



Anàlisi de l'Efecte de la Contenció de Rendes sobre el Mercat de Lloguer a Catalunya

Informe Octubre 2024

Informe: Anàlisi de l'Efecte de la Contenció de Rendes sobre el Mercat de Lloguer a Catalunya.

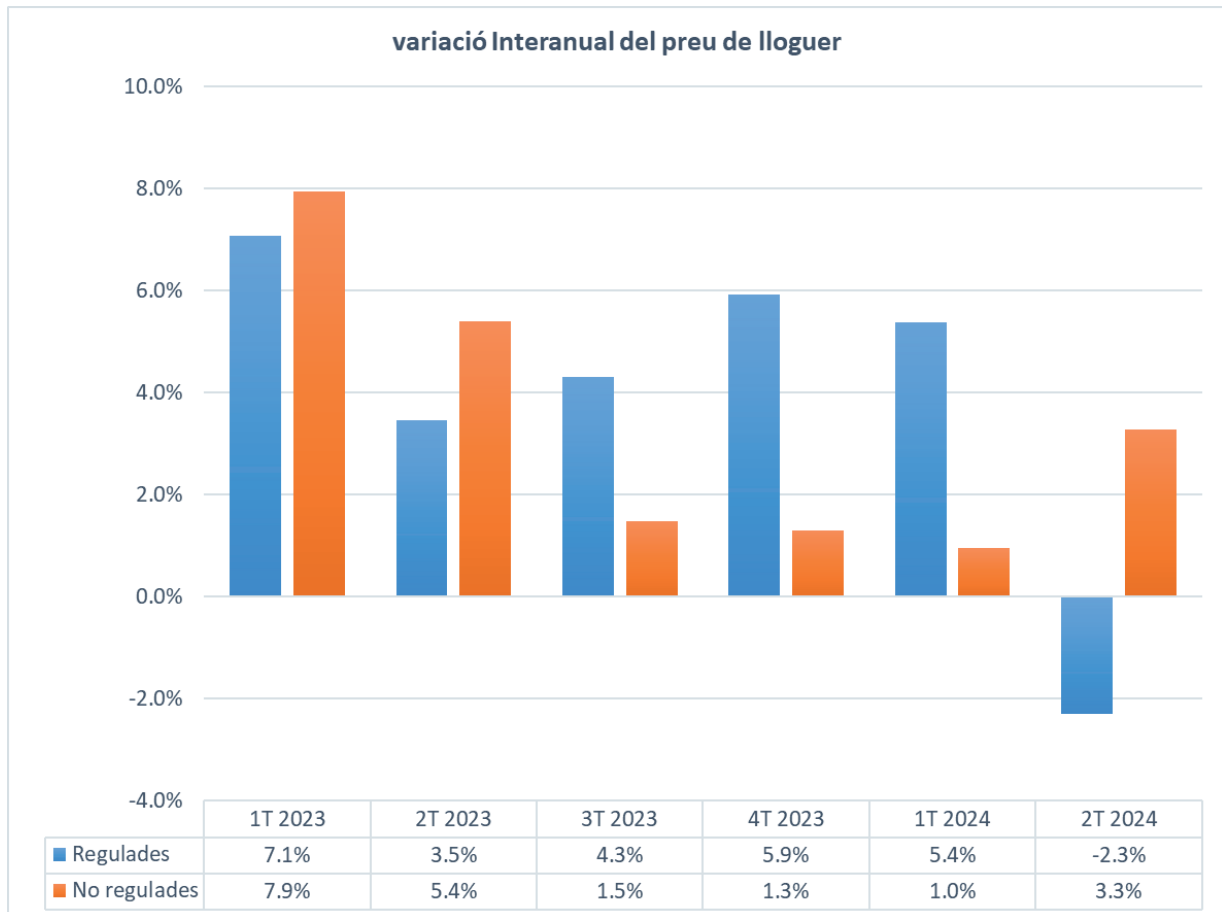
Context

La Llei 12/2023 del dret a l'habitatge, publicada el maig de 2023 per les corts de l'Estat, recupera, de forma menys eficient i amb defectes importants, mecanismes per a la contenció de rendes en zones tensionades inspirats en la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge aprovada pel parlament de Catalunya el Setembre de 2020. Malgrat fer-se oficial la seva publicació el maig de 2023, el règim de contenció només ha entrat en vigor a Catalunya des del maig de 2024. Recentment, de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) ha publicat dades sobre el preu dels lloguers i el nombre de contractes signats del segon trimestre de 2024, fet que ens permet fer una anàlisi preliminar dels efectes de la contenció de rendes de la llei estatal al territori català on s'aplica la norma.

En línies generals, les dades indiquen que el preu en els contractes de lloguer vigents ha baixat en pràcticament tots els municipis d'aplicació de la normativa. Tot i això, observem un pronunciat descens en el nombre de contractes signats