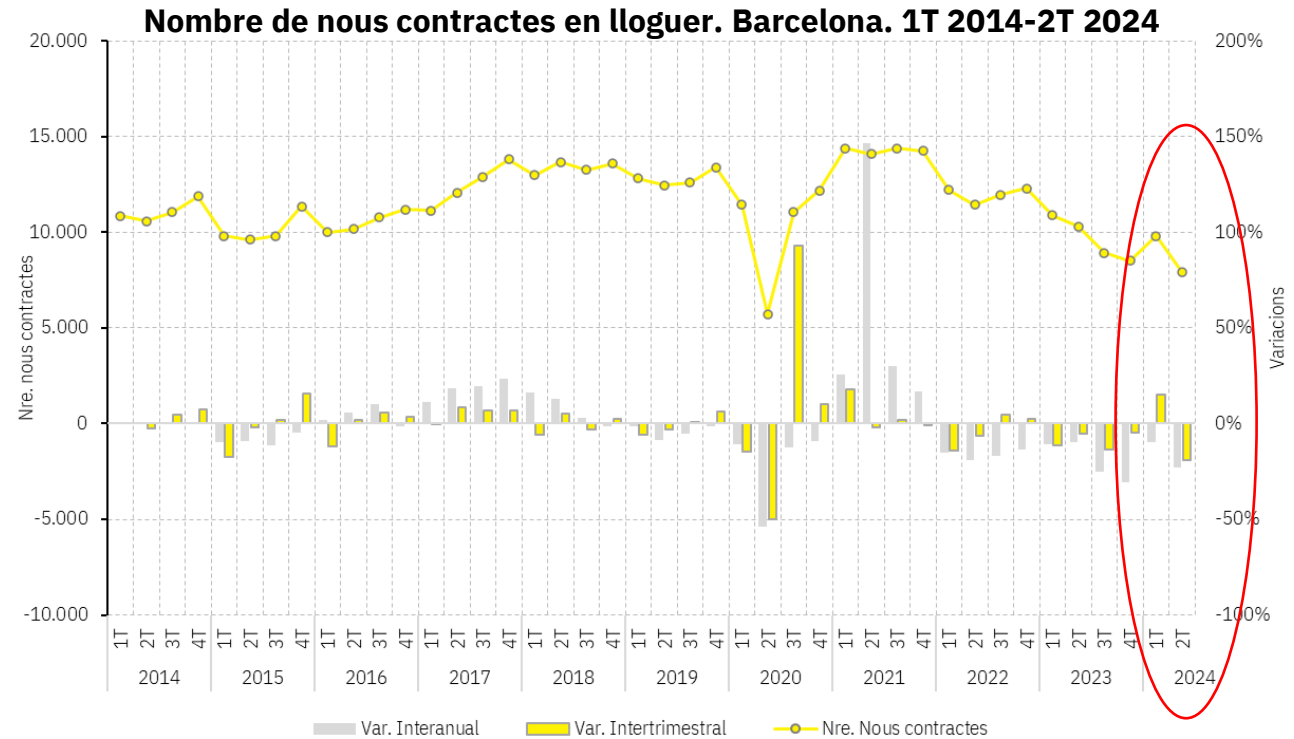
El descens dels nous contractes de lloguer

En el segon trimestre de 2024 s'han dipositat fiances a l'Incasòl corresponents a 7.939 nous contractes de lloguer de la ciutat de Barcelona. Això representa un 19,2% menys que en el trimestre anterior i un 23,1% menys respecte a un any abans.

