

Informe de seguiment semestral de la Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) Barcelona

Núm. 1. Octubre 2024

**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

Col·laboracions

Barcelona, octubre de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

1. Introducció	3
2. Els nous contractes de lloguer	4
3. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer	7
4. Les transaccions de compravenda de segona mà	10
5. Compliment (disciplina, règim sancionador, denúncies i litigis)	12
Referències	13
Annex	14

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.

El present document realitza una anàlisi de les dades publicades per la Secretaria d'Habitatge, i les complementa amb altres informacions que ajuden a la seva interpretació.

Abans d'entrar a analitzar les dades es convenient fer un apunt metodològic. En efecte, cal tenir present que les dades més recents publicades per la Secretaria d'Habitatge prenen com a referència la data de dipòsit dels nous contractes de lloguer, però no la data en que efectivament es va signar el nou contracte¹. Certament, això permet disposar de les dades amb la màxima celeritat, però per contrapartida genera un decalatge.

Si es pren com a referència la data d'entrada en vigor de la regulació del preu del lloguer, el 16 de març de 2024, aquest decalatge es tradueix en una correspondència que des de l'O-HB s'ha estimat que es situa al voltant del 75%. O dit d'altra manera, dels nous contractes que han dipositat la fiança en el segon trimestre de 2024, aproximadament el 75% s'haurien signat després de l'entrada en vigor de la regulació de lloguer, mentre que l'altre 25% correspondria a contractes signats abans que entrés en vigor.

Per tant, una primera consideració respecte a les dades del segon trimestre, és que s'ha d'esperar a les dades del tercer trimestre per poder arribar a conclusions més robustes sobre els efectes de la regulació dels preus de lloguer.

Fet aquest apunt metodològic, a continuació s'analitza l'evolució del nombre dels nous contractes de lloguer, el preu mitjà, l'evolució de les transaccions de compravenda i, finalment, les primeres informacions sobre denúncies i reclamacions per incompliment de la llei.

¹ Cal recordar que els propietaris tenen un termini de dos mesos per dipositar la fiança a l'Incasòl.

2. Els 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 (vegeu figura 1).

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 (vegeu figura 2).

Certament, es tracta d'un descens molt notable i generalitzat del nombre de nous contractes, sense parangó durant la darrera dècada (amb excepció 2T del 2020 durant el període de majors restriccions a la mobilitat durant la pandèmia de la Covid-19). Per poder valorar els efectes de l'entrada en vigor de la regulació de lloguer cal tenir una aproximació multifactorial, és a dir, hi ha diferents factors que ajuden explicar aquesta evolució, sense que ningun d'ells sigui explicatiu en la seva totalitat:

Abans que res, cal recordar els aspectes metodològics vistos més amunt, tot remetent-nos a les dades del tercer i quart trimestre per poder tenir informació més robusta, que reculli en la seva totalitat contractes afectats per la regulació de lloguer.

Fet aquest apunt metodològic, un primer factor a tenir en compte és l'augment de l'estabilitat de les llars que es ve detectant en els darrers anys. En efecte, la incidència de la regulació del preu de lloguer sobre els nous contractes s'ha d'interpretar tenint en compte la tendència a mig termini que s'ha produït durant els darrers trimestres. Així, des del primer trimestre del 2022 s'aprecia una tendència descendent del nombre de nous contractes, només interrompudes amb dues recuperacions moderades en el tercer i quart trimestre de 2022 i un notable augment durant el 1T de 2024².

Doncs bé, aquest descens en el nombre de nous contractes de lloguer des del primer trimestre de 2022 troba la seva principal explicació en un descens de l'índex de rotació del parc, o el que és el mateix, en l'augment de l'estabilitat de les llars. I al seu torn, aquest augment de l'estabilitat de les llars, troba la seva principal causa, no en l'entrada en vigor de la regulació dels preus de lloguer, sinó en una política anterior. En concret, l'allargament de la durada mínima dels contractes a 5 o 7 anys, segons els propietari sigui persona física o jurídica, incorporada per les modificacions de la LAU del 2019 ((Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024)), així com també la incidència de les

² Aquest repunt durant el 1T de 2024 es podria relacionar amb l'avançament del mercat a la entrada en vigor de la regulació

pròrrogues extraordinàries implantades durant la pandèmia i que encara són vigents.

Una segona consideració a tenir en compte a l'hora d'interpretar la reducció dels nous contractes de lloguer és el pas d'una part dels habitatges que tenien un lloguer permanent a lloguer de temporada, ja que aquests darrers no estan afectats per la regulació del preu del lloguer. Malauradament, no es disposa de dades quantitatives agregades sobre la seva magnitud en termes de parc d'habitatge.

Un tercer factor que podria explicar el descens del nombre de nous contractes de lloguer és la translació d'una part del parc en lloguer cap a la compravenda. Com es veurà més endavant, però, el nombre de compravendes de segona mà ha disminuït durant el segon trimestre de 2024, tot i que caldrà veure l'evolució dels propers trimestres. Sigui com sigui, l'evolució del nombre de compravendes no es pot correlacionar directament amb els nous contractes de lloguer ja que, de nou, intervenen altres factors, com per exemple els tipus d'interès.

En definitiva, encara cal esperar a les dades del tercer trimestre de 2024 per poder fer una valoració més acurada dels efectes de la regulació del preu de lloguer sobre els nous contractes de lloguer. En aquest marc cal realitzar una aproximació multifactorial a l'hora d'interpretar les dades.

Figura 1. Nombre de nous contractes en lloguer. Barcelona. 1T 2014-2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

