

Impacto del confinamiento en el mercado de alquiler de Catalunya a partir de los datos de fianzas depositadas por el INCASÒL.

Mayo 2020

El inicio del confinamiento motivado por la pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto muy notable en la reducción del número de fianzas depositadas en el Institut Català del Sòl (INCASÒL). Así, mientras que durante la primera quincena del mes de marzo de 2020 – antes que se iniciara el confinamiento- se depositaron 7.407 fianzas, en la segunda quincena, solo se han depositado 2.507. En conjunto, entonces, durante todo el mes de marzo de 2020 se han depositado las fianzas de 9.914 contratos en el INCASÒL, que representan un 28,36% menos que las celebradas en el mismo mes del año pasado.

Durante el mes de abril –todo el mes completo en confinamiento- la reducción aún ha sido más intensa. Solo se han depositado las fianzas de un total de 2.978 contratos, lo que representa una reducción del 76,04% respecto al mes de abril de 2019.

Estos datos permiten llegar a dos grandes conclusiones:

En primer lugar, indican la intensa ralentización de operaciones que se ha producido en el mercado del alquiler en Catalunya. Esta ralentización se debe a la combinación de al menos tres factores:

- La situación de confinamiento, que dificulta de manera muy notable la dinámica del mercado de la vivienda, en general, y la signatura de nuevos contratos, en particular.
- La entrada en vigor, el 2 de abril, del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el cual el arrendatario puede solicitar la prórroga de hasta un máximo de 6 meses de su contrato de arrendamiento con las mismas condiciones.
- El Decreto-Ley 13/2020, de 21 de abril, que amplía el período para el depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de 2 a 4 meses, hasta el 31 de diciembre de 2020.

En segundo lugar, la reducción tan notable en las fianzas depositadas lleva, necesariamente, a tomar con mucha cautela las informaciones sobre la evolución de los precios referidas en este periodo comprendido entre los meses de marzo y abril.

La variación de los precios

Muy probablemente, algunas de las informaciones sobre precios medios que se están haciendo públicas no responden a la situación actual, sino que se arrastran del estado previo a la crisis del COVID-19.

En los próximos meses, mientras que desde el lado de la demanda se incorporen los nuevos condicionantes económicos y vivenciales en los procesos de decisión, de un lado, y la oferta se ajuste a la nueva realidad, de la otra, la información sobre los precios empezará a reflejar de manera más exacta el nuevo escenario. En este sentido, es necesario tener en cuenta que, como está sucediendo en los últimos periodos de recesión económica, caídas del PIB e incrementos del paro se han traducido en descensos, de diferente intensidad, en el precio medio de las viviendas.

Sea como sea, en los próximos meses, a la luz de los datos, se podrá ir analizando de una manera más cuidada el impacto de la crisis del COVID-19 sobre el mercado de alquiler.

Barcelona, Mayo de 2020

Investigación, redacción y edición

Equipo Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Con el apoyo de



Nos encontrarás en

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Síguenos en www.ohb.cat y en [@OMHBcn](https://twitter.com/OMHBcn)