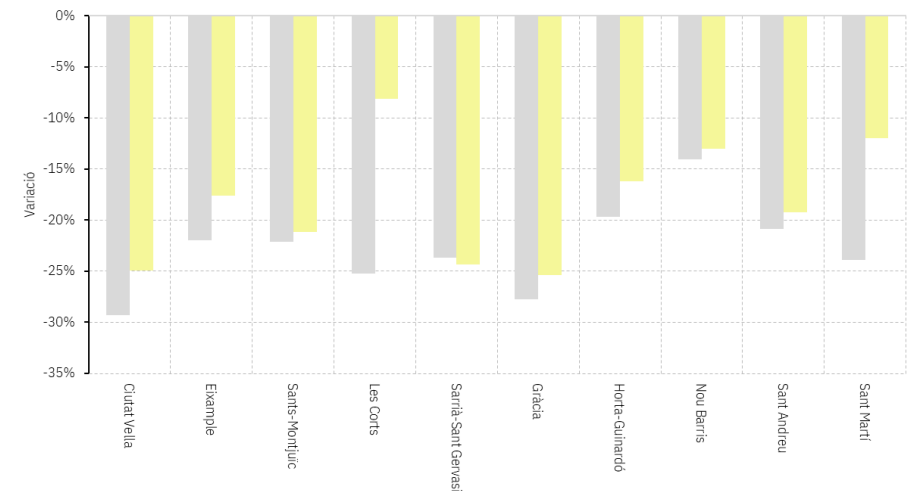
El descens dels nous contractes ha esta generalitzat a tots els districtes tant en termes inter trimestrals com interanuals. Si ens focalitzem en les variacions inter trimestrals, destaca el descens del 25,4% a Gràcia, del 24,9% a Ciutat Vella i del 24,3% a Sarrià-Sant Gervasi.

Possibles factors explicatius (multifactorial):

- Tendència des del 2022: major estabilitat de les llars.
- Possibles efectes de la regulació: menor incentiu al canvi d'inquilí i, per tant, major estabilitat.
- Transvassament de l'oferta cap al lloguer de temporada
- Desplaçament de l'oferta cap a la compravenda: de moment no s'aprecia (multifactorial).



Variació del nombre de nous contractes en lloguer. Districtes de Barcelona. 2T 2024



4. Les transaccions de compravenda de segona mà

Apunt metodològic: dades registradors

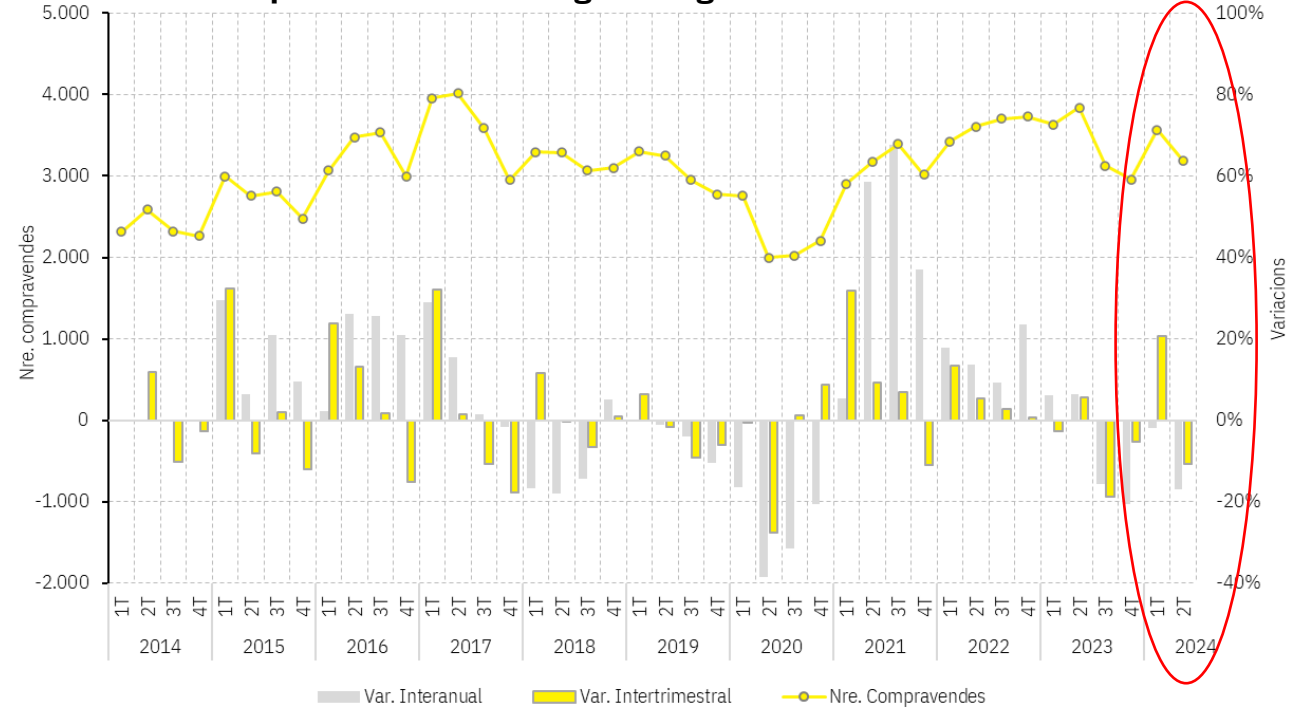
Durant el segon trimestre de 2024 s'han enregistrat 3.190 transaccions de compravenda a la ciutat de Barcelona, el que representa un 10,6% menys que en el trimestre anterior i un 16,9% menys que un any abans.