durant el primer trimestre d'aplicació de la llei. Tanmateix, el descens de nous contractes no pot ser interpretat com una contracció de l'oferta de lloguer, no s'està donant una disminució del nombre de pisos destinats al lloguer, sinó una reducció del nombre de contractes signats, sense que això impliqui una disminució de l'oferta total. El descens del còmput de contractes de lloguer detectat per Incasòl es deu a dos efectes interrelacionats: el descens de la rotació de llogaters (descens de les renovacions contractuals) i el canvi en la composició dels contractes, degut a l'augment de l'ús de contractes de lloguer de temporada, que permeten als arrendadors desviar el lloguer a modalitats que s'allunyen de l'ús residencial, i que escapen el registre de l'Incasòl.

1. Anàlisi dels Preus del Lloguer

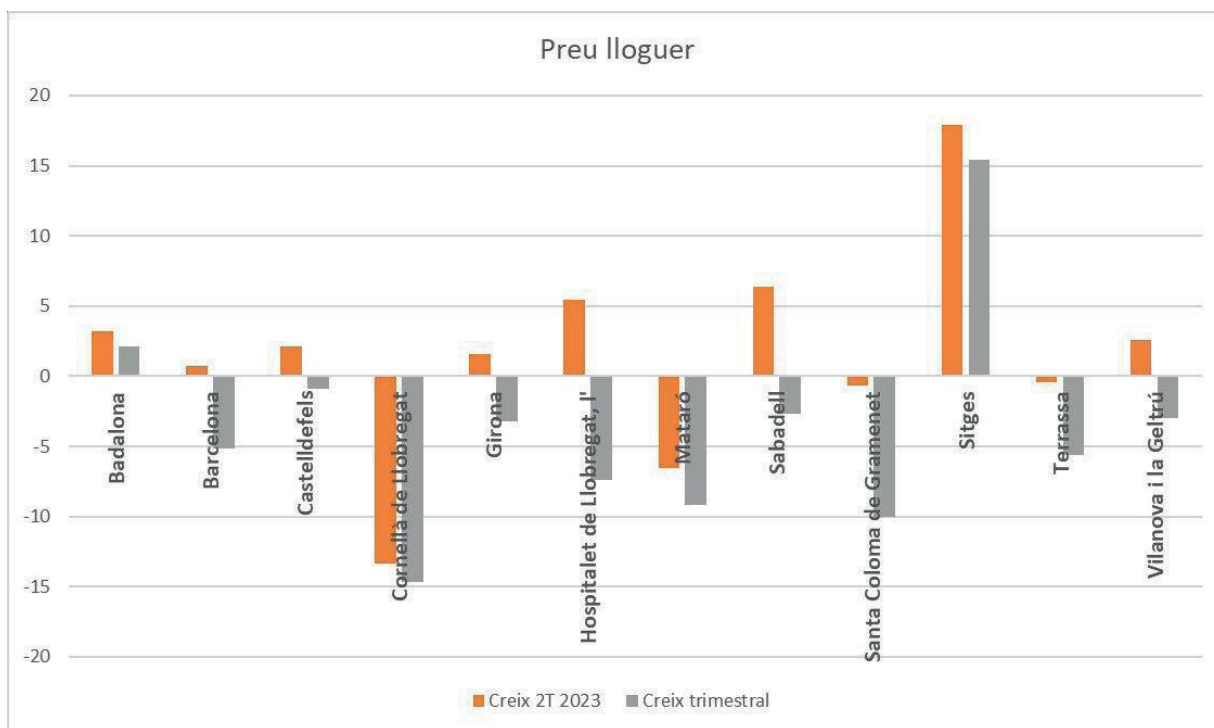
En termes globals a Catalunya, observem una reducció dels preus del lloguer pronunciada just en el trimestre en què comença la implementació del règim de contenció de rendes (2T 2024). Les dades també ens permeten veure que el període d'un any entre l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge, i l'entrada en vigor del règim de contenció que aquesta conté, va facilitar un augment de preus escalonat entre el 2T de 2023 i el 1T de 2024.