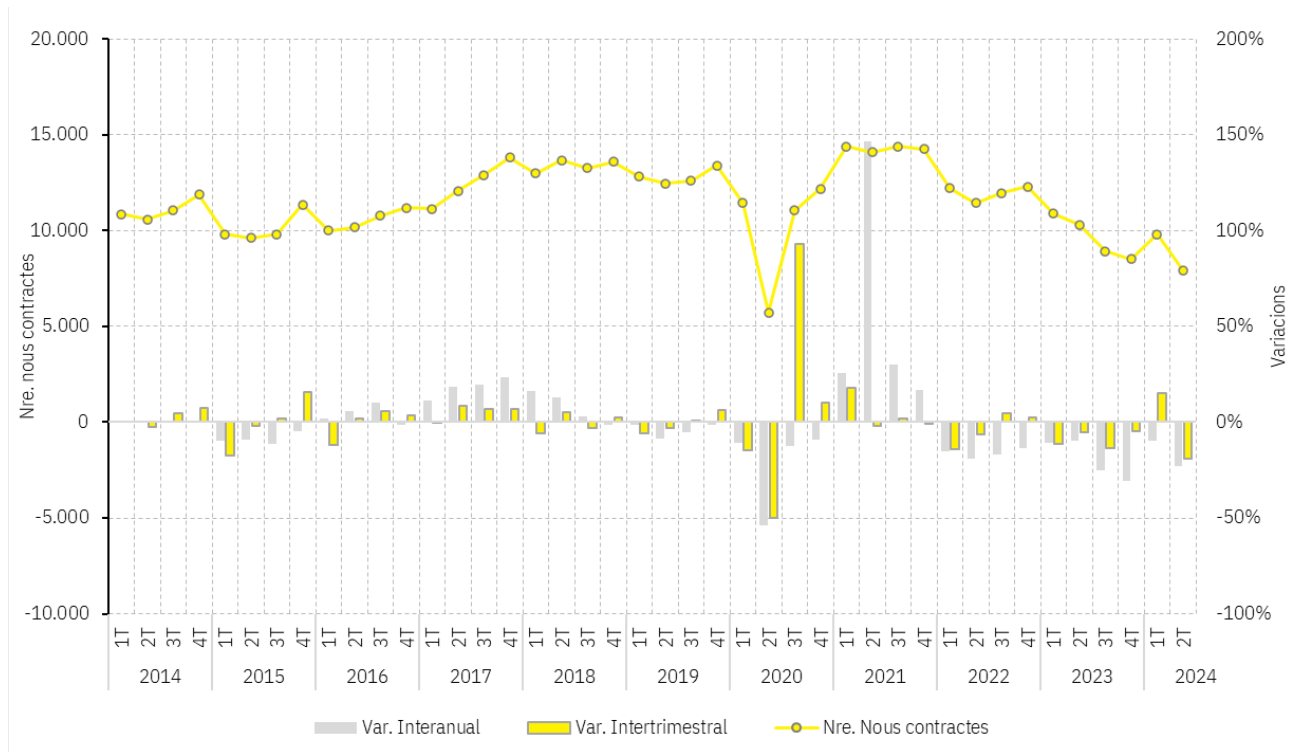
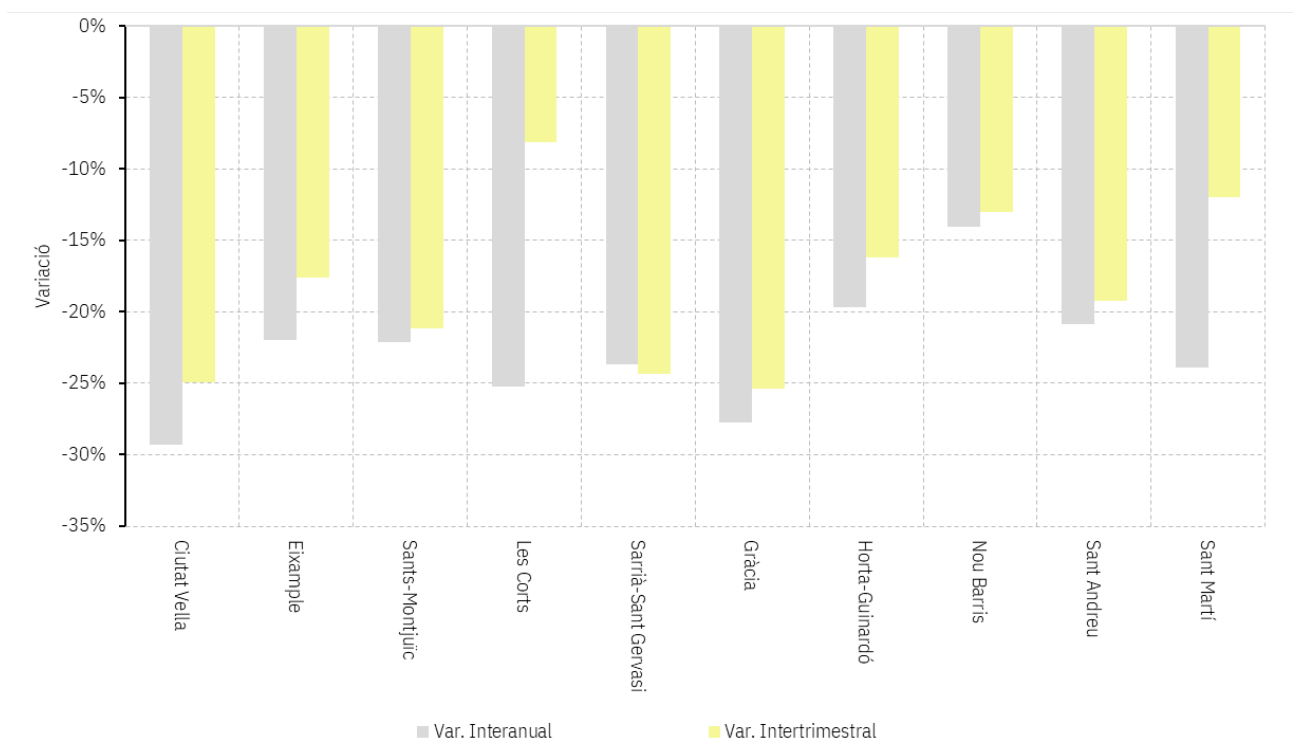


Figura 2. Variació del nombre de nous contractes en lloguer. Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



3. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer

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).

En aquests moments, si es vol tenir una primera aproximació als efectes de l'entrada en vigor de la regulació del preu del lloguer, és convenient focalitzar-se en el descens intertrimestral, mentre que la variació interanual, que té la virtut d'incorporar l'efecte de l'estacionalitat, serà un indicador a seguir d'aquí a dos trimestres.

Si es torna a l'anàlisi de les dades, cal remarcar, abans que res, que el descens intertrimestral es produeix després d'un llarg període d'augment significatiu en el preu mitjà, 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%³, molt més moderat, del ingressos mitjans de les llars.

Aquesta tendència a l'augment del preu mitjà, només s'ha interromput entre el quart trimestre de 2019 i el segon de 2021, coincidint amb el període en que es va superposar la vigència de l'anterior regulació del preu del lloguer amb el moment de majors restriccions durant la pandèmia de la Covid-19⁴.

Sigui com sigui, des del segon trimestre de 2021 fins al primer del 2024 el preu mitjà dels nous contractes de lloguer ha passat de 903,3 €/mes a 1.193,4 €/mes, el que representa un increment del 32,1%, enfront del 12,9% dels ingressos mitjans⁵.

En aquest context d'increments continuats i intensos del preu mitjà dels nous contractes de lloguer, el descens del 5,2% en el segon trimestre de

³ Per l'evolució dels ingressos mitjans de les llars es considera el període 2014-2023. Podeu trobar aquestes dades a (Donat, 2024; Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023).

⁴ Per aprofundir en els efectes del que es va anomenar la regulació catalana sobre els preus i els nous contractes de lloguer podeu consultar (Bosch & López, 2023).

