

Informe de la Cambra sobre lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya

Any 2020

Índex

Editorial: Mercat de lloguer d'habitatges	2
Barcelona ciutat: El 2020 ratifica la tendència a la baixa del preu del lloguer d'habitatge iniciada el 2019	3
· La covid-19 intensifica el descens de preus i la mitjana dels nous contractes cau el 5,6% interanual el 4t trimestre del 2020	3
· Els lloguers inferiors a 600 € i els superiors a 1.050 € perden quota de mercat durant la pandèmia	5
· Altes i baixes donen un saldo negatiu sense precedents	5
· Preu mitjà anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge per barris i districtes el 2019 i el 2020	6
Catalunya (exclosa Barcelona): Moderació en l'increment de preus dels nous contractes de lloguer d'habitatge	8
· La mitjana dels nous contractes a Catalunya (exclosa Barcelona) puja a 636 €/mes el 2020, el 2,1% més que el 2019	8
· Descens de preus el 4t trimestre del 2020	9
· Anàlisi: Baixada trimestral, que podria ser conjuntural	9
· El 75% dels nous contractes de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) se situa el 2020 entre els 300 i els 750 €/mes	10
· El parc de lloguer augmenta en tots els àmbits territorials el 2020	10
Anàlisi: El mercat de lloguer a Catalunya, el 2021: entre la pandèmia i la Llei de contenció de rendes	11
La congelació del preu de lloguers fins el 1994 explica l'escassetat d'arrendament a Espanya	12
Arrendadors i arrendataris del mercat de lloguer a Barcelona	12
Índexs oficials de referència del preu de lloguer d'habitatge	13
Mercat de lloguer i estructura de la propietat	14
De què parlem quan parlem de preu de lloguer i renda familiar	15
Anàlisi: Els costos d'operació han crescut un 100% des del 2010	15



Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Dipòsit legal: B 8442-2021



Editorial: Mercat de lloguer d'habitatges

L'any 2020 ha estat molt complicat per a les famílies i especialment per a arrendadors i arrendataris a Catalunya. Als símptomes d'atonía del mercat ja registrats el 2019, en un entorn de creixent alentiment de l'economia i d'una creixent inseguretat jurídica, s'hi ha sumat la pandèmia de la covid-19 el passat mes de març i la llei de contenció de rendes de 18 de setembre de 2020.

La declaració de l'estat d'alarma el 14 de març va comportar l'aturada de tota activitat no essencial. La pandèmia ha canviat, i segurament canviarà encara més, com la gent viu i treballa i, en conseqüència, on la gent viu i treballa. Ha reduït la demanda de lloguers dels grups de població flotant —estudiants, treballadors temporals ...— i ha afectat greument el mercat de treball i per tant els ingressos de moltes famílies, que s'han vist amb dificultats per atendre la despesa bàsica en alimentació i habitatge. La situació és especialment crítica perquè el país no disposa d'un escut social de sosteniment de rendes per al pagament de les necessitats essencials de les famílies, en situació d'absoluta precarietat econòmica, a diferència de països de l'entorn com França, Alemanya i Anglaterra.

La Llei 11/2020 de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, que va entrar en vigor el 22 de setembre, amb una clara voluntat de reduir els lloguers dels nous contractes, ha estat l'altre fet que ha afectat negativament el mercat de lloguer a Catalunya el 2020.

En les pàgines següents es presenten els resultats de l'estadística de nous contractes de lloguers sobre la base de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl i que elabora la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Els resultats —davallada de contractes i dels preus dels lloguers— no permeten avaluar els efectes de la Llei 11/2020 de contenció de rendes, atès el poc horitzó temporal de la seva aplicació i perquè en tot cas, queden emmascarats per l'impacte econòmic i social de la crisi provocada per la covid-19.

En aquesta situació de canvi, i per interpretar els fets més correctament, cal fer avinent que mesurar l'evolució de preus de lloguer (i també de venda) dels habitatges és molt més difícil i equivoc que mesurar l'evolució dels preus de les accions o d'una cistella de productes de consum. Tan sols una petita part de l'estoc d'habitatges canvia de mà cada any. La mitjana del preu del lloguer pot créixer d'un any a l'altre simplement perquè els habitatges que es lloguen tenen més superfície, més serveis, més qualitat o tenen una millor localització.



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

El 2020 ratifica la tendència a la baixa del preu del lloguer d'habitatge iniciada el 2019

La covid-19 intensifica el descens de preus i la mitjana dels nous contractes cau el 5,6% interanual el 4t trimestre del 2020

El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge concertats a Barcelona ciutat en el tercer trimestre del 2020 va ser de 979 €/mes, i en el quart trimestre de 939 €/mes, cosa que representa un descens interanual del -2,6% i del -5,6% respectivament.

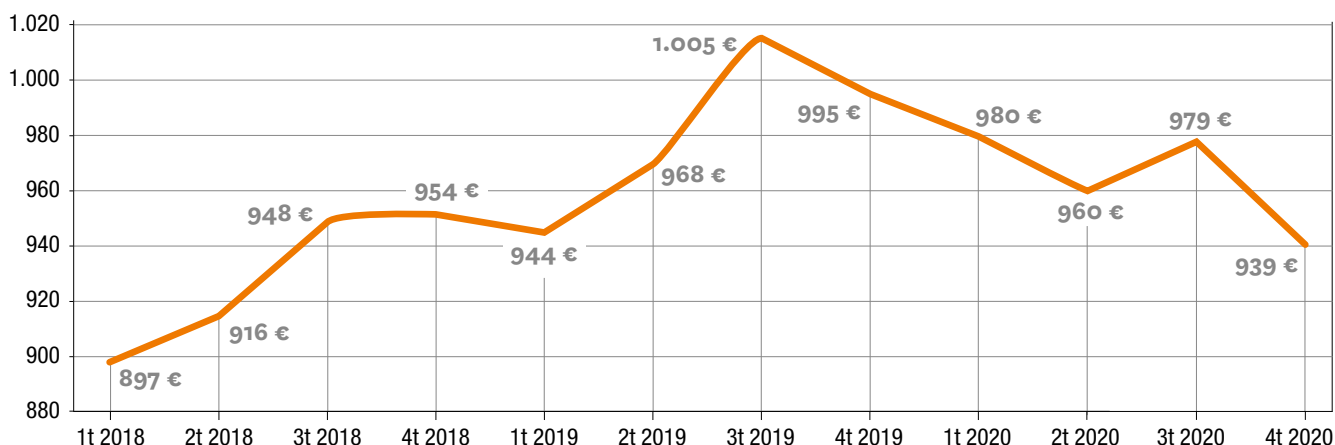
Aquestes dades confirmen la tendència a la baixa ja

iniciada a finals del 2019, descens de preus que s'ha vist intensificat per la situació de pandèmia per la covid-19 i el confinament decretat a partir del 14 de març de 2020.

Aquesta és una de les conclusions de l'Informe de la Cambra sobre lloguer d'habitatge a la ciutat de Barcelona, basat en dades del registre de fiances dipositades

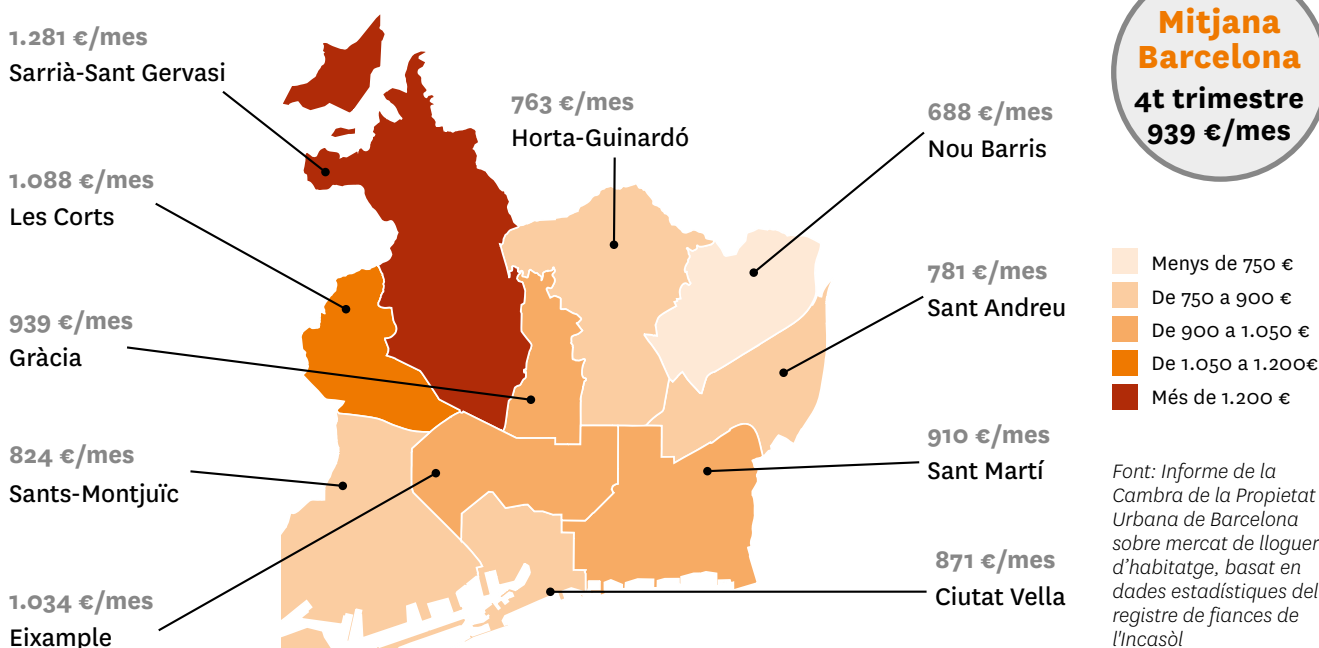
La mitjana del lloguer mensual el 4t trimestre del 2020 baixa a 939 €/mes

