

Nota de premsa

La ley catalana de control de alquileres de viviendas ayudó a reducir los precios durante la pandemia

La reducción de los precios de los arrendamientos fue especialmente intensa en algunos municipios de Barcelona en los primeros meses de aplicación de la normativa

En Barcelona ciudad, el precio medio mensual de la vivienda de alquiler disminuyó un 3% durante el año y medio de vigencia de la ley, unos 28 euros mensuales

Barcelona, julio del 2022

La ley aprobada por el Parlament en el 2020 para contener los precios del alquiler de viviendas en Catalunya contribuyó a reducir ligeramente el precio de los arrendamientos en aquellos municipios de la demarcación de Barcelona en los que se aplicó. Esta reducción fue particularmente intensa en los primeros meses de aplicación de la normativa, según un informe elaborado por el [Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona \(O-HB\)](#).

El avance de resultados del Laboratorio 'Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler en la demarcación de Barcelona', realizado con el apoyo del Institut Català del Sòl (INCASÒL), revela que durante el primer mes de vigencia de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, el precio medio de los alquileres ya experimentó un descenso notable en la ciudad de Barcelona (-7,7%) y en el grupo de municipios donde se aplicó (-7,0%).

En el mismo período, en cambio, los precios crecieron de forma clara (+4,1%) en los municipios que no estaban sujetos a la regulación establecida.

Éstas son algunas de las conclusiones de un informe que ha analizado la situación en el conjunto de la demarcación de Barcelona, y desde el mes de septiembre del 2019 (un año antes de la entrada en vigor de la ley) hasta marzo del 2022 (un año y medio después de aquella entrada en vigor).

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

El objetivo del estudio es identificar qué impacto ha tenido en el mercado de alquiler de la demarcación de Barcelona la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas. Y en concreto, cuál ha sido el impacto en la evolución de los precios, del número de contratos de alquiler y del volumen de viviendas de alquiler.

Cabe recordar que la nueva ley -que establecía topes máximos en el alquiler con índices de referencia- fue declarada inconstitucional el 8 de abril del 2022, casi año y medio después de

Nota de premsa

su entrada en vigor. El Tribunal Constitucional anuló varios preceptos de la normativa, incluido el mecanismo de control de rentas establecido, con el argumento de que invadía competencias del Estado.

Pese al corto período de vigencia de la ley, todo indica que habría ayudado a moderar los precios en los municipios donde se implementó. Si bien transcurridos los primeros meses la norma perdió efectividad, el estudio del O-HB constata que al cabo de los tres semestres de vigencia, el precio medio en Barcelona y en el grupo de municipios donde se aplicó siguió situándose en valores inferiores a los del momento de aplicación, tanto en términos mensuales como semestrales. En Barcelona, por ejemplo, el precio de alquiler medio mensual pasó de 962,75 euros (seis meses antes de entrar en vigor la ley) a 913,63 euros (año y medio después de entrar en vigor).

CONTRATOS EN AUMENTO

Globalmente, se ha puesto de manifiesto que en todo el período de vigencia de la ley no se produjo ninguna reducción de contratos de alquiler firmados. Y su evolución, en términos relativos respecto a la población, fue prácticamente la misma tanto en los municipios en los que se aplicó la norma (grupo experimental) como en los que no se hizo (grupo control).

Así, mientras que en el grupo experimental durante la vigencia de la ley se firmaron semestralmente, de media, 7,5 contratos por cada 1.000 habitantes -lo que representa un aumento del 6,9% respecto al año anterior-, en el grupo control se formalizaron en el mismo período 7,2 contratos por cada 1.000 habitantes, un 7,2% más que en el año anterior.

Por su parte, la actividad contractual en la ciudad de Barcelona fue muy elevada, incluso superior a la del semestre previo al estallido de la pandemia. Durante el tiempo de vigencia de la ley, se firmaron semestralmente, de media, 15,3 contratos por cada 1.000 habitantes, es decir, un 31,1% más que en el año anterior.

MÁS VIVIENDAS EN EL MERCADO

Según el estudio del O-HB, el número total de viviendas de alquiler no se redujo durante la vigencia de la ley en ninguno de los ámbitos estudiados, sino todo lo contrario. Aumentó en todos ellos, superando con creces los valores previos al estallido de la pandemia.

De hecho, este incremento fue porcentualmente mayor en los municipios analizados donde se aplicó la ley (Barcelona y grupo experimental) que en los que no tuvieron en ningún momento control de rentas.

En consonancia con la fuerte actividad contractual que experimentó la ciudad de Barcelona, es este ámbito en el que más creció el volumen de vivienda de alquiler. En marzo del 2022, en Barcelona había 216.459 viviendas de alquiler vigentes, lo que supone un incremento del 6% en términos absolutos y de un 6,6% en términos relativos, en comparación con el momento anterior a la entrada en vigor de ley.

Por su parte, en el grupo experimental y en el grupo control el aumento del volumen de vivienda de alquiler fue inferior, de un 3,8% y un 3,3%, respectivamente, en valores absolutos, y alrededor del 3,6-3,5% en relación con su población.

Nota de premsa

El **Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** fue creado en el 2017 como una iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Barcelona, el Área Metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Catalunya, con el apoyo de la Asociación de Gestores de Vivienda Social (GHS). Desde el 2018, es una unidad integrada en la estructura del Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). Su finalidad es ser un instrumento de ámbito supramunicipal para el análisis y consulta de los datos relacionados con la vivienda y para apoyar el diseño y la evaluación de las políticas públicas en el ámbito metropolitano de Barcelona.

Podéis acceder a los Laboratorios completos en el apartado Proyectos de ohb.cat

Para más información:

Comunicación O-HB (Martí Benach)

comunicacio@ohb.cat

930.023.255 / 678 211 810