⁵ Pels ingressos mitjans de les llars es considera el període 2021-2023

2024 no es pot deixar de relacionar amb els efectes de l'entrada en vigor de la regulació dels preus, ja que no s'aprecien altres factors explicatius de major impacte. En els propers informes de seguiment de la Zona de Mercat Residencial Tensionat a Barcelona, es podrà disposar de més informació per tal de poder aprofundir en aquestes primeres conclusions.

Figura 3. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

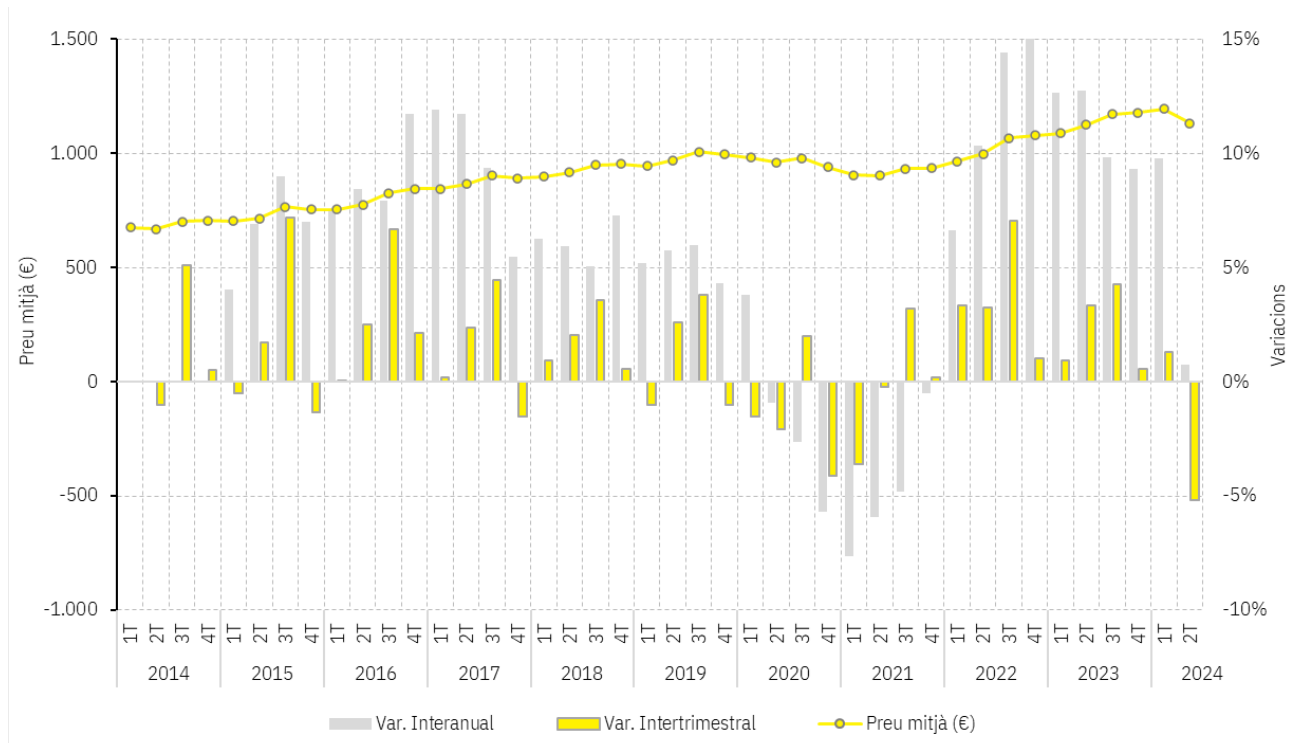
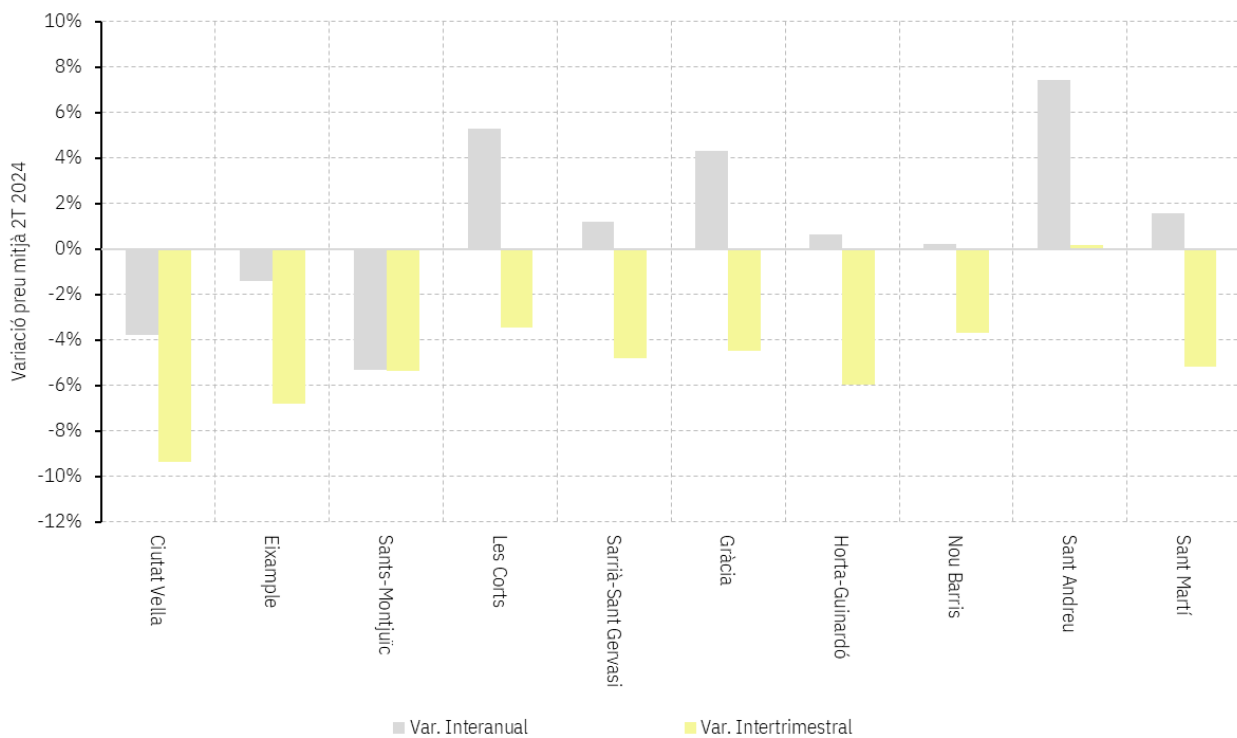


Figura 4. Variació del preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



4. Les transaccions de compravenda de segona mà

Com és ben sabut, el mercat de lloguer i el mercat de compravenda d'habitatge poden actuar com a vasos comunicants. En el cas concret dels efectes de la regulació de lloguers, una de les externalitats negatives que sovint s'associa a aquest tipus de polítiques és, justament, la pèrdua de parc en lloguer i el seu transvasament cap a la compravenda. Les dades que es presenten a continuació referents a les transaccions de compravenda de segona mà donen una aproximació parcial a aquest transvasament.