Evolució trimestral de la mitjana del preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat, en €/mes



Tots els districtes registren descens de preus el 4t trimestre del 2020

Preu mitjà per districtes dels nous contractes de lloguer d'habitatge el 4t trimestre 2020



en l'Incasòl, corresponents als contractes de lloguer concertats en cada període.

Abans de la declaració de la pandèmia, el tercer trimestre de l'any 2019 es va assolir un màxim de 1.005 €/mes, el quart trimestre els nous contractes van baixar a 995 €/mes, i el primer trimestre del 2020 a 980 €/mes.

Evolució per districtes

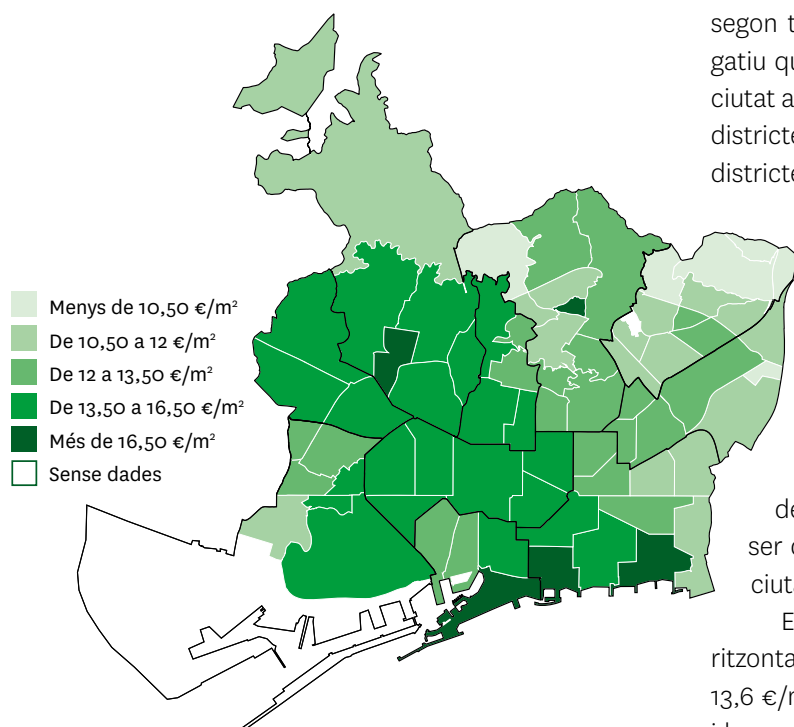
La caiguda interanual de preus va anar guanyant en intensitat i en nombre de districtes al llarg del 2020. Durant el primer trimestre sols un districte registrava una variació interanual del lloguer negativa. En el segon trimestre ja van ser sis els districtes en negatiu. En el tercer trimestre, van ser set, i durant el quart trimestre els 10 districtes de Barcelona van rebaixar preus.

Si en comptes de la variació interanual s'analitza la variació respecte al trimestre anterior s'observa que en el primer trimestre de 2020 la mitjana de lloguer a la ciutat va cedir un -1,5% respecte del quart trimestre de 2019. Durant el segon trimestre, la variació sobre el primer trimestre va ser -2%. El tercer va ser positiu de 2%, i en el quart trimestre va ser negatiu de -4,1%.

El preu del m² baixa un 4% el quart trimestre

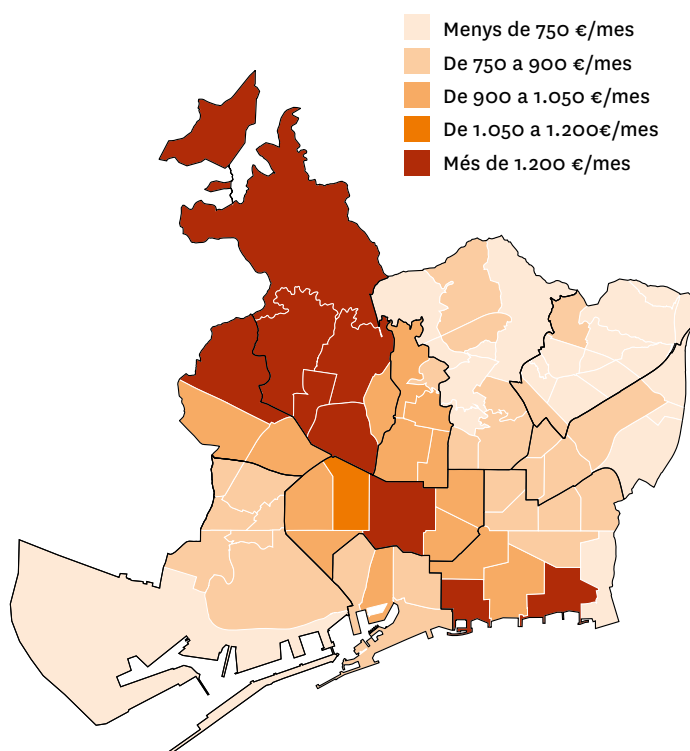
Durant el tercer i quart trimestre de 2020, el lloguer per metre quadrat es va situar 14,1 €/m² i 13,5 €/m² respec-

Mitjana per barris del preu dels nous contractes el 4t trimestre del 2020



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

Mitjana per barris del preu dels nous contractes el 4t trimestre del 2020



tivament, cosa que representa una variació interanual negativa del -1,5% i -4,1% en relació al mateix període de l'any anterior.

Pel que fa a l'evolució per districtes, el primer trimestre del 2020 tots els districtes van registrar un comportament interanual positiu (2,8%) del preu per m². En el segon trimestre, són 4 districtes amb un resultat negatiu que no arriba, però, a arrossegar el conjunt de la ciutat a variació negativa. El tercer trimestre ja són 7 els districtes en negatiu i durant el quart trimestre tots els districtes tenen una dinàmica negativa.

Propietat vertical i horitzontal

El quart trimestre de 2020 un 78% dels 10.894 nous contractes d'habitatge registrats van correspondre a propietat horitzontal, i un 22% a la propietat vertical. La mitjana del preu concertat per la propietat horitzontal va ser de 960 € mensuals (un 2,3% per sobre la mitjana de la ciutat), i la mitjana de la propietat vertical va ser de 876,96 € (un -6,6% per sota la mitjana de la ciutat).

El lloguer per metre quadrat de la propietat horitzontal en el quart trimestre del 2020 es va situar en 13,6 €/m², un 1,1% per sobre de la mitjana de la ciutat, i la propietat vertical en 12,9 €/m², un -4% per sota de la mitjana.

Els lloguers inferiors a 600 € i els superiors a 1.050 € perden quota de mercat durant la pandèmia

La distribució dels nous contractes de lloguer per intervals de preus, i la seva comparativa entre el 2019 i el 2020, posa de manifest una caiguda important dels contractes de més de 1.050 €/mes, que passen de tenir una quota proporcional al conjunt del mercat del 32,5% en el segon semestre del 2019 a una quota del 26,9% en el segon semestre del 2020. En els lloguers amb preus inferiors al 600 €/mes s'observa també un descens però més moderat, i passen del 9,2% de quota de mercat dels nous contractes al 8,8%.