En l'àmbit territorial, les dades dels preus del segon trimestre de 2024 mostren una situació de caiguda generalitzada, amb algunes excepcions, en diverses ciutats grans i municipis turístics. Amb l'excepció de Badalona (amb un creixement mitjà limitat) i Sitges, on els preus mitjans augmenten de forma contundent, bona part de les ciutats seleccionades registren caigudes en el preu del lloguer entre el primer i el segon trimestre de l'any.

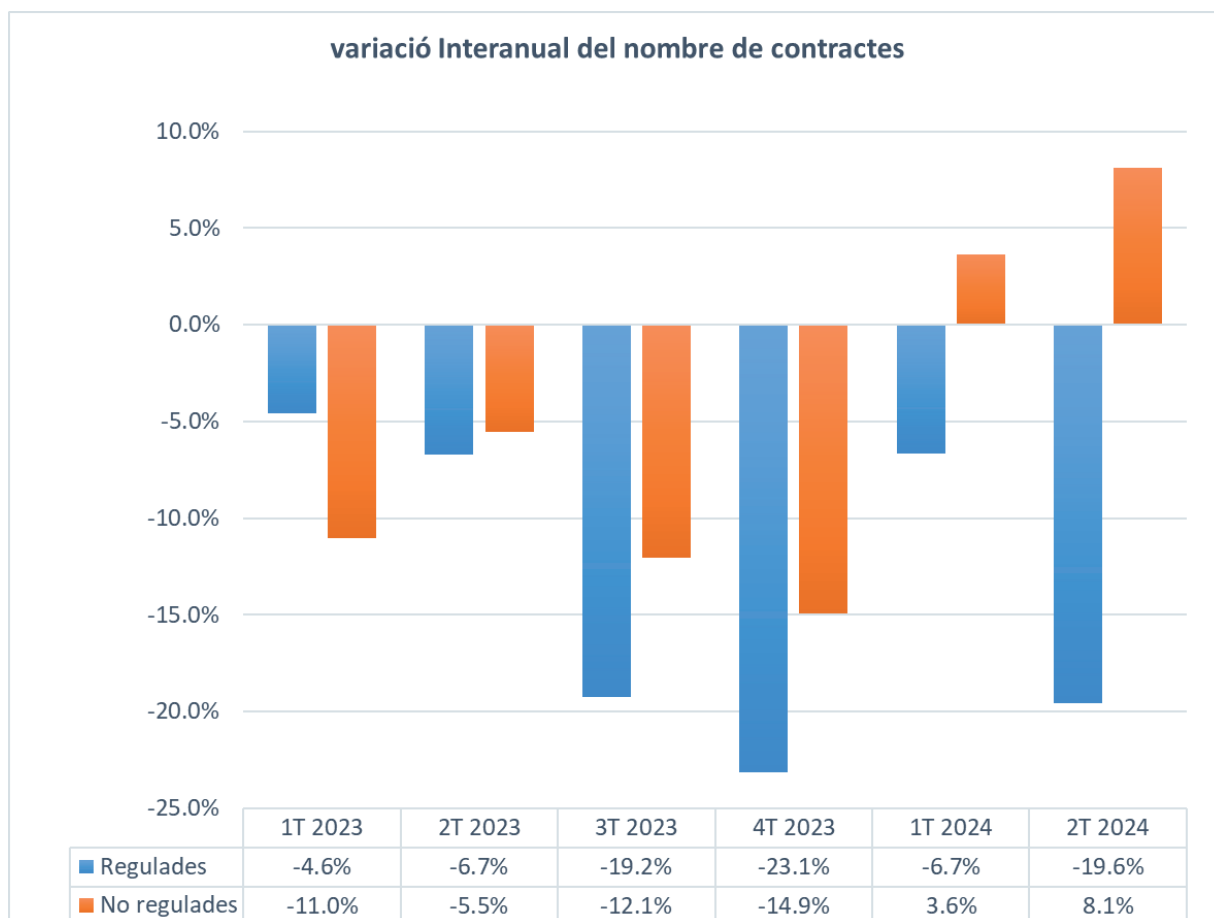
En ciutats com Barcelona, Santa Coloma de Gramenet, Terrassa i Mataró, els preus mitjans han disminuït fins al punt d'anul·lar el fort increment que es va produir entre l'aprovació de la Llei 12/2023 (el maig de l'any passat) i l'entrada en vigor de la regulació. Conseqüentment, els lloguers mitjans al segon trimestre del 2024 se situen a un nivell equivalent o inferior als del segon trimestre del 2023.