Diguem parcial, perquè no es pot saber si els habitatges de les transaccions provenen d'habitatges que abans estaven llogats o, en canvi, ja eren d'alguna llar que vivia en propietat. Així mateix, s'ha de tenir present que hi ha altres factors més enllà de la regulació del preu de lloguer, com per exemple l'evolució del tipus d'interès, que, històricament, ha tingut una incidència molt notable en el nombre de transaccions de compravenda.

Fets aquests apunts, 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 (vegeu figura 5). Aquest descens ha estat generalitzat a tots els districtes, excepte a Horta-Guinardó, que presenta una variació intertrimestral positiva (+3,7%) (vegeu figura 6).

Figura 5. Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Barcelona. 1T 2014-2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

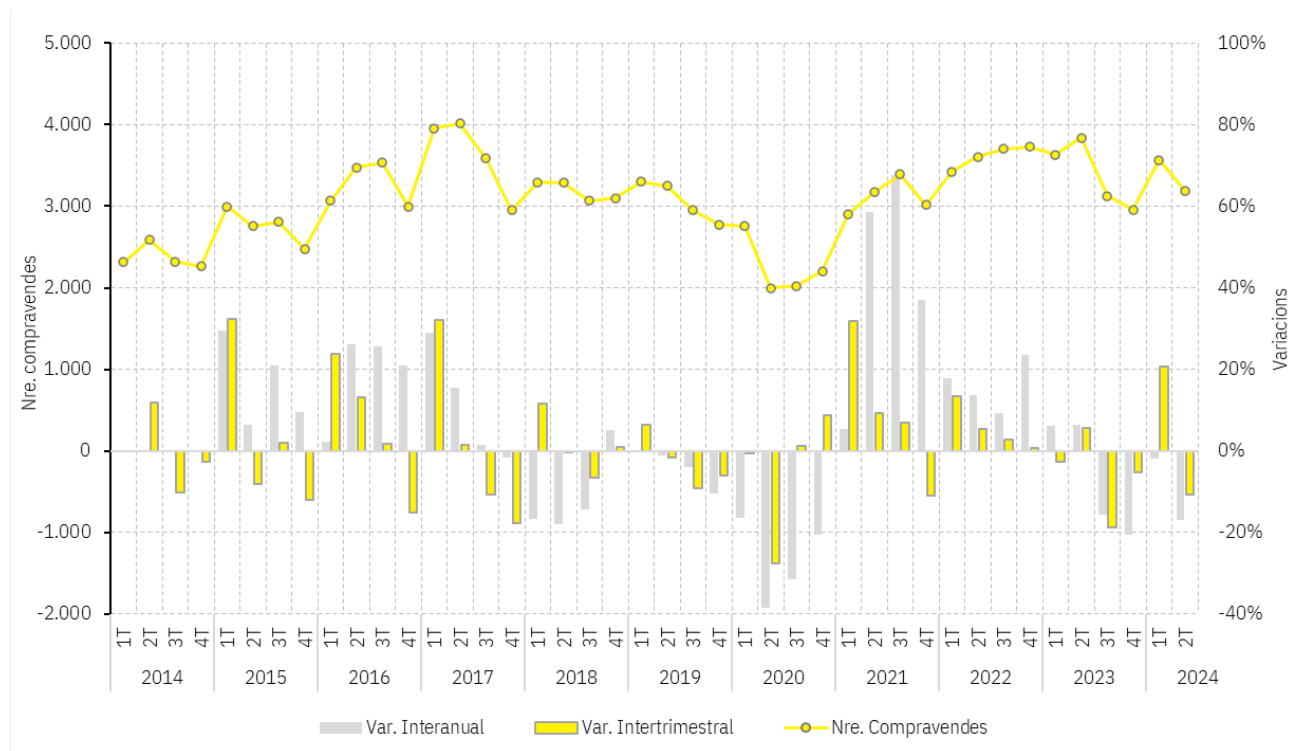
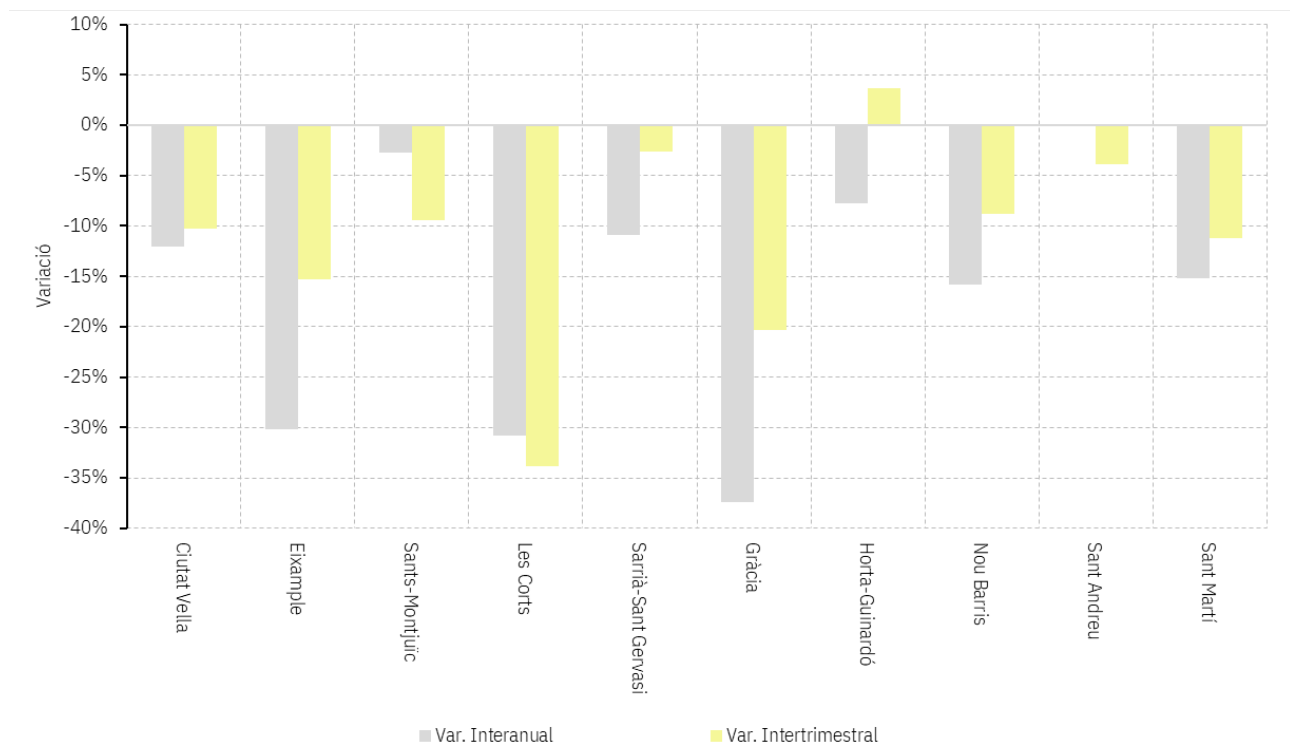


Figura 6. Variació del nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors



5. Compliment (disciplina, règim sancionador, denúncies i litigis)

Un llogater, davant de qualsevol desavinença relacionada amb el contracte de lloguer té dues vies d'actuació, una per Consum i una altra per Justícia, segons el contracte es faci amb una persona jurídica o amb una persona física, respectivament.