Per tant, són els preus més centrals els que han augmentat la seva quota de mercat. Si observem el mateix període anterior del segon semestre del 2019 i del 2020, els preus dels lloguers que més quota de mercat guanyen són situats entre 600 i 900 €/mes, que passen del 42,5% dels nous contractes del semestre al 48,9% un any més tard.

Aquesta diversitat de lloguers cal tenir-la en compte en avaluar tant l'esforç de les llars a l'hora de llogar un habitatge com el risc d'exclusió residencial de les llars amb menys recursos econòmics. La distribució per quintils dels contractes de lloguer de Barcelona durant els quatre trimestres de 2020 mostra una mediana molt estable entre el primer i segon quintil i entre el quart i cinquè quintil. Les dues medianes dels quintils més centrals presenten un comportament descendent.

Anàlisi

Altes i baixes donen un saldo negatiu sense precedents

Des de l'inici de la pandèmia el saldo entre altes i baixes de registres de contractes de lloguer d'habitatge, reflectit en l'estadística de dipòsit de finances en l'Incasòl, ha estat negatiu, una situació sense precedents fins ara. Fora del context de la covid-19, el saldo sempre era positiu, i, per tant, sembla raonable atribuir l'augment de les cancel·lacions als canvis de residència induïts per la pandèmia. En els

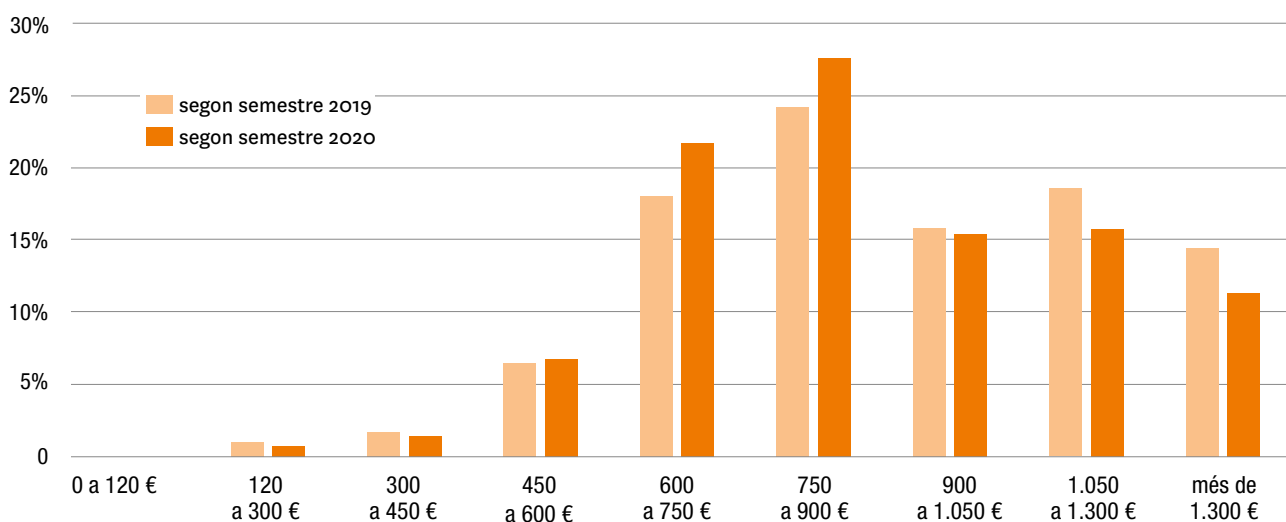
“En els tres darrers trimestres del 2020 la ciutat ha perdut 5.669 contractes de lloguer d'habitatge”

darrers tres trimestres del 2020 la ciutat ha perdut 5.669 contractes de lloguer d'habitatge del volum del seu mercat.

Aquesta pèrdua de volum explica en part el descens d'inscripcions per escolarització a P3 a la ciutat, que per al curs 2021-2022 ha baixat en 870 places, quan el 2019 havia baixat en 300 places. Caiguda demogràfica, fre a la immigració, i ara també l'èxode de famílies joves de la ciutat expliquen el descens de demanda d'escolarització. En el curs de primer d'ESO l'impacte també ha sigut considerable, amb 812 sol·licituds menys que fa un any.

Els intervals de preus centrals guanyen quota proporcional de mercat en el segon semestre del 2020 en comparació amb el mateix període del 2019

Percentatge dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat per interval de preus (en €/mes)



Preu mitjà anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge per barris i districtes el 2019 i el 2020

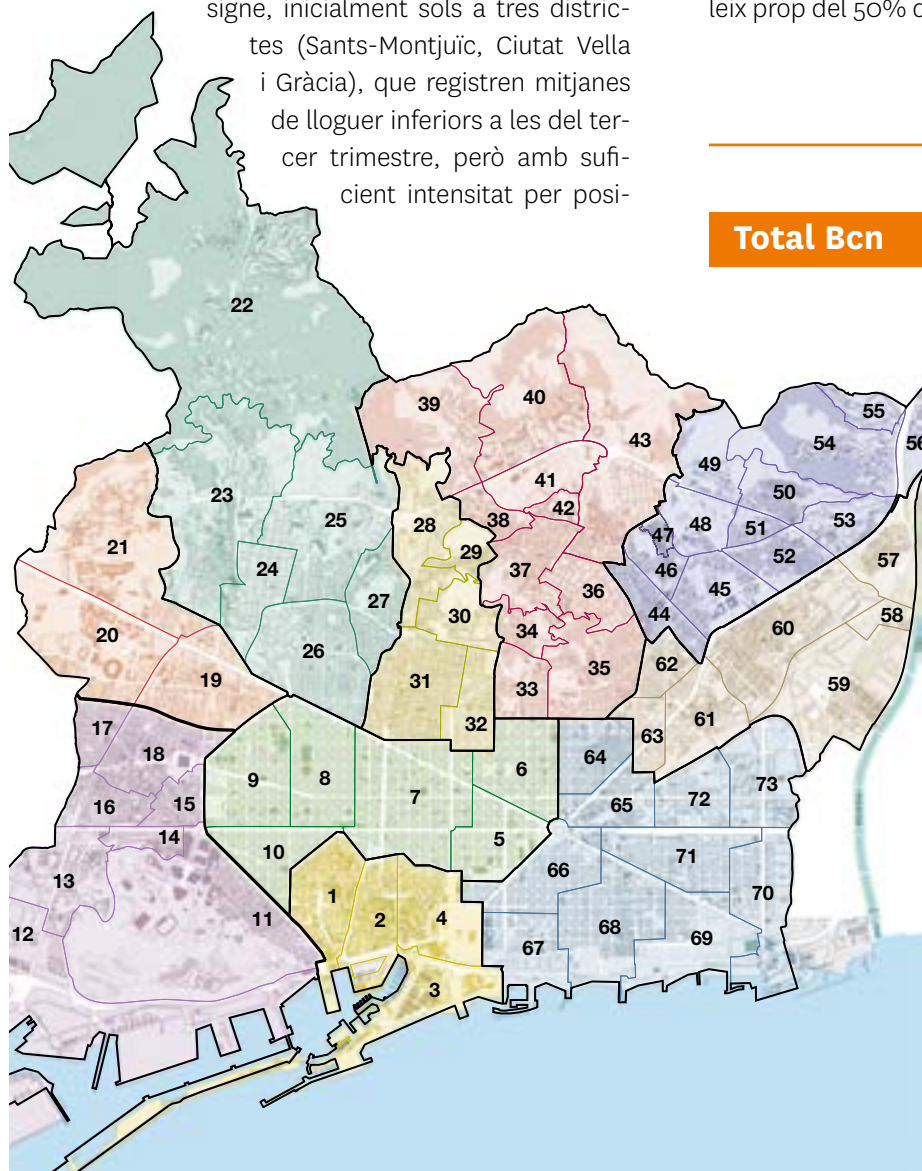
El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats a la ciutat de Barcelona el conjunt del 2019 va ser de 978 €/mes, amb la qual cosa se situa un 5,3% per sobre dels 929 €/mes de mitjana de l'any 2018. Aquest increment va ser netament superior a la inflació del 2019. La millora de l'activitat econòmica general en creació neta d'ocupació i increments salarials entorn el 2%, van comportar els anys 2018 i 2019 una millora de la renda familiar disponible entorn del 4% l'any, fet que va reduir la distància entre l'increment dels lloguers i la renda familiar.