En canvi, a municipis amb un fort pes del turisme (com Castelldefels) i algunes grans ciutats de l'Àrea Metropolitana (com Sabadell i l'Hospitalet de Llobregat), si bé els preus han caigut considerablement des del primer trimestre del 2024, la comparació amb el mateix trimestre del 2023 apunta a lloguers mitjans clarament superiors.



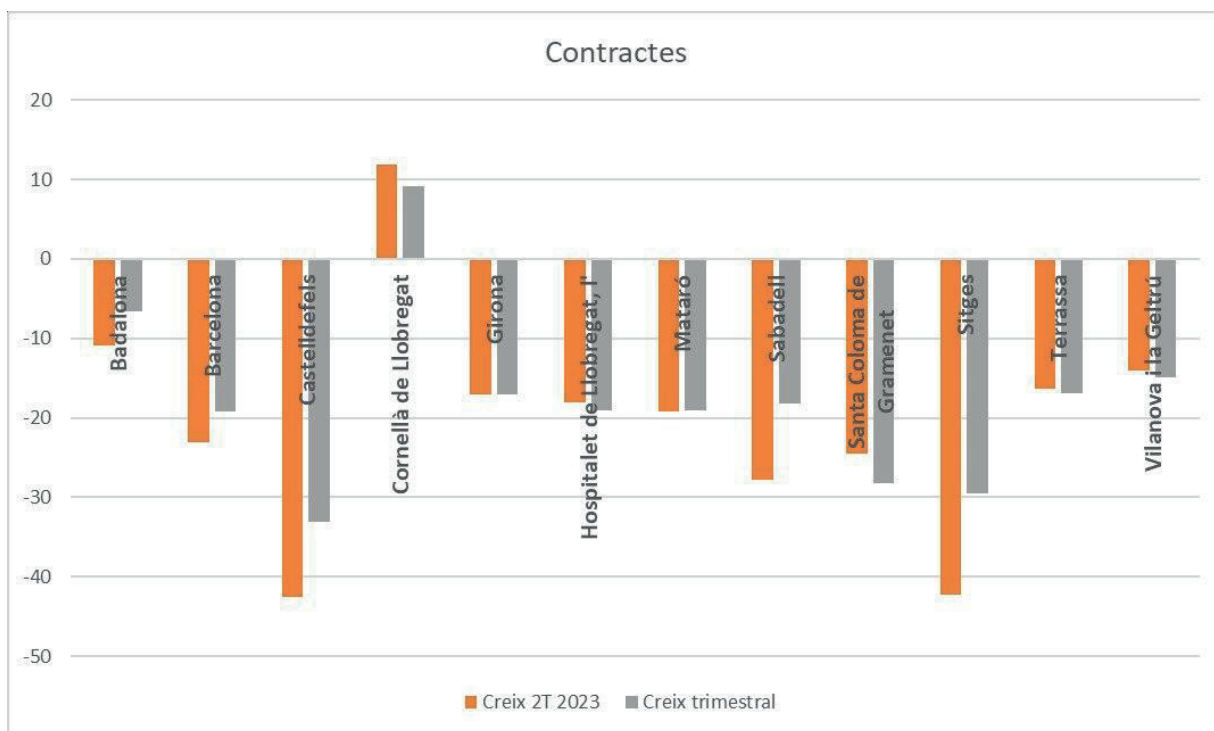
Una primera anàlisi mostra que les àrees turístiques o amb més atractiu per a lloguers de curta durada (per exemple, Sitges) han resistit millor la pressió reguladora. Aquests contextos de major atractiu especulatiu eviten l'aplicació de la contenció gràcies a la conversió dels contractes a modalitats com els lloguers de temporada.