Si el **contracte s'ha signat amb una empresa**, i no s'obté una resposta satisfactòria amb la interlocució en el termini màxim d'1 mes, el llogater es pot adreçar al servei públic de consum del municipi per intentar resoldre el cas a través dels procediments voluntaris i extrajudicials de mediació i/o arbitratge de consum.

Si el **contracte de lloguer és entre particulars**, el llogater es pot adreçar al centre de mediació del Departament de Justícia, Drets i Memòria de la Generalitat, per intentar resoldre el cas mitjançant la mediació i evitar haver de recórrer a la via judicial.

En aquests moments, s'està en procés d'obtenció de dades que permetin disposar d'una sèrie consolidada.

Referències

Bosch, J., & López, J. (2023). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Informe final.*

Donat, C. (2024). La (in)accessibilitat a l'habitatge en lloguer a la metròpoli de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona.*, 66, 49–64.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2023). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022.* Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2024). *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023.*

Annex

Figura A.1. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/m²). Barcelona. 1T 2014- 2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

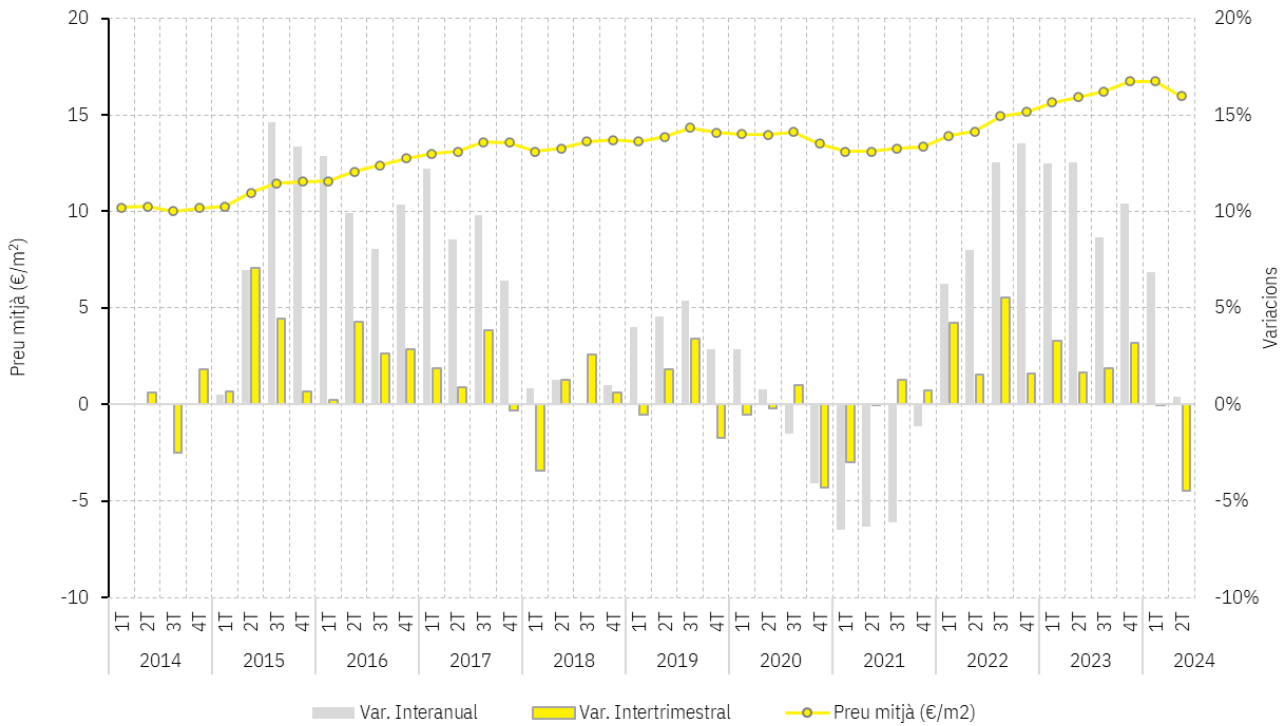


Figura A.2. Variació del preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/m²). Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

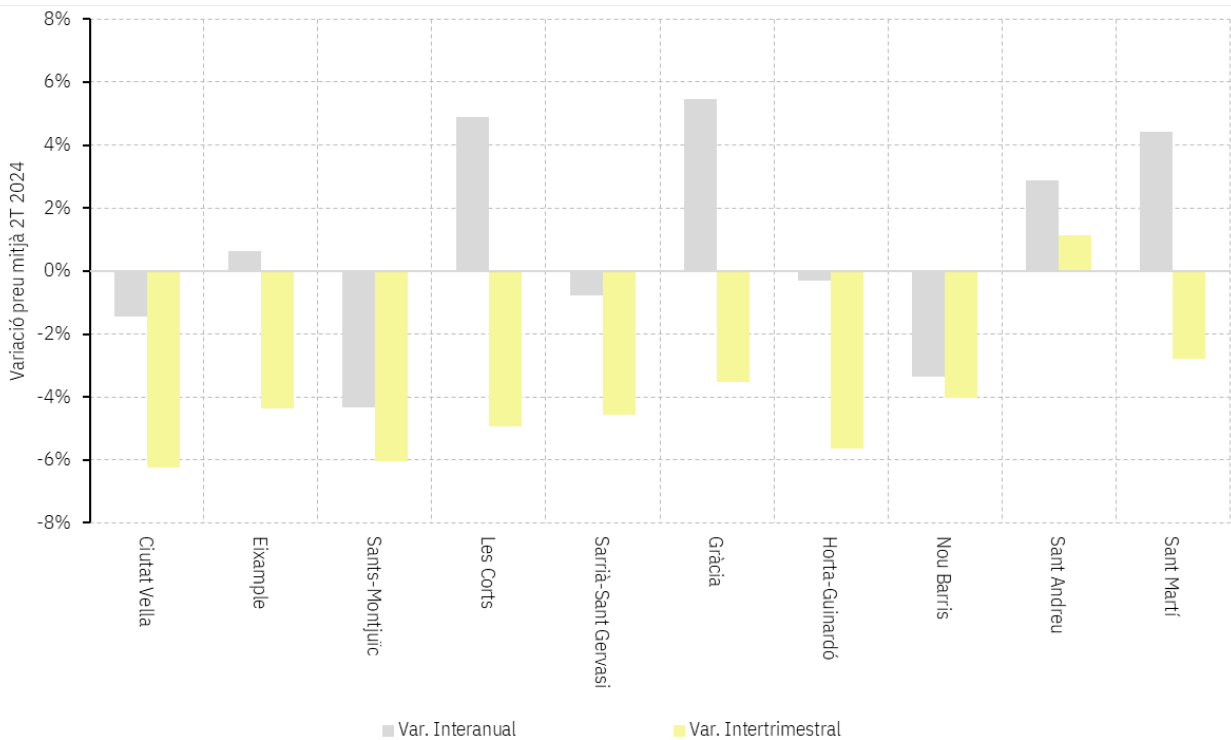


Figura A.3. Nombre de compravendes d'habitatge d'obra nova. Barcelona. 1T 2014-2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