En aquest entorn, el tercer trimestre del 2019 es va arribar a un lloguer mitjà de 1.005 €/mes, un màxim sense antecedents al llarg de la sèrie històrica dels lloguers de Barcelona, i que no es mantindrà en el temps, ja que en el quart trimestre del 2019 es dona un canvi de signe, inicialment sols a tres districtes (Sants-Montjuïc, Ciutat Vella i Gràcia), que registren mitjanes de lloguer inferiors a les del tercer trimestre, però amb suficient intensitat per posi-

cionar el conjunt de la ciutat en tendència a la baixa. Quan passem ja al conjunt del 2020 el preu mitjà dels nous lloguers ha baixat a 964 €/mes, fet que suposa un descens de preus en un -1,4% en relació al conjunt de l'any 2019.

L'evolució del preu per metre quadrat en termes anuals va registrar també un canvi de tendència en el tercer trimestre de 2019, quan la mitjana del preu dels nous contractes de lloguer va assolir el valor màxim de la sèrie històrica en els 14,3 €/m², abans de posicionar-se per sota d'aquest preu en el quart trimestre.

Com s'ha vist en la pàgina anterior, aquesta evolució de preus es dona alhora que es modifiquen de forma significativa els intervals de preus proporcionalment predominants en el registre de nous contractes, i la franja central de lloguers entre 600 i 900 €/mes assoleix prop del 50% dels nous contractes.



	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m ²	€/mes	€/m ²
Total Bcn	978	13,9	964	13,8

Una dècada amb canvis

Barcelona, a partir de l'any 2000 i fins l'any 2008, va registrar un comportament alcista de les rendes contractuals. Durant el 2009 es produeixen els primers símptomes de canvi de tendència que es consoliden durant els anys posteriors fins arribar a la segona meitat del 2014 en què es registren, de nou, augments de preus. Augments que es confirmen al llarg del 2015 i s'agreugen durant la primera meitat de 2016.

A partir d'aleshores, les variacions interanuals de preus han estat de signe positiu però, a mesura que han anat passant els trimestres, la intensitat dels augments ha anat minvant fins arribar al tercer trimestre de 2019, que marca de nou un canvi de tendència.

	Renda mitjana			
	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m ²	€/mes	€/m ²
Ciutat Vella	945	14,7	913	14,3
1 El Raval	850	14,3	833	14,0
2 Barri Gòtic	1.097	14,3	1.035	13,6
3 La Barceloneta	895	17,4	867	17,2
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	996	15,1	954	14,6
L'Eixample	1.093	14,3	1.075	14,2
5 Fort Pienc	1.012	14,0	1.003	13,9
6 Sagrada Família	960	14,4	942	14,3
7 Dreta de l'Eixample	1.307	14,4	1.273	14,1
8 Antiga Esquerra de l'Eixample	1.162	14,4	1.155	14,3
9 Nova Esquerra de l'Eixample	1.053	14,5	1.034	14,4
10 Sant Antoni	994	13,8	971	13,9
Sants-Montjuïc	841	13,4	846	13,6
11 Poble Sec	837	14,3	827	14,2
12 La Marina del Prat Vermell	374	7,1	312	4,1
13 La Marina de Port	766	10,8	787	11,1
14 Font de la Guatlla	865	12,8	859	13,3
15 Hostafrancs	830	13,8	852	13,9
16 La Bordeta	851	12,7	861	12,9
17 Sants - Badal	851	13,8	845	13,8
18 Sants	877	13,8	874	13,8
Les Corts	1.156	14,9	1.112	14,6
19 Les Corts	1.097	15,0	1.060	14,8
20 Maternitat i Sant Ramon	1.009	14,4	992	13,9
21 Pedralbes	1.860	15,6	1.718	15,4
Sarrià-Sant Gervasi	1.316	15,7	1.305	15,5
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.205	13,8	1.233	12,4
23 Sarrià	1.375	16,8	1.366	16,9
24 Tres Torres	1.657	17,0	1.696	16,5
25 Sant Gervasi-Bonanova	1.304	16,0	1.301	15,3
26 Sant Gervasi-Galvany	1.397	15,2	1.362	15,3
27 Putxet i el Farró	1.086	15,0	1.056	15,0
Gràcia	957	14,6	950	14,4
28 Vallcarca i els Penitents	972	14,0	982	14,3
29 El Coll	801	12,7	809	12,2
30 La Salut	918	13,1	967	13,6
31 Vila de Gràcia	962	15,1	953	14,9
32 El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	983	14,7	953	14,0

	Renda mitjana			
	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m ²	€/mes	€/m ²
Horta-Guinardó	794	12,7	799	12,7
33 Baix Guinardó	882	13,5	890	13,7
34 Can Baró	769	13,4	787	12,9
35 El Guinardó	819	12,9	822	13,2
36 La Font d'en Fargues	885	12,8	918	12,9
37 El Carmel	685	12,0	687	11,9
38 La Teixonera	738	12,6	718	12,1
39 Sant Genís dels Agudells	738	10,6	730	10,6
40 Montbau	793	11,8	784	11,8
41 Vall d'Hebron	864	13,3	890	12,2
42 La Clota	666	11,4	589	11,4
43 Horta	782	12,4	785	12,6
Nou Barris	704	11,7	705	11,7
44 Vilapicina-Torre Llobeta	781	12,1	797	12,3
45 Porta	751	12,3	724	12,0
46 El Turó de la Peira	697	11,7	695	11,5
47 Can Peguera	419	11,9	365	nd
48 La Guineueta	744	10,4	737	10,5
49 Canyelles	752	9,4	769	9,6
50 Les Roquetes	621	11,2	638	11,6
51 Verdun	663	12,0	660	12,0
52 La Prosperitat	684	12,0	700	12,4
53 Trinitat Nova	606	12,1	586	11,8
54 Torre Baró	471	7,4	525	8,7
55 Ciutat Meridiana	562	9,6	539	9,2
56 Vallbona	581	8,0	584	7,9
Sant Andreu	796	12,2	797	12,3
57 Trinitat Vella	602	10,1	639	10,8
58 Baró de Viver	486	6,5	581	7,5
59 Bon Pastor	685	10,5	726	11,8
60 Sant Andreu	805	12,4	810	12,5
61 La Sagrera	817	12,6	783	12,4
62 El Congrés i els Indians	793	12,0	804	12,5
63 Navas	853	12,4	864	12,6
Sant Martí	941	13,8	929	13,7
64 Camp de l'Arpa del Clot	856	13,5	862	13,5
65 El Clot	856	13,2	872	13,3
66 El Parc i la Llacuna del Poblenou	1.014	15,0	974	14,3
67 La Vila Olímpica del Poblenou	1.361	17,5	1.376	17,6
68 Poblenou	1.004	15,0	1.002	14,9
69 Diagonal Mar i Front Marítim	1.372	17,2	1.171	16,6
70 Besòs i Maresme	738	11,3	752	11,9
71 Provençals del Poblenou	982	14,1	957	13,9
72 Sant Martí de Provençals	837	11,9	832	11,7
73 Verneda i la Pau	778	11,4	771	11,5

Moderació en l'increment de preus del lloguer d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona)

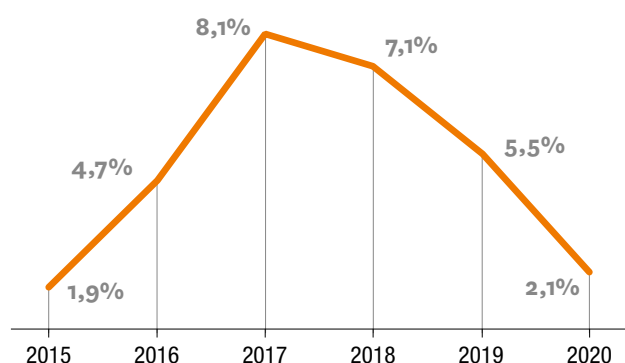
La mitjana dels nous contractes d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona) puja a 636 €/mes el 2020, el 2,1% més que el 2019

La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats durant el conjunt de l'any 2020 ha estat de 636 €/mes, el 2,1% més que la mitjana del 2019, que es va situar en 623 €/mes.

Aquest resultat positiu es repeteix a tots els àmbits territorials. Sempre tenint en compte que en aquest estudi s'exclou la ciutat de Barcelona, que per la seva magnitud del mercat de lloguer esbiaixa els resultats agregats d'explotació estadística. Encapçala l'augment interanual l'AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona, amb el 2,7% de creixement, seguida de la resta de Catalunya (2,5%), la RMB, Regió Metropolitana de Barcelona, (2,2%), i el conjunt de les 20 ciutats de Catalunya amb volum de contractació superior a mil contractes anuals (2,0%).