2. Anàlisi del Nombre de Contractes

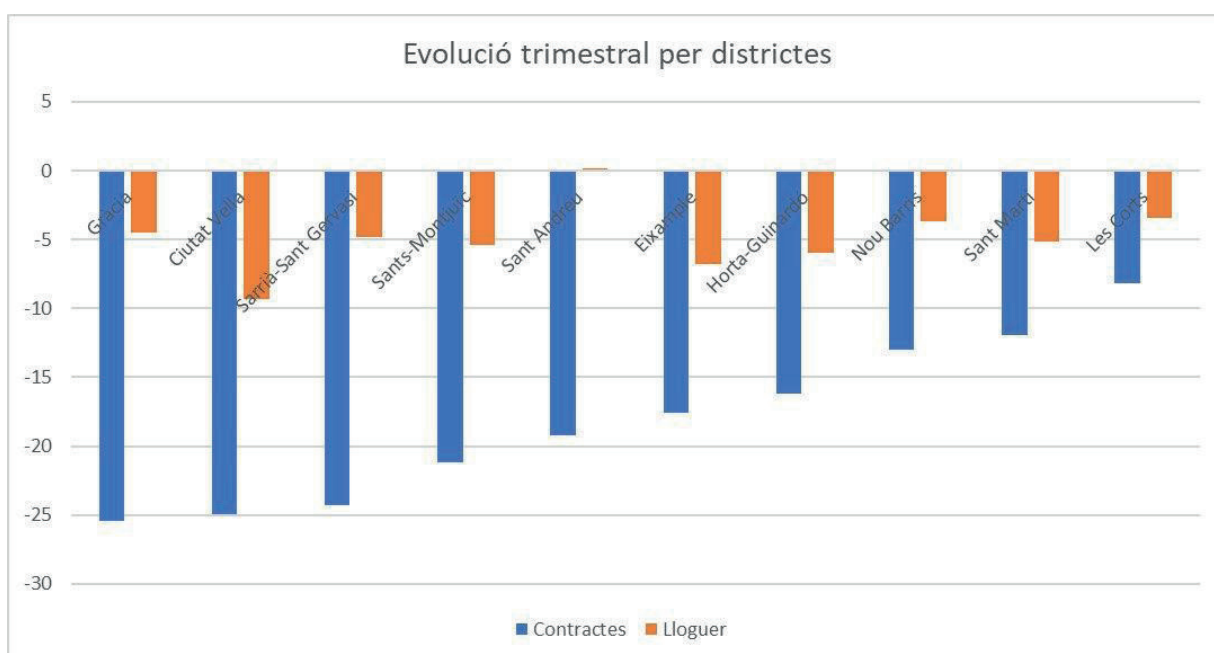


La caiguda en el nombre de nous contractes signats és generalitzada, però presenta algunes particularitats:

- **Caigudes importants a ciutats de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB):** Santa Coloma de Gramenet, Sabadell i Terrassa han experimentat descensos que voregen el 30% en comparació amb el segon trimestre de 2023.
- **Excepcions com Cornellà de Llobregat:** En aquest municipi, els contractes han augmentat mentre els preus han baixat significativament, un comportament atípic que requerirà una anàlisi més profunda.
- **Impacte en barris i districtes de Barcelona:** A districtes com Gràcia o Ciutat Vella, els nous contractes han caigut fins a un 25%. En barris amb menys oferta estructural, com la Marina del Prat Vermell i Torre Baró, la disminució arriba fins al 60%, indicant un canvi sobtat en la rotació dels habitatges.



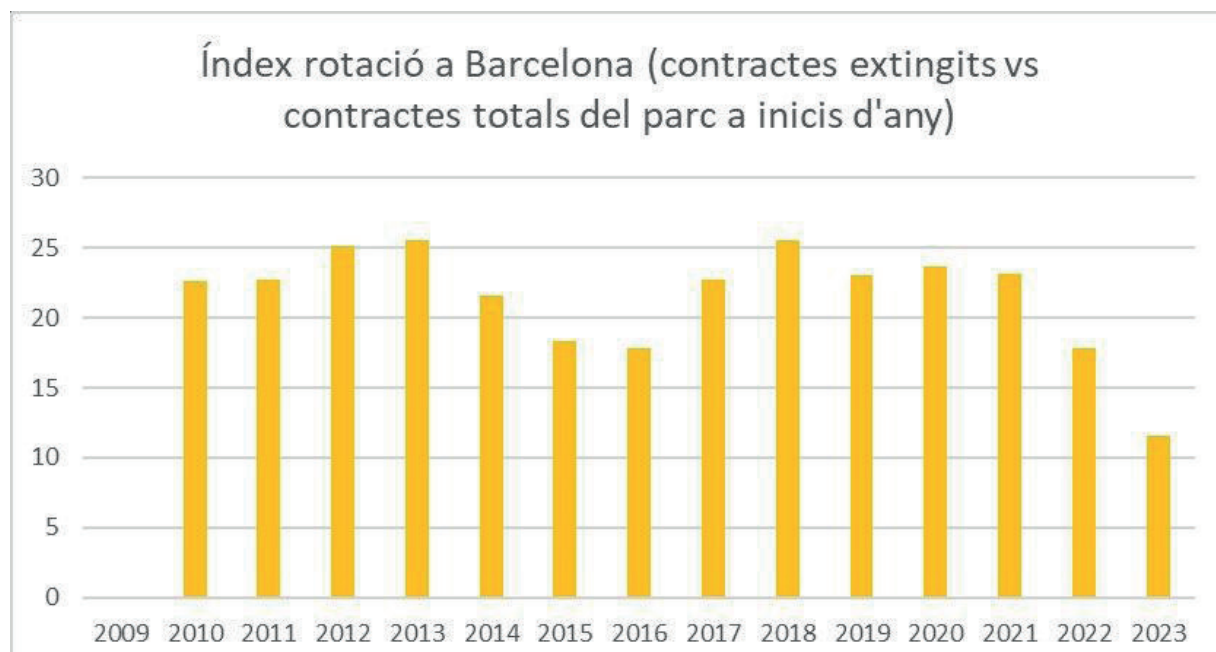
Cal aclarir que la caiguda de contractes nous no és sinònim d'una caiguda de l'oferta de lloguer, sinó de la rotació: a Barcelona, la signatura de nous contractes va caure el 2023 (-19,3%) mentre el nombre total de contractes creixia (+2%), igual que va passar el 2022 (-16% de contractes nous i +5,1% de contractes totals). De fet, des del 2010, durant 7 anys s'han produït caigudes dels nous contractes a Barcelona, mentre l'estoc total ha crescut ininterrompudament (tret del 2020 en plena pandèmia): un 92,8% més de contractes fins al 2023. El mateix es pot dir per altres municipis de l'Àrea Metropolitana i de zones urbanes de Catalunya. La contracció en el nombre de nous contractes registrada aquest trimestre, més dràstica del que és habitual, es pot atribuir a dos fenòmens diferents.