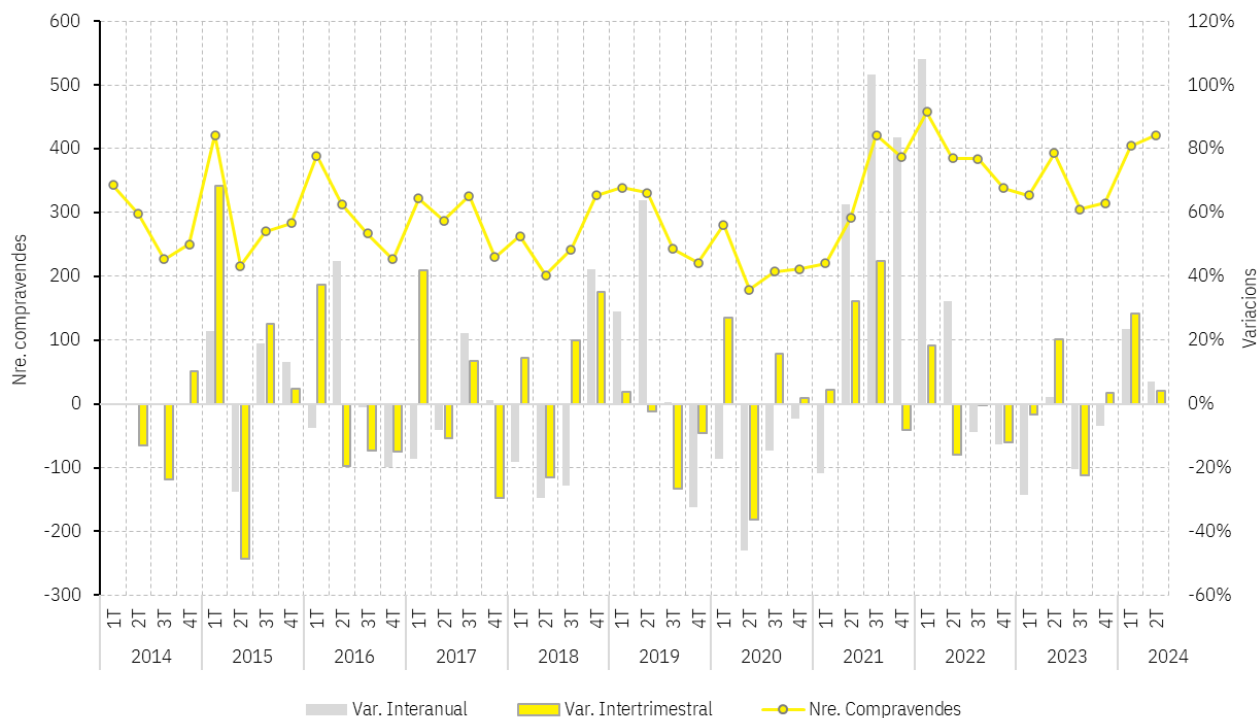


Figura A.4. Variació del nombre de compravendes d'habitatge d'obra nova. Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

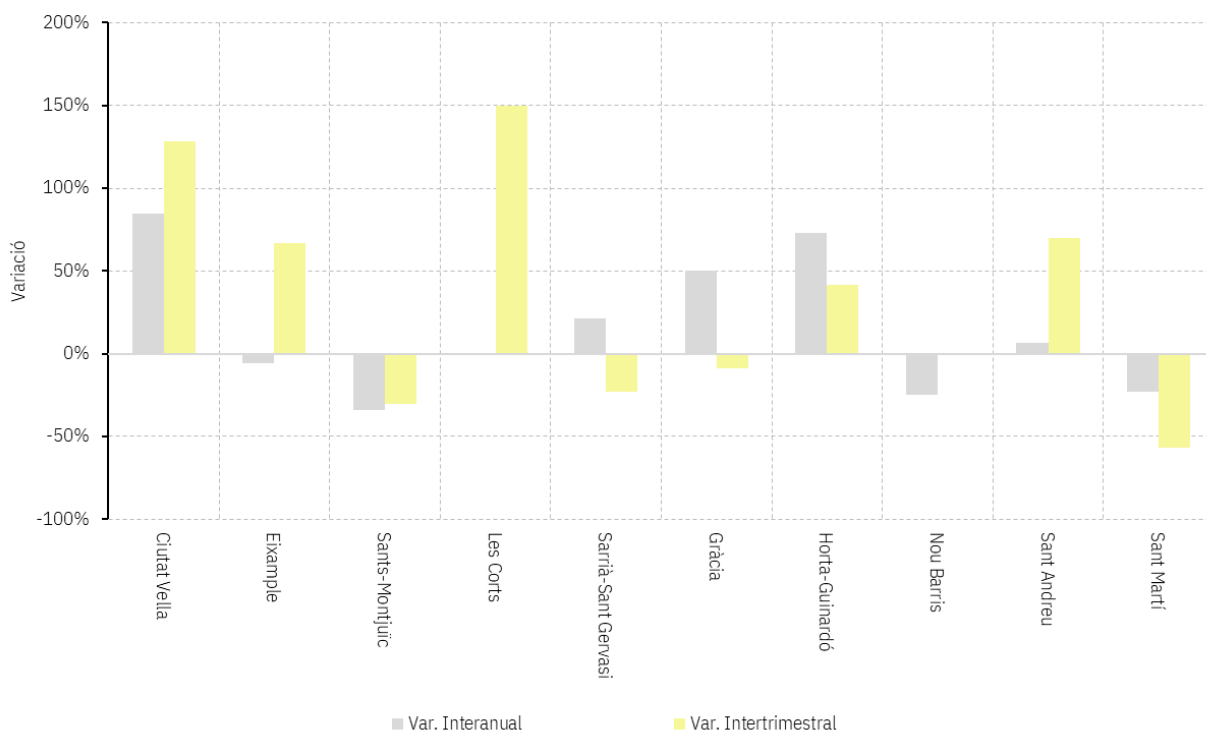


Figura A.5. Preu mitjà de compravenda d'habitatge d'obra nova (€/m²). Barcelona. 1T 2014-2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