Aquesta evolució s'ha d'inscriure en la fase encara ascendent dels preus del lloguer iniciada el 2014. Amb un matís: el punt àlgid dels augments de preus es va

Evolució interanual de l'increment de preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona)



produir entre 2017 i 2018. Des d'aleshores, els augments de preus han anat perdent intensitat de manera que la corba de preus es va aplanant progressivament.

Mitjanes dels nous contractes de lloguer d'habitatge l'any 2019 i 2020, en €/mes

Resta de Catalunya (total Catalunya exclosa tota la RMB i el Penedès)

2019: 488 €/mes
2020: 501 €/mes

Àmbit territorial del Penedès, abasta la major part dels termes municipals de les comarques del Garraf i l'Alt Penedès

2019: 618 €/mes
2020: 632 €/mes



RMB, Regió Metropolitana de Barcelona, abarca cinc comarques: Barcelonès -en aquest estudi exclosa Barcelona ciutat-, Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental i Maresme, i els municipis del Garraf i l'Alt Penedès no incorporats a l'àmbit territorial del Penedès

2019: 725 €/mes
2020: 741 €/mes

AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona, constituïda per 36 municipis -en aquest estudi exclosa Barcelona ciutat

2019: 772€/mes
2020: 794 €/mes

Total Catalunya (exclosa Bcn ciutat)

2019: 623 €/mes
2020: 636 €/mes

Total 20 ciutats amb més quota de lloguer

2019: 650 €/mes
2020: 663 €/mes

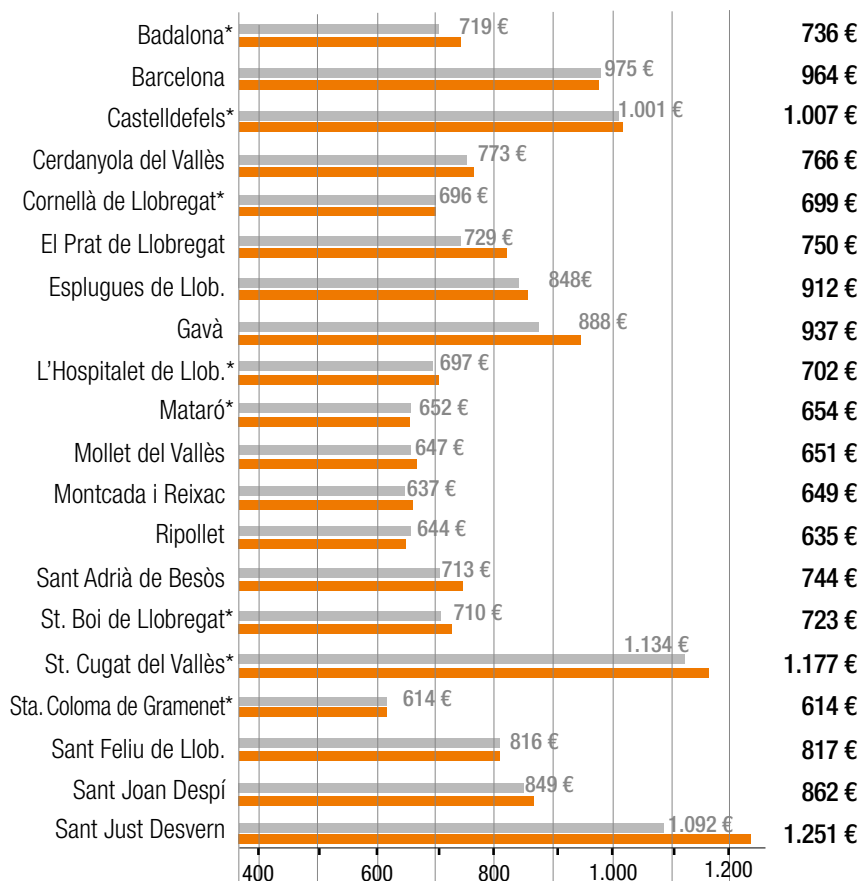
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

Mitjanes municipals dels nous contractes de lloguer en les principals poblacions de Catalunya el 2019 i el 2020

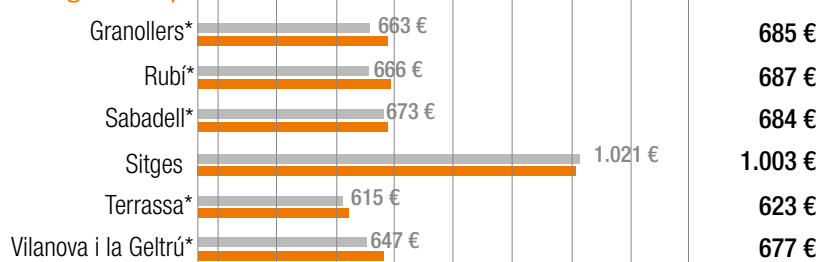
Mitjana dels nous contractes de lloguer d'habitatge en €/mes

— Total 2019
— Total 2020

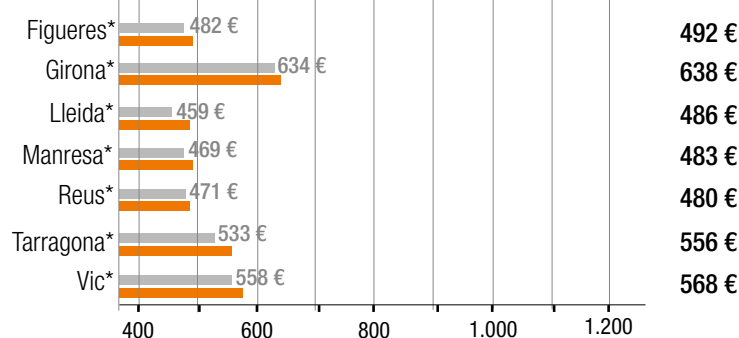
En l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)



En la regió metropolitana de Barcelona



En capitals de província i altres poblacions



* Municipi que està inclòs en l'Índice de 20 ciutats de Catalunya per tenir un volum de contractació superior a mil contractes anuals de lloguer

Descens de preus el 4t trimestre del 2020

La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona) durant el quart trimestre del 2020 s'ha situat a 628 € quan, ara fa just un any, la renda estava en 633 €. Aquesta disminució de la renda contractual s'ha concentrat en el conjunt de les 20 ciutats (-2,1%) seguides de la RMB (-1,3%) i l'AMB (-0,4%).

Anàlisi

Baixada trimestral, que podria ser conjuntural

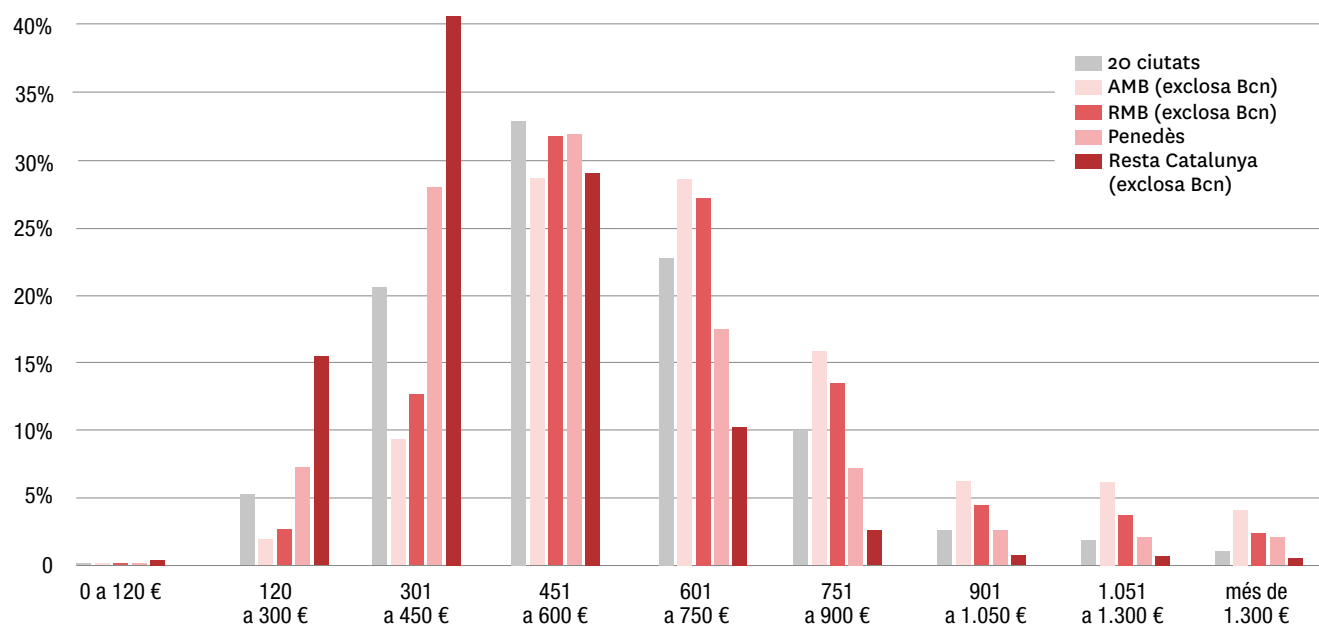
Amb la covid-19, la demanda interna ha quedat com la principal component de la demanda de lloguer, mentre que la demanda externa (turisme, empreses, població flotant) ha quedat bloquejada per les mesures adoptades contra la pandèmia. Per tant, hi ha una part del parc que, fins fa un any, s'adreçava a aquesta demanda externa que s'ha reduït, i es pot reorientar cap a mercats alternatius, entre ells, el lloguer per a la població resident.