D'una banda, la no aplicació de la regulació al lloguer de temporada i habitacions ha provocat un auge en l'ús d'aquesta tipologia de contractes. Els lloguers de temporada i habitacions no són recollits a les dades que presenta l'Incasòl. Un informe recent de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, mostrava que, ja abans de l'entrada en vigor de la regulació, entre el juny del 2022 i juny del 2023, els nous lloguers de temporada havien crescut a prop d'un 50% a barris de Barcelona com la Sagrada Família, fins a un 40% Dreta de l'Eixample, i més d'un 30% a diversos barris de l'Eixample i Ciutat Vella.

Ara bé, encara és aviat per corroborar si aquesta modalitat, s'està generalitzant, junt amb el lloguer d'habitacions, a altres barris fora dels habituals i que han registrat fortes caigudes en el nombre de lloguers el darrer trimestre com: Torre Baró, Bon Pastor, Vall d'Hebron i Trinitat Nova que caigudes percentuals en nombre de nous contractes del 37% al 60%. Si és el cas, ens trobaríem davant una situació que convida a pensar en un abús d'aquesta fórmula jurídica per evitar la regulació (fora de les justificacions legals per fer-la servir: amb estades professionals curtes i estudiants visitants). Això explicaria també les fortes divergències entre l'evolució de preus que publiquen els portals immobiliaris (amb molt de pes dels lloguers de temporada) i els que publica l'Incasòl (quasi exclusivament lloguers habituals). En aquest sentit, és fonamental que l'administració pública disposi d'un registre públic i del nombre de contractes d'aquesta modalitat i del preu dels lloguers d'aquests contractes.

De l'altra banda, la caiguda dels nous contractes vindria a reforçar també una tendència que s'inicia el 2021: la caiguda de l'índex de rotació, és a dir, la menor mobilitat dels llogaters. Aquest fenomen respon, principalment, als efectes diferits de l'allargament dels contractes de lloguer i a una major resistència dels llogaters a marxar de les seves cases donada la situació d'alts preus que existeix al mercat. Cal recordar que, l'augment del nombre de nous contractes i, consegüentment de la mobilitat i rotació, no és necessàriament una bona notícia: de fet, ha estat un dels factors que han estimulat les pujades els darrers anys.