Aquest descens ha estat generalitzat a tots els districtes, excepte a Horta-Guinardó, que presenta una variació intertrimestral positiva (+3,7%).

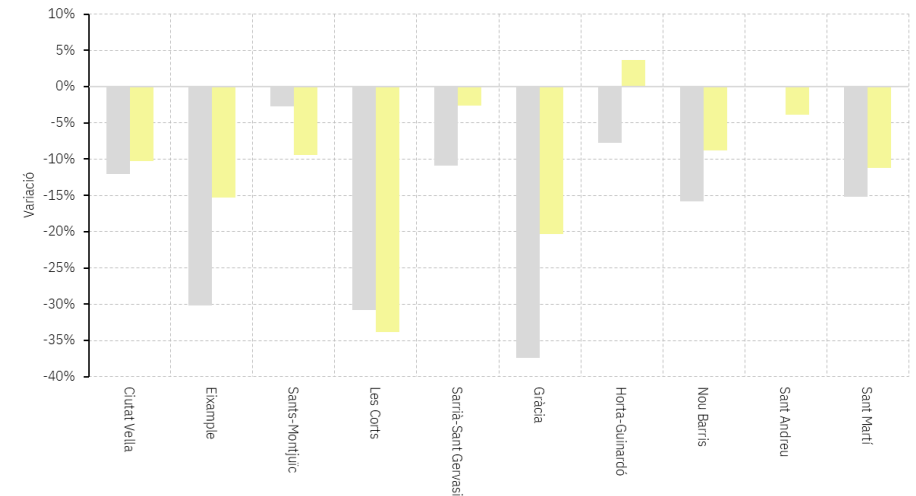
Possibles factors explicatius a tenir en compte (multifactorial):

- Factors financers: descens tipus d'interès
- Efectes de l'entrada en vigor de la regulació dels preus: les dades de transaccions són una aproximació parcial a un possible transvasament

Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Barcelona. 1T 2014-2T 2024



Variació del nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Districtes de Barcelona. 2T 2024



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒI

3.

