

Impacte del confinament en el mercat de lloguer de Catalunya a partir de les dades de fiances dipositades per l'INCASÒL.

Maig 2020

L'inici del confinament motivat per la pandèmia del COVID-19 ha tingut un impacte molt notable en la reducció del nombre de fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL). Així, mentre que durant la primera quinzena del mes de març de 2020 –abans que s'iniciés el confinament–, es van dipositar 7.407 fiances, en la segona quinzena, només se n'han comptabilitzat 2.507. En conjunt, doncs, durant tot el mes de març de 2020 s'han dipositat les fiances de 9.914 contractes a l'INCASÒL, que representen un 28,36% menys que els celebrats el mateix mes de l'any passat.

Durant el mes d'abril –tot el mes complert en confinament–, la reducció encara ha estat molt més intensa. Només s'han dipositat les fiances d'un total de 2.978 contractes, el que representa una reducció del 76,40% respecte del mes d'abril de 2019.

Aquestes dades permeten arribar a dues grans conclusions.

En primer lloc, indiquen l'intens alentiment d'operacions que s'ha produït en el mercat de lloguer a Catalunya. Aquest alentiment es degut a la combinació d'almenys tres factors:

- La situació de confinament, que dificulta de manera molt notable la dinàmica del mercat de l'habitatge, en general, i la signatura de nous contractes, en particular.
- L'entrada en vigor, el 2 d'abril, del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual l'arrendatari pot sol·licitar la pròrroga de fins a un màxim de 6 mesos del seu contracte d'arrendament amb les mateixes condicions.
- El Decret Llei 13/2020, de 21 d'abril, que amplia el termini pel dipòsit de les fiances dels contractes d'arrendament de 2 a 4 mesos, fins al 31 de desembre de 2020.

En segon lloc, la reducció tant notable en les fiances dipositades porta, necessàriament, a prendre amb molta cautela les informacions sobre l'evolució dels preus referides a aquest període comprés entre els mesos de març i abril.

La variació dels preus

Molt probablement, algunes de les informacions sobre preus mitjans que s'estan fent públiques no responen a la situació actual, sinó que s'arrosseguen de l'estat previ a la crisi del COVID-19.

En els propers mesos, a mida que des del costat de la demanda s'incorporin els nous condicionants econòmics i vivencials en els processos de decisió, d'una banda, i l'oferta s'ajusti a la nova realitat, de l'altra, la informació sobre els preus començarà a reflectir de manera més

exacta el nou escenari. En aquest sentit, cal tenir en compte que, com ve succeint en els darrers períodes de recessió econòmica, caigudes del PIB i increments de l'atur s'han traduït en descensos, de diferent intensitat, en el preu mitjà dels habitatges.

Sigui com sigui, en els propers mesos, a la llum de les dades, es podrà anar analitzant d'una manera més acurada l'impacte de la crisi del COVID sobre el mercat de lloguer.

Barcelona, Maig de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a [@OMHBcn](https://twitter.com/OMHBcn)