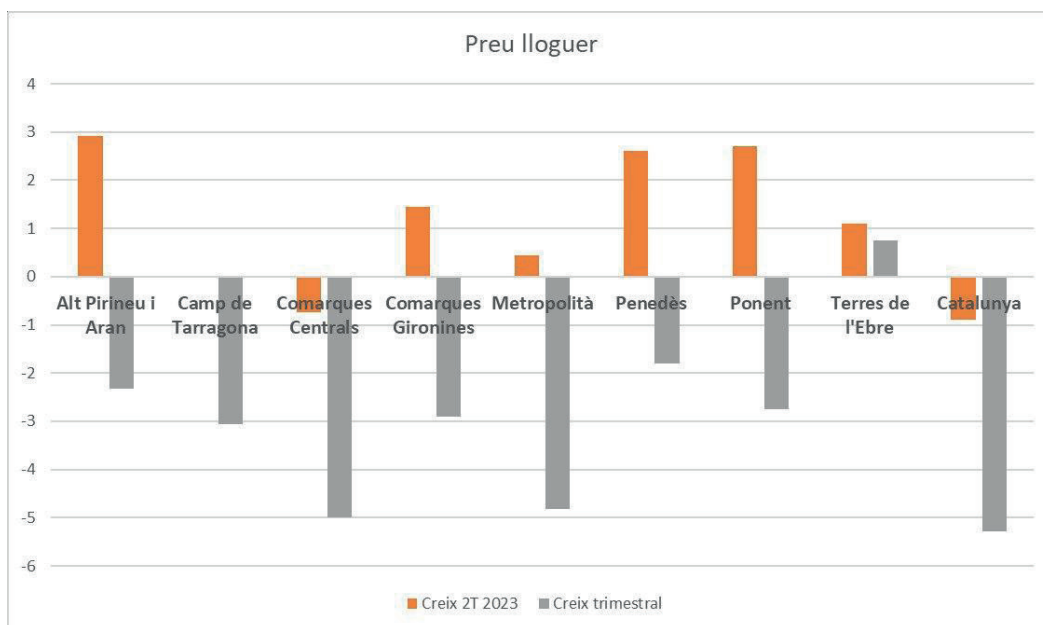


3. Diferències territorials

3.1 Efecte sobre les Comarques i Vegueries

L'impacte de la regulació varia significativament segons el territori:

- **Àrea Metropolitana de Barcelona i Comarques Centrals:** Aquestes zones han patit les majors baixades en els preus del lloguer, possiblement a causa de l'alt impacte de la contenció de rendes. Les caigudes de preu en els nous contractes entre el primer i el segon trimestre han portat a un nivell de lloguers semblant o inferior al de fa un any (com també passa al Camp de Tarragona).
- **Alt Pirineu i Aran i Ponent:** Són les úniques zones on els nous contractes s'han mantingut estables o han augmentat lleugerament, però la dinàmica de preus en comparació amb el segon trimestre del 2023 és a l'alça, si bé l'evolució des d'inicis d'any ha moderat aquestes pujades.



Aquests patrons responen a la manera com la normativa afecta els diferents mercats locals i com els propietaris adapten les seves estratègies de lloguer segons el context. En qualsevol cas, hi ha elements per afirmar que la caiguda dels lloguers mitjans ha estat bastant generalitzada en l'àmbit territorial en termes trimestrals, malgrat que en diversos àmbits territorials els preus mitjans actuals superen amb claredat els d'ara fa un any.

4. Interpretació dels Resultats

Les dades actuals apunten que el mercat de lloguer no està caient en termes d'oferta, sinó que s'està reconfigurant per esquivar la normativa. Això es reflecteix en:

- **Canvi en la composició dels contractes:** L'augment de lloguers de temporada i contractes amb clàusules especials pot explicar el descens en contractes a llarg termini.
- **Reducció de la rotació:** La caiguda en els nous contractes podria indicar que, per diverses raons (major durada dels contractes, estabilitat forçada), els inquilins no estan canviant d'habitatge tan sovint.

5. Conclusions

L'impacte de la contenció de rendes a Catalunya és complex i s'ha de contextualitzar adequadament:

- **No es pot afirmar que hi hagi una caiguda generalitzada de l'oferta:** Tot i el descens de nous contractes, no hi ha proves concloents que l'oferta global s'estigui reduint i, en canvi, sí que hi pot haver tendències que ja s'observaven els darrers anys, abans de l'entrada en vigor de la regulació
- **Augment del lloguer de temporada:** Molts propietaris han optat per transformar el seu producte per esquivar la regulació. Això podria conduir a una segmentació del mercat que dificulta l'accés a lloguers estables i a llarg termini. Per tal de poder acurar els anàlisi i conclusions, és necessari comptar amb les dades oficials que fan referència a aquests contractes, tant en número com en preu
- **Hi ha caigudes del lloguer mitjà molt generalitzades:** els nous contractes reflecteixen davallades sovint molt significatives dels lloguers mitjans, especialment si es compara amb el primer trimestre de l'any, però en molts casos també en comparació amb el mateix període del 2023. Tot i que el fenomen no es verifica al 100% dels municipis i àmbits territorials, és molt generalitzat tant si es mira per barris, com per districtes, municipis i àmbits.
- **Cal més seguiment:** És necessari monitorar si l'evolució dels preus i contractes al llarg del 2024 i 2025 s'estabilitza o continua la tendència de reorganització del mercat.