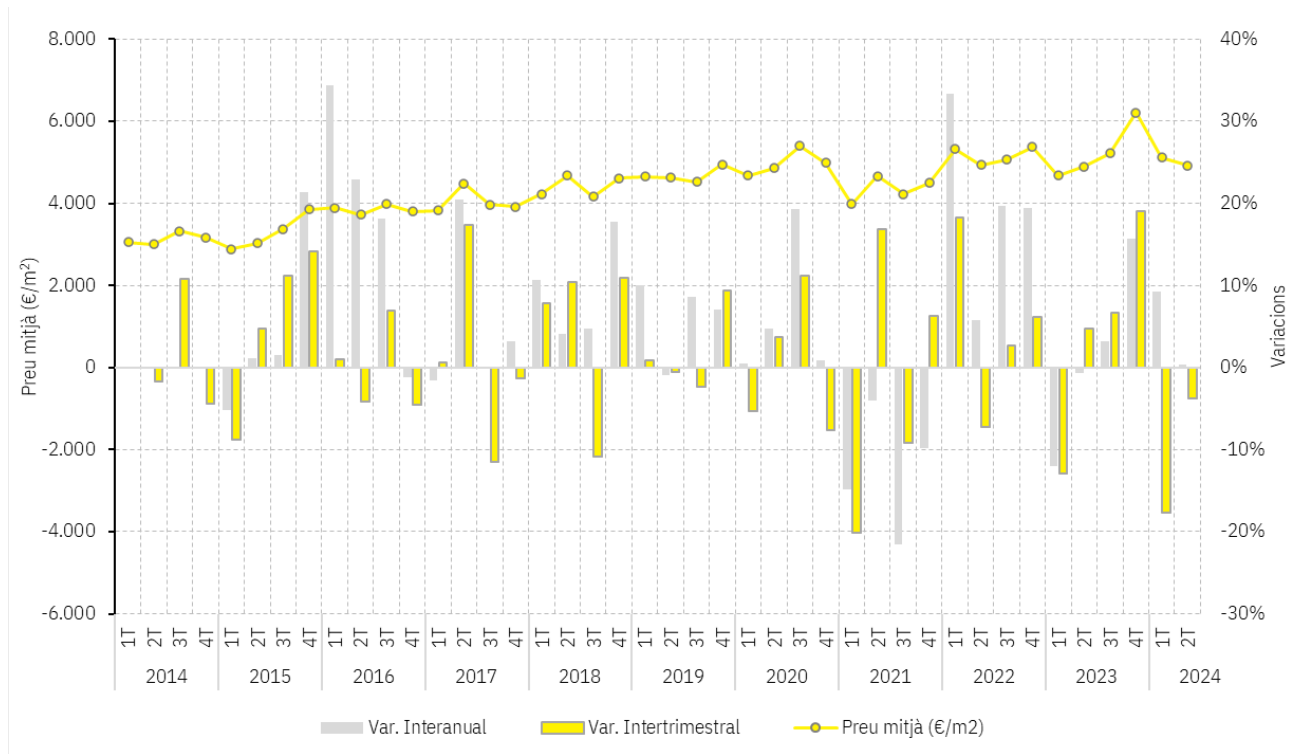


Figura A.6. Variació del preu mitjà de compravenda d'habitatge d'obra nova (€/m²). Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

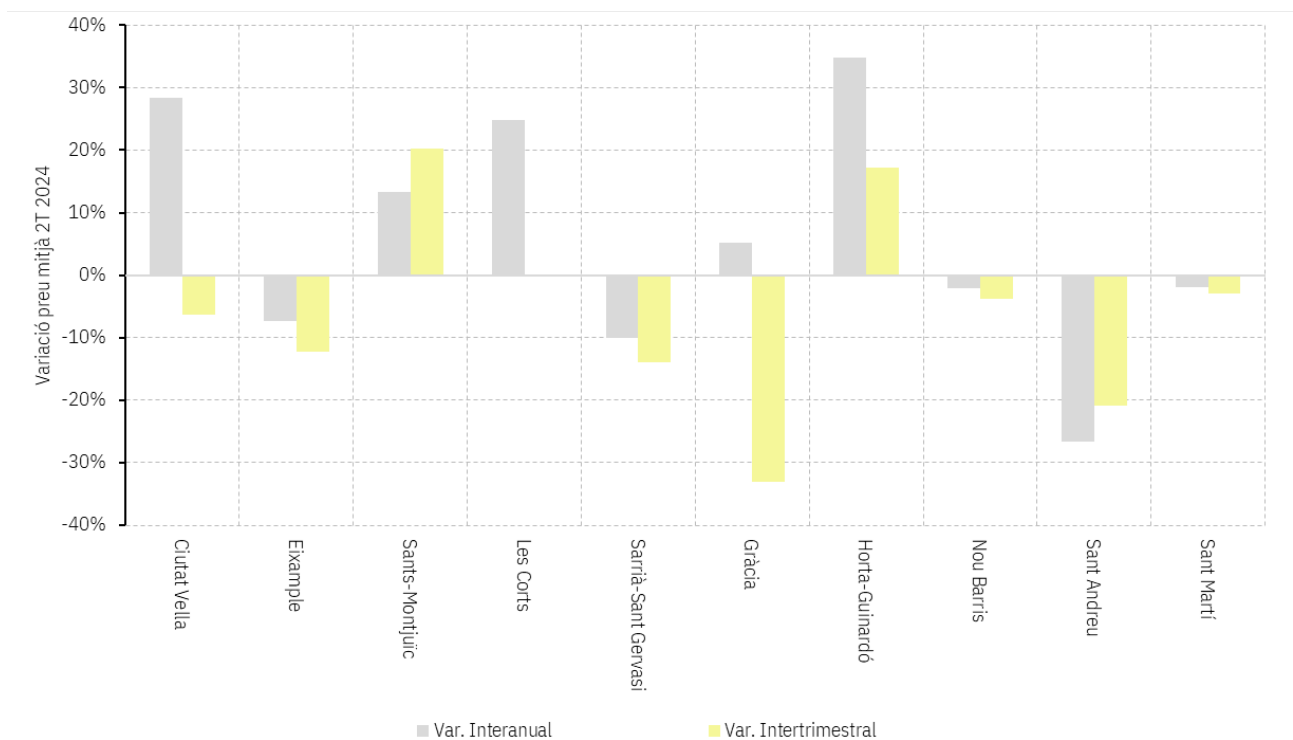


Figura A.7. Preu mitjà de compravenda d'habitatge de segons mà (€/m²). Barcelona. 1T 2014-2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

