

Efectivitat i impacte en l'oferta del control de lloguers a Catalunya

L'Institut d'Economia de Barcelona va publicar el passat mes de febrer el treball de recerca "*Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies*"¹ elaborat pels economistes Jordi Jofre, Rodrigo Martínez i Mariona Segú, en el qual s'avalua l'efecte de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, aprovada pel Parlament de Catalunya, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge des de dos aspectes: l'evolució dels preus i el volum d'habitatges de lloguer en oferta. Els resultats de la investigació confirmen que aquesta mesura, en el curt termini, fou eficaç per moderar els preus del lloguer en els municipis on es va implementar i no va provocar una reducció considerable de l'oferta d'habitatge de lloguer.

Una de les mesures estrella per millorar l'assequibilitat a un habitatge en les àrees urbanes més densament poblades és el control de lloguers. La seva adopció no implica despeses governamentals directes i, en general, gaudeix d'una bona acollida entre la ciutadania. De fet, cada cop més ciutats europees com París i Berlín han triat aquest camí.

Des d'una perspectiva teòrica, l'argument a favor de les polítiques de control de lloguers és feble, ja que els límits als lloguers poden conduir a una escassetat d'oferta d'habitatges i una mala assignació de l'habitatge. No obstant això, la teoria proporciona poca orientació sobre la dimensió econòmica dels efectes de les polítiques. Així mateix, els models teòrics tampoc tenen en compte alguns aspectes del disseny de les regulacions més recents que podrien contrarestar els efectes negatius en l'oferta. Atesa la prominència d'aquesta política, sorprèn que la literatura empírica que estudia els efectes dels controls de lloguer sigui relativament escassa.

Aquest treball estudia la introducció d'un sistema de control de lloguers a Catalunya a la tardor de 2020 que s'aplica a alguns, però no a tots els municipis. Als municipis regulats, el preu de lloguer ha d'estar per sota d'un topall nominal (que és específic de l'habitatge i de la zona) i no pot excedir l'import estipulat al contracte de lloguer anterior. El control cobreix tot el mercat de lloguer, amb topalls nominals més alts per als habitatges construïts durant els darrers cinc anys. L'aplicació de la regulació és alta perquè l'incompliment està subjecte a multes, i els anuncis i els contractes d'arrendament estan obligats a incloure el límit del lloguer corresponent. La regulació es va aplicar inicialment a 61 municipis, on viu el 70% de la població catalana.

La principal font d'informació de la investigació és la base de dades sobre lloguer mitjà i nombre de contractes de lloguer signats en l'àmbit municipal i trimestral publicats periòdicament per l'INCASÒL. La recerca se centra en els 61 municipis regulats inicialment i en un grup control format per altres 169 municipis. En particular, interessa examinar els canvis en el lloguer mitjà i en el nombre de contractes de lloguer signats a municipis regulats en comparació als no regulats.

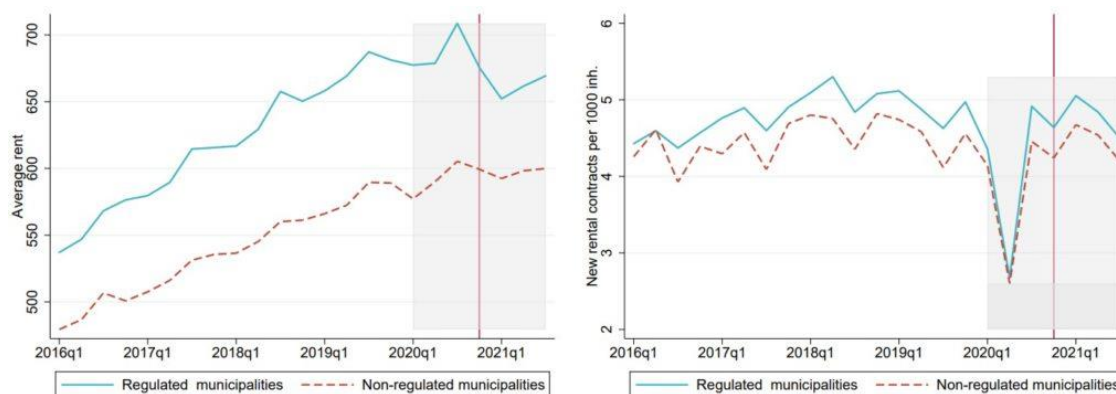
La Figura 1 mostra una primera anàlisi gràfica. La línia vertical indica la implementació del control de lloguers mentre que les zones ombrejades representen el període de pandèmia.

¹ <https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2022/02/Doc2022-02.pdf>

Pel que fa a l'evolució dels preus, si bé, ambdós grups de municipis van experimentar augments en el lloguer en el període anterior a la implementació de la contenció de lloguers, amb els preus més alts el tercer trimestre de 2020, en adoptar el sistema de control de lloguers, els preus baixen al grup regulat mentre que es mantenen constants al grup no regulat. Això suggereix que el control de lloguers va ser eficaç per reduir els preus del lloguer als municipis tractats (Figura 1a).