“Tot apunta que la pèrdua d'intensitat del creixement té recorregut”

Per aquesta raó, la caiguda dels lloguers durant el quart trimestre s'interpreta com un resultat conjuntural que s'ha d'inscriure en la fase encara ascendent dels preus del lloguer iniciada el 2014. Tot apunta que la pèrdua d'intensitat del creixement dels lloguers tindrà recorregut a causa de l'escassetat del parc i a la reducció de l'oferta derivada de la Llei de contenció de rendes.

El 75% dels nous contractes de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) se situa el 2020 entre els 300 i els 750 €/mes

Percentatge dels nous contractes de lloguer d'habitatge per àmbit territorial i interval de preus (en €/mes) el 2020



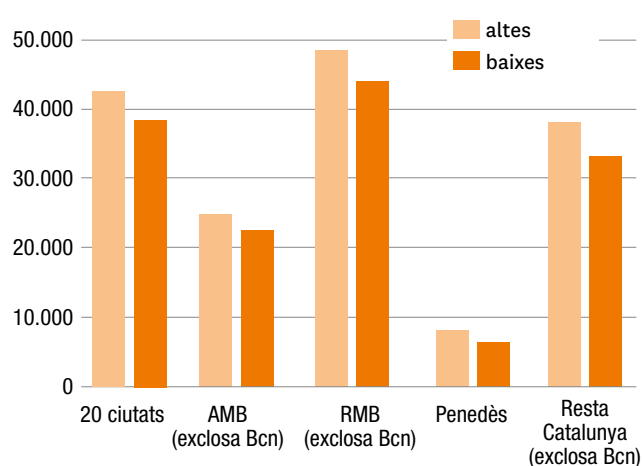
L'interval amb més quota de mercat a nivell del conjunt de Catalunya (exclosa Barcelona) durant l'any 2020 és el de 451 a 600 € que concentra 25.412 contractes que equivalen al 30% de la quota de mercat, seguit del de 301 a 450 € amb 20.728 contractes que equivalen al 25% del total, i del de 601 a 750 € amb 16.666 contractes (20% del total). Per tant, el 75% del mercat de lloguer a Catalunya opera a preus d'entre 301 i 750 €/mes.

El m² de lloguer en les capitals de província

El preu mitjà del metre quadrat dels nous contractes d'habitatge a la ciutat de Tarragona el quart trimestre del 2020 va ser de 7,7 €/m², a Lleida 6,4 €/m², i a Girona 9 €/m². La superfície mitjana dels habitatges llogats va ser de 77 m², 85m² i 79 m² respectivament. Recordem que a Barcelona ciutat en el mateix període el preu va ser de 13,5 €/m² i la superfície mitjana 73 m².

El parc de lloguer augmenta a tots els àmbits territorials el 2020

Nombre d'altres i baixes a Catalunya (exclosa Bcn) per territoris el 2020



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

El 2020, en els cinc àmbits territorials de Catalunya (exclosa Barcelona), la diferència en l'Incasòl entre el nombre d'altres de dipòsits de fiances de nous contractes d'arrendament i el nombre de baixes per devolució de fiances de contractes finalitzats dona un saldo positiu, cosa que vol dir que a tots els territoris augmenta el parc d'habitatge en lloguer. El saldo és també positiu a totes les ciutats de l'estudi llevat de Girona, que, durant el segon trimestre (fase més aguda del confinament per la covid-19), va acumular un nombre molt elevat de baixes.

L'increment del parc a Catalunya (exclosa Barcelona) va ser d'11.726 unitats el 2020, i 17.245 el 2019. Aquestes xifres indiquen que un 22% i un 16% respectivament del total de nous contractes van ser d'increment net d'habitatge de lloguer. El 2018 aquest percentatge va ser el 18%, el 2017 el 23%, i el 2016 el 29%. Aquestes xifres no reflecteixen encara l'impacte de la covid-19 a finals del 2020.

Anàlisi

El mercat de lloguer a Catalunya, el 2021: entre la pandèmia i la Llei de contenció de rendes

L'anàlisi estadística sobre el comportament del mercat de lloguer l'any 2020 mostra l'afectació per la pandèmia de la covid-19 amb davallada de l'activitat i reducció del nombre de nous contractes a partir del segon trimestre, i l'increment de les baixes, que ha comportat que hi hagués una oferta més abundant. La ralentització dels preus iniciada el 2019 era ja una tendència consolidada el 4t trimestre del 2020, amb una reducció del 5,6% a Barcelona, el principal mercat de lloguer, i del 2,2% en el conjunt de les grans ciutats (exclosa Barcelona). Els districtes de Ciutat Vella i de l'Eixample són els més afectats en reduir-se la demanda turística, la de treballadors desplaçats i la d'estudiants.

L'aprovació el 18 de setembre de 2020 pel Parlament de Catalunya de la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, porta a preguntar-se si la reducció del preu de lloguer registrat el quart trimestre de 2020 és ja un efecte directe de l'entrada en vigor de la Llei tal com s'ha afirmat des de l'equip de govern de Barcelona o des d'Unidas Podemos.

No hi ha base estadística per a aquesta afirmació, donat el breu temps transcorregut des de l'entrada en vigor de la Llei, i perquè en acabar 2020 i iniciar-se 2021, la reducció dels preus de lloguers i l'increment del nombre d'habitatges disponibles en arrendament es registrava a les principals ciutats de la península ibèrica i del món com a conseqüència de l'aturada de l'activitat econòmica arran de la covid-19.

Reducció de preus a Barcelona, i també a Madrid, que no té legislació de control de preus

Segons els portals immobiliaris Madrid i Barcelona han registrat una reducció del preu de lloguer similars, malgrat que a Madrid no hi ha legislació de control del preu de lloguer. L'estoc d'habitatges disponibles per arrendament s'ha més que duplicat a finals del 2020, però a Barcelona aquesta dada amaga una reducció de l'oferta des del setembre de 2020 del 10,2%, conseqüència de la retirada del mercat d'habitatges que s'havien buidat, i com a reacció a preus considerats massa baixos en aplicació de la Llei de contenció de rendes i la inseguretat jurídica davant la falta de pagament del lloguer.

A la ciutat de Nova York s'estima que la ciutat ha perdut 500.000 habitants el quart trimestre de 2020 i que els lloguers de mercat havien baixat entorn del 15%. A la zona central de la ciutat, Manhattan inclòs, el lloguer mitjà es va situar per sota els 3.000 dòlars, la qual cosa no succeïa des de feia 15 anys.

Resulta difícil d'establir previsions sobre l'evolució del mercat de lloguer a Catalunya a curt i mitjà termini. A curt termini, amb absència d'una ràpida recuperació de l'activitat econòmica, continuarà la davallada de la contractació i de preus. A mitjà termini, atès el reduït volum del mercat de lloguer, continuarà la pressió a l'alça sobre els preus ja que el lloguer seguirà sent imprescindible, pels mercats laborals més globals i per l'accés a l'habitatge de les noves generacions.

Un marc regulatori de congelació de lloguers i l'absència de mesures realistes i eficaces de foment de nova construcció per a lloguer accentuaran les tensions sobre els preus i la restricció de l'oferta.