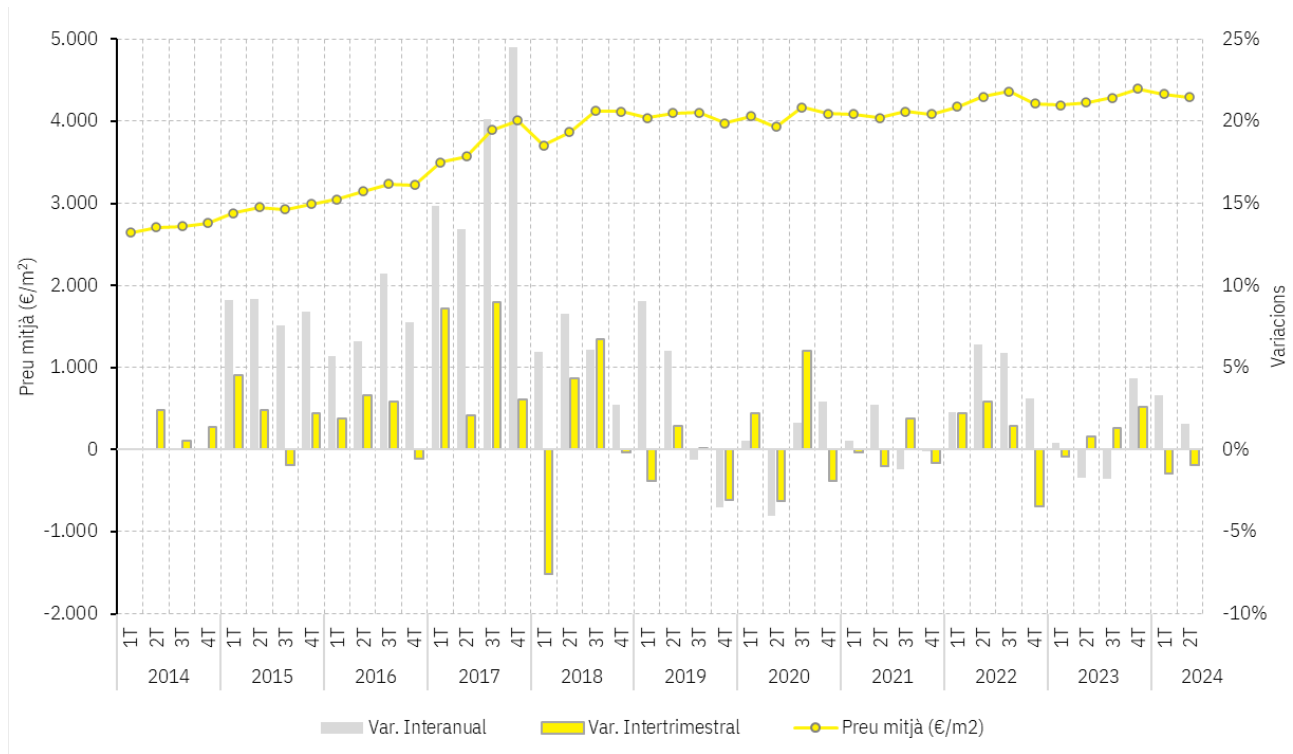
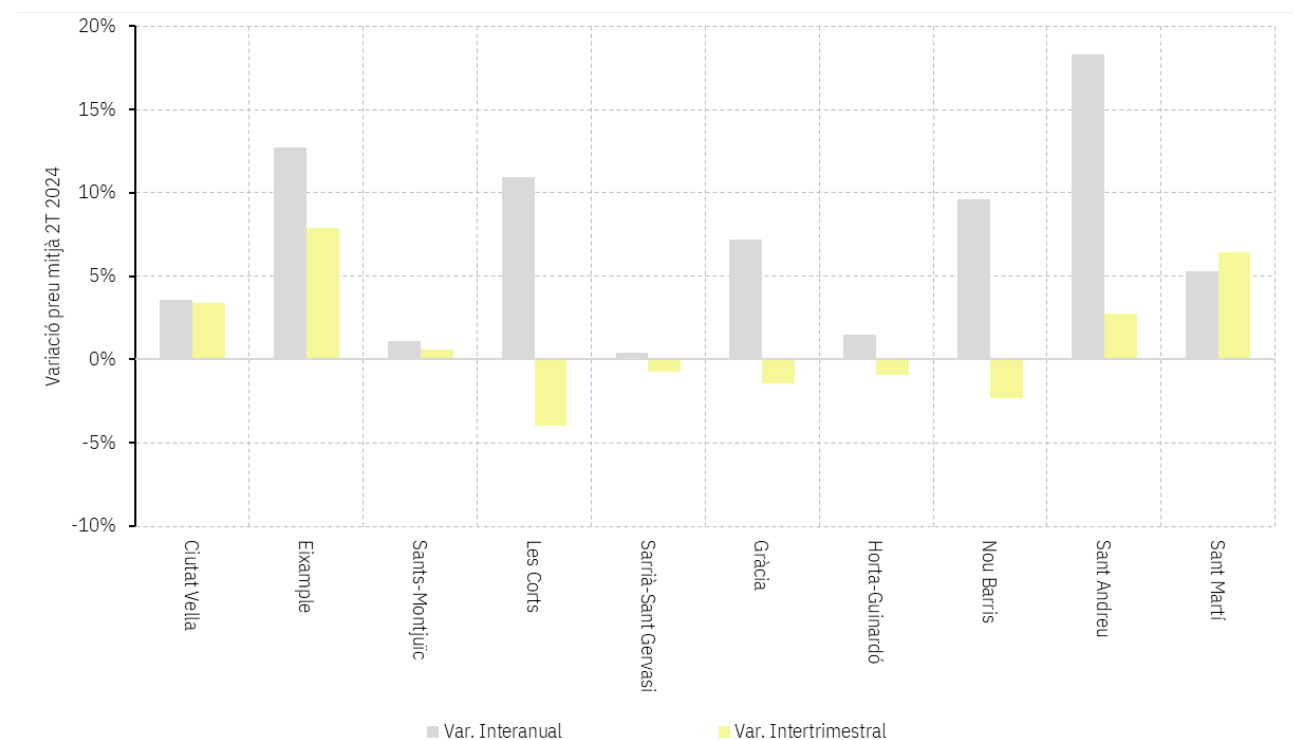
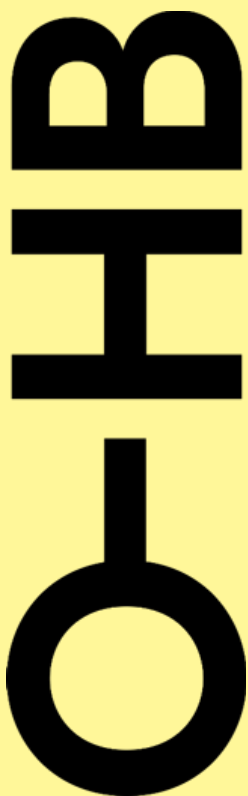


Figura A.8. Variació del preu mitjà de compravenda d'habitatge de segona mà (€/m²). Districtes de Barcelona. 2T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors



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