Quant al volum de contractes, els municipis regulats sempre mostren un nombre lleugerament més gran de contractes de lloguer signats per cada 1.000 habitants. Aquesta diferència de nivells és constant en el temps i els efectes estacionals semblen afectar de manera semblant els mercats regulats i no regulats. L'efecte del primer confinament per la Covid-19, que va passar entre febrer i juny del 2020, també és notablement similar per als dos grups, malgrat la reducció massiva dels contractes en aquest període. El mercat es va recuperar ràpidament i de manera molt similar el tercer trimestre del 2020. Això suggereix que la introducció del sistema de control de lloguers no va conduir a una reducció considerable en l'oferta d'habitatges de lloguer, almenys a curt termini (Figura 1b).

Figura 1: Tendències en el mercat de lloguer en els municipis regulats i en els no regulats.



(a) Lloguer mitjà

(b) Contractes de lloguer per 1.000 habitants

Font: Jofre, J., Martínez, R., i Segú, M. (2022).

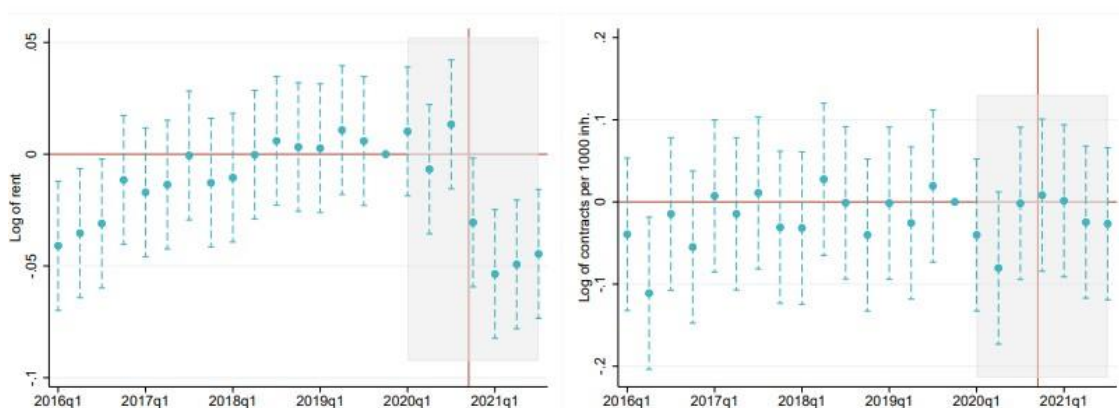
Per poder identificar l'efecte causal de la política al mercat de lloguer, es van dur a terme regressions de diferències-en-diferències i una estratègia d'*event-study*, explotant el fet que només un subconjunt de municipis està subjecte al control.

En la regressió de referència es va tenir en compte la dinàmica dels mercats laborals locals en controlar per la desocupació, els ERTO aprovats durant la Covid-19 i la quantitat de nous contractes de treball; i es van incloure les tendències temporals lineals específiques dels municipis, per controlar de forma flexible les diferents trajectòries de creixement del lloguer a cada municipi. Això implica que aquests resultats mesuren desviacions respecte a una tendència pròpia de cada municipi. Segons aquests, els lloguers van disminuir un 6% als municipis regulats en relació amb els municipis no regulats. Així mateix, no es troba evidència que la regulació reduís els contractes d'arrendament signats, cosa que suggereix que l'escassetat de l'oferta en el curt termini no és necessàriament substancial.

A fi de comprovar fins a quin punt són robustes les estimacions es van realitzar diversos exercicis. Es va començar estimant la regressió de referència a diferents submostres. En primer lloc, es van restringir les mostres a municipis entre 10.000 i 60.000 habitants per obtenir un grup de

tractament i control més equilibrat en termes de població. En segon lloc, es van excloure municipis altament especialitzats en la indústria turística. I tercer, es va treballar només amb els municipis del grup de control que van validar una de les dues condicions perquè s'apliqués la regulació de lloguers. És a dir, es va limitar el grup de control a municipis amb un mercat tens però amb una població inferior a 20.000 habitants. Els resultats es van mantenir estables després d'aquestes restriccions de la mostra.

Figura 2: Event-study sobre el preu del lloguer i el nombre de contractes



(a) Lloguer mitjà

(b) Contractes de lloguer per 1.000 habitants

Font: Jofre, J., Martínez, R., i Segú, M. (2022).

Finalment, atès que l'esclat de la Covid-19 va passar només 2 trimestres abans de l'aplicació del control de lloguers, es van implementar diverses estratègies que aborden els possibles efectes d'aquesta en els mercats de l'habitatge. En concret, preocupava que la Covid-19 hagués augmentat la demanda residencial en municipis més llunyans a Barcelona i en municipis més petits. Per aquest motiu, en primer lloc, es van introduir com a variables de control addicional interaccions entre *dummies* temporals i mesures que reflecteixen la distància a Barcelona i la mida del municipi. En segon lloc, es van introduir com a variables de control els moviments migratoris entre municipis. De nou, els resultats es van mantenir estables en introduir aquestes variables de control addicionals.

Barcelona, març de 2022

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 a www.ohb.cat i a @OMHBcn