“La ralentització dels preus iniciada el 2019 era ja una tendència consolidada el quart trimestre del 2020”

“L'absència de mesures realistes de foment de nova construcció per a lloguer accentuarà les tensions del mercat”

La congelació del preu de lloguers fins el 1994 explica l'escassetat d'arrendament a Espanya

Sovint s'explica el reduït estoc d'habitatge de lloguer a les nostres ciutats sobre la base que per raons ideològiques les polítiques d'habitatge del passat varen prioritzar l'habitatge en propietat. S'oblida que Espanya va patir des dels anys 1920 una legislació d'arrendaments urbans molt restrictiva —congelació de preus, contractes indefinits i subrogacions— que va durar fins a 1994, molt més tard de l'aixecament dels controls del preu de lloguer als principals països europeus, que l'havien legislat arran de la Segona Guerra Mundial.

Habitatges de lloguer per ciutats, 1950-2011

	1950	1970	1981	1991	2001	2011
Barcelona	260.170	293.817	268.881	204.561	169.137	205.910
Madrid	281.020	319.864	234.354	184.936	178.501	264.130
Sevilla	67.360	51.105	36.133	29.984	23.451	31.700
València	82.480	64.130	54.439	45.265	32.761	47.655

Font: Censos de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), anys 1950, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011.

Per exemple, a Barcelona, l'any 1950, hi havia en xifres absolutes més habitatges de lloguer que el 2011, malgrat que la ciutat havia passat de tenir un parc d'habitatges que va multiplicar per 2,5. Un control dels preus de lloguer estricte va fer que la nova construcció fos per accés a la propietat i que es reduís de l'estoc de lloguer. Si el 1950 el 93% de l'habitatge a la ciutat de Barcelona era de lloguer, aquest percentatge va caure al 30% el 2011. En d'altres ciutats el percentatge de lloguer es redueix a xifres encara inferiors.

Percentatge d'habitatge de lloguer per ciutats, 1950-2011

	1950	1970	1981	1991	2001	2011
Barcelona	93,0%	56,4%	46,3%	35,7%	28,4%	30,1%
Madrid	87,5%	35,2%	25,0%	19,1%	16,5%	20,0%
Sevilla	89,8%	32,8%	21,0%	15,2%	10,3%	11,8%
València	79,8%	29,9%	24,5%	17,9%	11,8%	14,4%

Arrendadors i arrendataris del mercat de lloguer a Barcelona

La base de dades dels contractes de lloguer de l'any 2020 ha incorporat per a la ciutat de Barcelona informació sobre arrendadors i arrendataris. No es disposa d'informació d'altres anys. Advertim per tant que la informació que es presenta respon a una tendència estructural o està influenciada per la pandèmia de la covid-19 viscuda el 2020.

Dels arrendadors, destaquem que el 64,5% (70,5% si sumem les comunitats de béns) són persones físiques,

el 25,4% persones jurídiques, i que les administracions públiques només són el 0,5%.

Dels arrendataris, el 68,3% són persones físiques nascudes a Espanya i el 30% ho són a l'estranger. Aquesta última dada és coherent amb l'estimació de l'Institut d'Estadística de Catalunya que assenyalava que l'any 2020 el 27,8% de la població de Barcelona havia nascut a l'estranger (el 21,2% el 2011), i que tan sols un 20% tenia la nacionalitat espanyola.

Any 2020. Mercat de lloguer de Barcelona

Taula 1. Arrendadors i arrendataris dels contractes de lloguer vigents a la ciutat de Barcelona l'any 2020

Arrendadors

	% de contractes
Persones físiques amb nacionalitat espanyola	64,5%
Estrangers	3,6%
Persones jurídiques	25,4%
Administració pública	0,5%
Comunitats de béns	6,0%
Altres	0,0%
Total	100%

Arrendataris

	% de contractes
Persones físiques amb nacionalitat espanyola	68,3%
Estrangers	30,0%
Persones jurídiques	1,3%
Administració pública	0,2%
Comunitats de béns	0,2%
Altres	0,1%
Total	100%

Font: Registre de finances de contractes de lloguer de l'Incasòl.

Índexs oficials de referència del preu del lloguer d'habitatge

En aquest moment coexisteixen a Catalunya dos índexs de referència de preus de lloguer, amb la finalitat de crear un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permeti conèixer el preu/m² de lloguer d'un habitatge ubicat en una determinada zona.

En els quadres a peu de pàgina es recullen el valor d'un i altre índex a nivell agregat de cada ciutat

→ Índex de referència de preus de lloguer de la Generalitat de Catalunya

Es va crear el 2018 partint de les dades del registre de fiances de nous contractes de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl. La metodologia i l'elaboració és a càrrec de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sense control de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

- L'índex de cada any es basa en la mitjana dels últims tres anys de tots els nous contractes, inclosos els de protecció oficial.

- El 2021 utilitzava les dades de 2017-2018-2019.

- Es desconeix si la renda registrada és neta de despeses o les inclou.

- La superfície dels habitatges s'obtenia del creuament amb el cadastre fins ara, que es fa a partir de la superfície útil interior que figura a la cèdula d'habitabilitat.

- L'any de construcció s'obté del cadastre, i no es disposa d'informació d'obres de rehabilitació o millora. Es calcula un valor mínim i màxim en funció de l'estat de conservació, ubicació dins l'immoble, ascensor, aparcament.

- La Llei 11/2020 de contenció de rendes el va configurar com a eina per determinar la renda dels nous contractes en àrees i municipis declarats com a mercat d'habitatge tens.

- S'eliminen els valors màxim i mínim en funció de les característiques dels habitatges, la qual cosa porta que l'índex doni el mateix valor per a totes les unitats d'un mateix immoble.

→ Sistema estatal d'índexs de referència del preu de lloguer d'habitatge

Creat per la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019. Elaborat pel Ministeri de Foment, l'Institut Nacional d'Estadística, l'Agència Tributària i la Direcció del Cadastre.

- Es basa en les rendes brutes per lloguer d'habitatge habitual declarades en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i el creuament amb les dades de l'any de construcció i superfície del cadastre. El fet

Comparació del preu de lloguer en l'índex de la Generalitat i en l'índex del Ministeri

Ministeri

	2015	2016	2017	2018	% Increment 2015-2018
Barcelona	700	715	751	803	14,7%
Badalona	600	600	605	650	8,3%
L'Hospitalet de Llobregat	550	550	575	608	10,5%
Girona	525	545	551	595	13,3%
Lleida	425	433	450	450	5,9%
Tarragona	454	470	480	500	10,1%

Generalitat

	2015	2016	2017	2018	% Increment 2015-2018
Barcelona	735	801	877	930	26,5%
Badalona	549	580	638	689	25,4%
L'Hospitalet de Llobregat	522	555	608	653	25,2%
Girona	486	515	561	598	23,1%
Lleida	386	394	407	432	12,1%
Tarragona	432	448	477	514	19,1%

Font: Índice de alquiler de vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana i Fiances registrades a l'Incasòl.

Nota: El preu del lloguer del Ministeri està calculat a partir de la mediana, mentre que les fiances de l'Incasòl es calculen amb la mitjana aritmètica.

de basar-se en les declaracions de l'IRPF condiona la disponibilitat. A març de 2021 es disposava d'informació dels anys 2015, 2016, 2017 i 2018. La mostra no inclou les dades dels arrendaments propietat de persones jurídiques.

- Fa referència exclusivament a l'estoc d'habitatge de lloguer propietat de persones físiques.
- Utilitza com a índex la mediana (valor central de les dades quan aquestes estan ordenades de menor a major).

Anàlisi

Catalunya no és Alemanya

Es pot afirmar que tots els índexs no constitueixen una base estadística adequada per instrumentar el control dels preus de lloguer per a un determinat habitatge en una zona concreta per la seva poca representativitat. A Alemanya, d'on s'ha pres la idea, s'elabora un índex de preus de lloguer per a les principals ciutats, i per a cadascuna de les zones en les quals es divideix es fa servir per fixar el límit del preu dels nous contractes, permetent-ne un 10% d'increment sobre el preu.

A Alemanya, a les principals ciutats, l'habitatge de lloguer és el 75-85% del total, construït després de la guerra en grans conjunts immobiliaris tipològicament homogenis, i se'n coneixen amb força exactitud els serveis, l'estat de conservació i les obres de rehabilitació executades.

“Els índexs de la Generalitat i de l'Administració de l'Estat no serveixen com a referència per a la Llei de contenció de rendes”

No és el cas d'Espanya o Catalunya, on la ciutat amb més lloguer és Barcelona, entorn del 30%, i on a la majoria de nuclis urbans de més de 50.000 habitants el lloguer representa entorn del 15% com a màxim. A molts barris hi ha escassa presència del lloguer, i en un mateix edifici, l'estat de conservació dels habitatges és molt diferent, sense que aquesta desconeguda diferència repercuteixi en l'índex.

