

Nota de premsa

La llei catalana de control de lloguers d'habitatges va ajudar a reduir els preus durant la pandèmia

La reducció dels preus dels arrendaments va ser especialment intensa en alguns municipis de Barcelona en els primers mesos d'aplicació de la normativa

A Barcelona ciutat, el preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer va disminuir un 3% durant l'any i mig de vigència de la Llei, uns 28 euros mensuals

Barcelona, juliol del 2022

La llei aprovada pel Parlament el 2020 per contenir els preus del lloguer d'habitatges a Catalunya va contribuir a reduir lleugerament el preu dels arrendaments en aquells municipis de la demarcació de Barcelona on es va aplicar. Aquesta reducció va ser particularment intensa en els primers mesos d'aplicació de la normativa, segons un informe elaborat per l'[Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona \(O-HB\)](#).

L'avenç de resultats del Laboratori '**Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona**', realitzat amb el suport de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), revela que durant el primer mes de vigència de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, el preu mitjà dels lloguers ja va experimentar un descens notable a la ciutat de Barcelona (-7,7%) i al grup de municipis on es va aplicar (-7,0%).

En el mateix període, en canvi, els preus van créixer de forma clara (+4,1%) en els municipis que no estaven subjectes a la regulació establerta.

Aquestes són algunes de les conclusions d'un informe que ha analitzat la situació en el conjunt de la demarcació de Barcelona, i des del mes de setembre del 2019 (un any abans de l'entrada en vigor de la llei) fins al març del 2022 (un any i mig després d'aquella entrada en vigor).

EVOLUCIÓ DE PREUS

L'objectiu de l'estudi és identificar quin impacte ha tingut en el mercat de lloguer de la demarcació de Barcelona la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges. I en concret, quin ha estat l'impacte en l'evolució dels preus, del nombre de contractes de lloguer i del volum d'habitatges de lloguer.

Cal recordar que la nova llei -que establia topalls màxims al lloguer amb índexs de referència- va ser declarada inconstitucional el 8 d'abril del 2022, gairebé un any i mig després de la seva entrada en vigor. El Tribunal Constitucional en va anul·lar diversos preceptes, inclòs el mecanisme de control de rendes establert, amb l'argument que envaïa competències de l'Estat.

Nota de premsa

Malgrat el curt període de vigència de la llei, tot indica que hauria ajudat a moderar els preus als municipis on es va implementar. Si bé transcorreguts els primers mesos la norma va perdre efectivitat, l'estudi de l'O-HB constata que al cap dels tres semestres de vigència, el preu mitjà a Barcelona i al grup de municipis on es va aplicar va seguir situant-se en valors inferiors als del moment d'aplicació, tant en termes mensuals com semestrals. A Barcelona, per exemple, el preu de lloguer mitjà mensual va passar de 962,75 euros (sis mesos abans d'entrar en vigor la llei) a 913,63 euros (un any i mig després d'entrar en vigor).

CONTRACTES EN AUGMENT

Globalment, s'ha posat de manifest que en tot el període de vigència de la llei no es va produir cap reducció de contractes de lloguer signats. I la seva evolució, en termes relatius respecte a la població, va ser pràcticament la mateixa tant en els municipis on es va aplicar la norma (grup experimental) com en els que no es va fer (grup control).

Així, mentre que en el grup experimental durant la vigència de la llei es van signar semestralment, de mitjana, 7,5 contractes per cada 1.000 habitants -cosa que representa un augment del 6,9% respecte a l'any anterior-, en el grup control es van formalitzar en el mateix període 7,2 contractes per cada 1.000 habitants, un 7,2% més que l'any anterior.

Per la seva banda, l'activitat contractual a la ciutat de Barcelona va ser molt elevada, fins i tot superior a la del semestre previ a l'esclat de la pandèmia. Durant el temps de vigència de la llei, s'hi van signar semestralment, de mitjana, 15,3 contractes per cada 1.000 habitants, és a dir, un 31,1% més que l'any anterior.

MÉS HABITATGES AL MERCAT

Segons l'estudi de l'O-HB, el nombre total d'habitatges de lloguer no va reduir-se durant la vigència de la llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot al contrari. Va augmentar en tots ells, i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia.

De fet, aquest increment va ser percentualment més important en els municipis analitzats on es va aplicar la llei (Barcelona i grup experimental) que en els que no van tenir en cap moment control de rendes.

En consonància amb la forta activitat contractual que va experimentar la ciutat de Barcelona, és aquest àmbit on més va créixer el volum d'habitatge de lloguer. Al març del 2022, a Barcelona hi havia 216.459 habitatges de lloguer vigents, fet que suposa un increment del 6% en termes absoluts i d'un 6,6% en termes relatius, en comparació al moment anterior a l'entrada en vigor de la llei.

Per la seva banda, en el grup experimental i en el grup control l'augment del volum d'habitatge de lloguer va ser inferior, d'un 3,8% i un 3,3%, respectivament, en valors absoluts, i al voltant del 3,6-3,5% en relació a la seva població.

Nota de premsa

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

Podeu accedir als laboratoris complets en l'apartat [Projectes d'ohb.cat](#)

Per a més informació:

Comunicació O-HB (Martí Benach)

comunicacio@ohb.cat

930.023.255 / 678 211 810