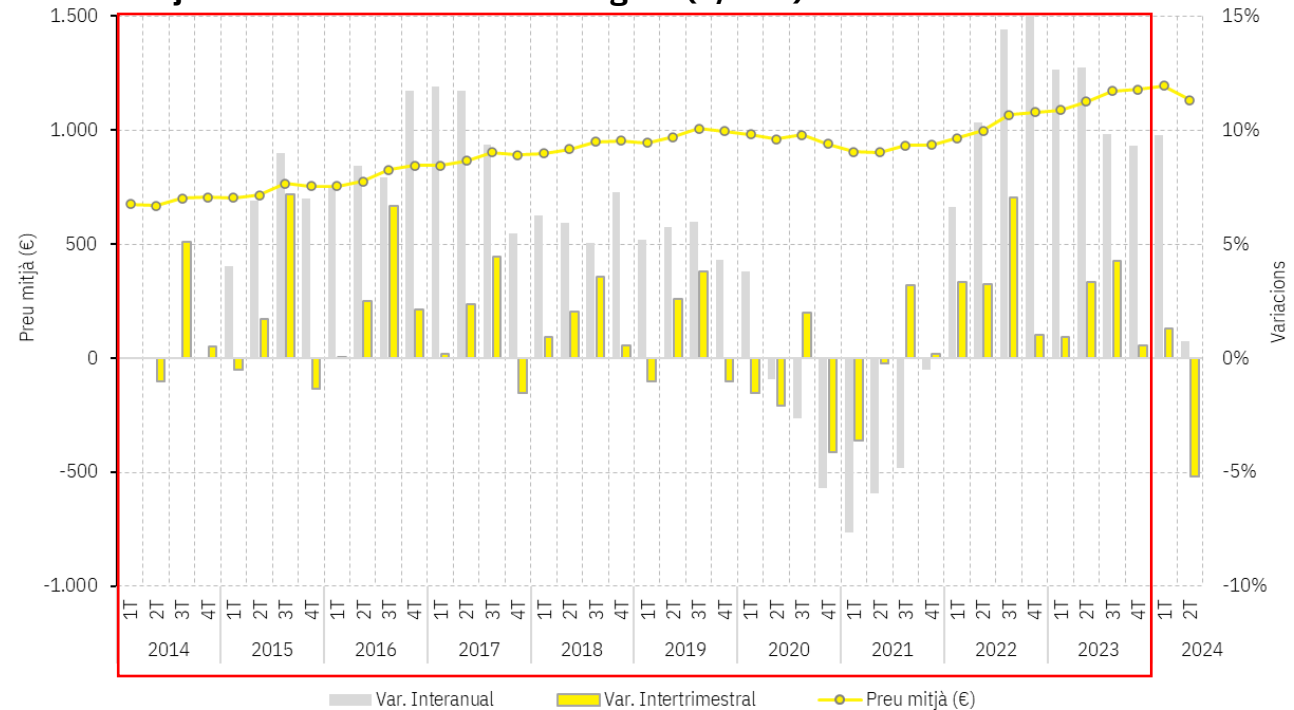
EL PREU MITJÀ DELS NOUS CONTRACTES DE LLOGUER DISMINUEIX

Context

Llarg període d'augments significatius en el preu mitjà dels nous contractes de lloguer, iniciat el 2014.

Així, si en el primer trimestre de 2014 el preu mitjà es situava en 674,9 €/mes, en el primer trimestre de 2024 ja era de 1.193,4 €/mes, un increment del 76,8%, que contrasta amb l'augment del 26,7% , molt més moderat, del ingressos mitjans de les llars

Preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 2T 2024



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒI

4. El preu mitjà dels nous contractes de lloguer en el 2T de 2024

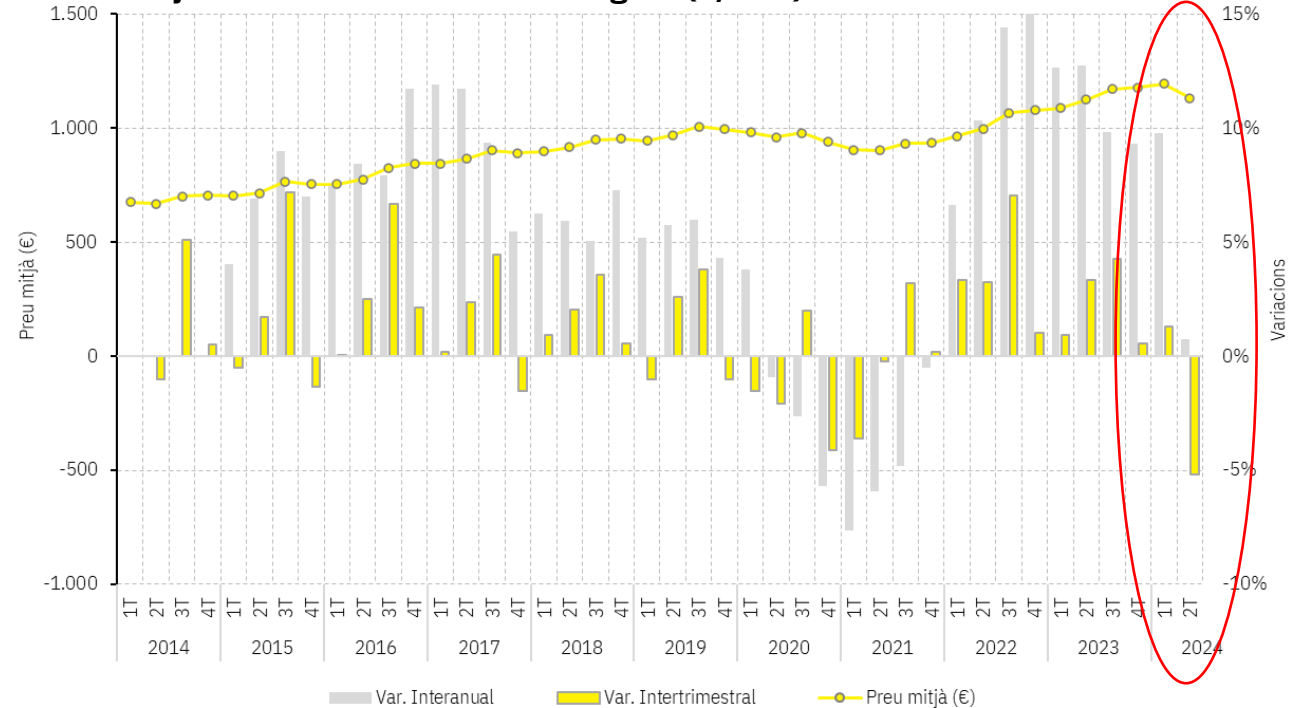
En el segon trimestre de 2024 el preu mitjà dels nous contractes de lloguer s'ha situat en 1.131,8 €/mes a la ciutat de Barcelona, un 5,2% menys que en el trimestre anterior i un 0,7% més que un any abans (vegeu figura 3).

El descens respecte al darrer trimestre ha estat generalitzat als deu districtes de la ciutat, excepte a Sant Andreu (increment del 0,2%). Pel que fa a les variacions interanuals, en tres districtes s'aprecien descensos (Ciutat Vella, Eixample, Sants-Montjuïc), mentre que en la resta s'observen increments (vegeu figura 4).

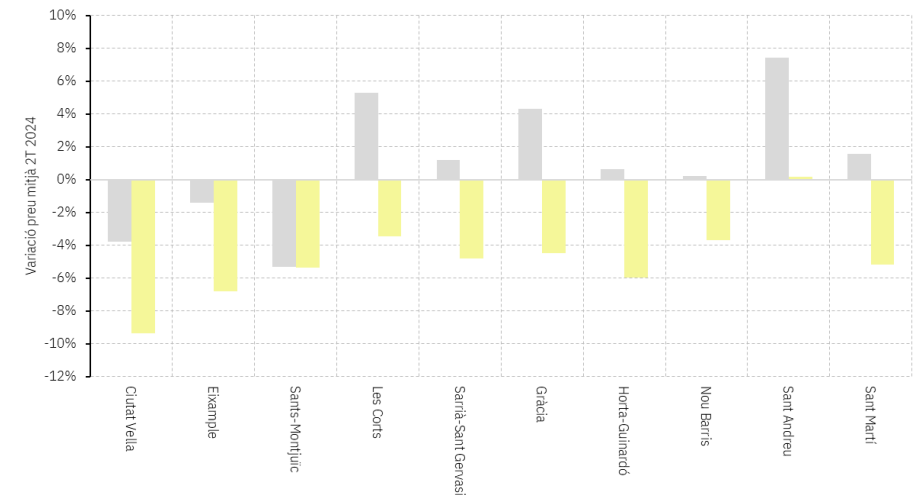
Possibles factors explicatius (multifactorial):

- Efectes de l'entrada en vigor de la regulació dels preus.
- No s'aprecien canvis en altres factors explicatius
 - Demanda creixent (presiona a l'alça)
 - No hi ha un increment significatiu de la construcció/ parc (presiona a l'alça)

Preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 2T 2024



Variació del preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Districtes de Barcelona. 2T 2024



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒI

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

OHB