Els índexs de la Generalitat i de l'Administració de l'Estat no són significatius estadísticament i no serveixen per a la finalitat que li ha donat la Llei de contenció de rendes, de la Generalitat de Catalunya. Pot servir, en canvi, com a índex agregat que permeti el seguiment de l'evolució real dels preus de lloguer a la resta de ciutats espanyoles. A Catalunya ja es disposa d'informació dels nous contractes.

Mercat de lloguer i estructura de la propietat

Sovint s'argumenta pels defensors del control dels preus de lloguer que en el mercat operen propietaris amb un elevat nombre d'habitatges, la qual cosa els permet una posició dominant en l'oferta i, per tant, poder fixar preus per sobre dels d'un mercat competitiu.

Aquest argument ha passat de l'argumentari polític a la legislació sobre arrendaments urbans a Catalunya —Decret llei 17/2019 i Llei 11/2020 sobre contenció de rendes— i es considera gran propietari —gran tenidor— qui sigui propietari de més de 15 habitatges o de 1.500 m² d'habitatges. Se'ls imposen càrregues més elevades i més limitacions de l'exercici del dret de propietat sobre els seus immobles. També la legislació estatal ha incorporat la figura del gran tenidor, si bé amb una definició diferent —més de 10 habitatges—.

El cert és que aquest discurs sobre els grans tenidors —fàcil de vendre en la batalla política— no es correspon en la realitat del mercat de lloguer d'habitatge a Catalunya. Al març de 2020, segons dades de l'Institut Català del Sòl, del total de 660.000 contractes d'arrendament vigents, el 55,5% corresponien a titulars d'1 o 2 habitatges. Els propietaris de més de 15 habitatges eren 2.477, el 0,7 del total, i controlaven 134.754 contractes, el 20,4% del total, 54 habitatges de mitjana, malgrat que en aquest apartat figuren l'Agència Catalana de l'Habitatge i el Patronat Municipal de Barcelona.

A Catalunya no hi ha concentració de la propietat del parc d'habitatges de lloguer, sinó una atomització excessiva que dificulta una administració professional i la rehabilitació. La definició de gran tenidor a la legislació respon a criteris ideològics, no de racionalitat econòmica i social.

Contractes vigents d'ús d'habitatge habitual i permanent al conjunt de Catalunya a data 27/03/2020

Persones propietàries de les finques

Nombre de contractes	Persones		Contractes	
	Persones	%	Contractes	%
1 - 2	326.712	90,6%	366.530	55,5%
3 - 5	22.692	6,3%	81.382	12,3%
6 - 10	6.851	1,9%	51.016	7,7%
11 - 15	2.071	0,6%	26.166	4,0%
> 15	2.477	0,7%	134.754	20,4%
Total	360.803	100%	659.848	100%

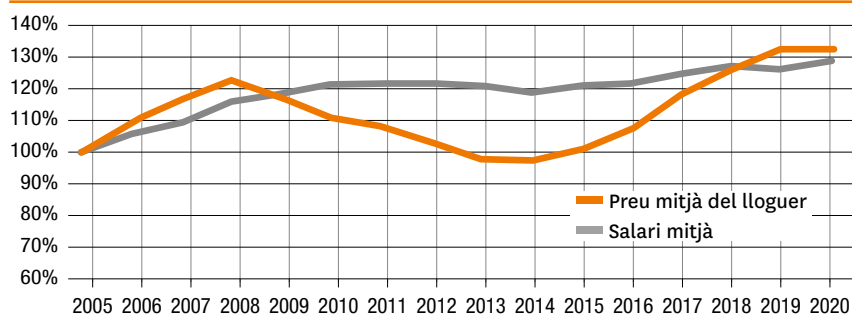
De què parlem quan parlem de preu del lloguer d'habitatge i renda familiar

En els últims anys, l'afirmació que els preus del lloguer han estat molt per sobre de la renda de les famílies ha marcat el debat sobre el mercat de lloguer per justificar la necessitat d'una intervenció per controlar-ne els preus. L'aportació estadística al respecte ha estat escassa i en molts casos poc fonamentada, tant perquè s'utilitzen indicadors que no recullen la renda familiar (per exemple, el salari mínim interprofessional) com perquè s'escull un marc temporal inadequat que no en recull l'evolució a mitjà i llarg termini.

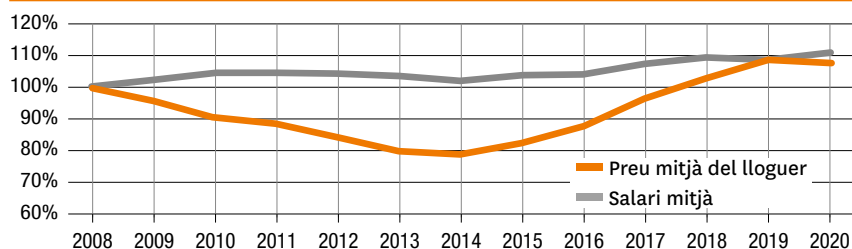
Els gràfics que segueixen recullen l'evolució de l'índex del preu mitjà d'acord amb les fiances dipositades a l'Incasòl (Institut Català del Sòl) i amb el salari mitjà a Catalunya, segons dades de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya).

El resultat és molt diferent en funció de l'any que es selecciona com a referència per establir l'índex 100 i de l'horitzó temporal escollit. La primera gràfica és la que té com a referència un període més ampli.

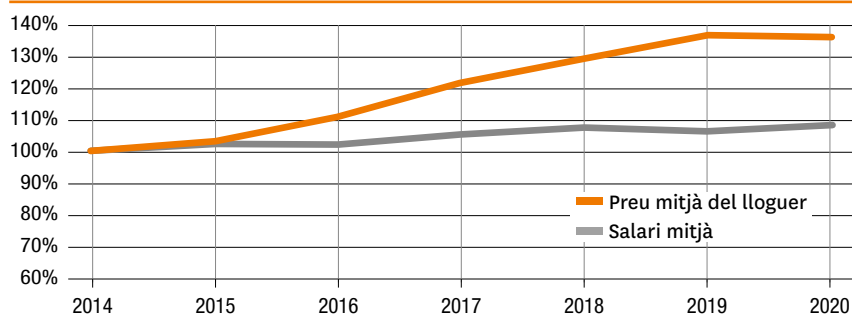
Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya
Base 100 en l'any 2005. Període: 2005-2020



Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya
Base 100 en l'any 2008. Període: 2008-2020



Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya
Base 100 en l'any 2014. Període: 2014-2020



METODOLOGIA: Les dades de salaris corresponen a les publicades per l'Idescat, Institut d'Estadística de Catalunya (a partir de dades de l'INE, Instituto Nacional de Estadística). En el cas dels salaris de l'Idescat, només es té informació fins l'any 2018, per la qual cosa per al 2019 calculem el mateix percentatge d'evolució que es mostra en els salaris mitjans publicats per l'Ajuntament de Barcelona per a aquests anys (-0,46%). En el cas del 2020, es calcula una estimació d'augment dels salaris en un 2% respecte al valor de 2019. Pel que fa a l'evolució dels preus mitjans del lloguer, aquests provenen de la informació de les fiances publicades per l'Incasòl, Institut Català del Sòl.

Anàlisi

Els costos d'operació han crescut un 100% des del 2010

Un millor coneixement del mercat de lloguer fa necessari un índex de preus dels costos operatius dels habitatges arrendats. L'índex de preus de lloguer elaborat a partir de les fiances recull preus bruts (incorporant costos), cosa que emmascara la veritable evolució al llarg del temps de les rendes netes i la rendibilitat que obtenen els propietaris. Altres països disposen d'aquesta estadística, però aquest no és el cas a casa nostra.

Des de Cambra BCN s'ha iniciat un estudi al respecte del qual presentem una primera aproximació, des de 2010 fins a 2020.

S'ha analitzat l'evolució dels següents costos lligats a l'operació d'habitatge de lloguer: taxes, costos laborals, d'electricitat i d'aigua, de les parts no privatives, de manteniment, costos administratius i d'assegurances. Una primera aproximació mostra que els costos d'operació de l'habitatge de lloguer pràcticament s'han duplicat des de 2010, i han passat de representar una mensualitat a representar-ne gairabé dues. Hi ha tres grans components: taxes, costos laborals i manteniment. A Barcelona l'IBI, que representa el major component dels costos, s'ha incrementat un 49% des de 2010, i el lloguer mitjà un 9,61%.



Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com