

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats

HB LAB
O

06/2022

Barcelona, juny de 2022

Investigació, redacció i edició

Jordi Bosch i Joffre López, Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



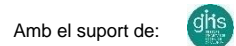
Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Índex

| | |
|---|-----------|
| Introducció..... | 4 |
| Objectiu | 4 |
| Metodologia | 5 |
| Impacte en l'evolució dels preus | 7 |
| Impacte en l'evolució del nombre de contractes..... | 12 |
| Impacte en l'evolució del volum d'habitatge de lloguer | 16 |
| Conclusions..... | 17 |
| Annex 1 | 18 |
| Annex 2 | 21 |

Introducció

Amb l'objectiu de posar fre a la tendència inflacionista que venia experimentant el segment de lloguer des de l'any 2013, al setembre de 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016. Aquesta Llei i la posterior modificació feta pel Decret llei 33/2020, de 30 de setembre, van declarar de forma transitòria (amb una durada d'un any a comptar de la seva entrada en vigor) com a àrees de mercat d'habitatge tens i, per tant, subjectes a la regulació establerta en matèria de rendes, un total de 61 municipis de tot Catalunya. Així mateix, va preveure un mecanisme per renovar aquesta declaració o per noves declaracions de municipis com àrees de mercat tens un cop transcorregut aquest primer any de vigència de la Llei.

En aquests municipis, la renda inicial del lloguer no pot superar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Aquest preu s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora el departament competent en matèria d'habitatge a partir del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. A més, si l'habitatge ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei, s'estableix un altre topall màxim que és la renda del darrer lloguer, actualitzada amb l'índex de garantia de la competitivitat. En aquest cas el lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits (amb algunes excepcions recollides a la guia elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya).

Aproximadament un any i mig després de la seva entrada en vigor, el Tribunal Constitucional va resoldre el recurs el recurs d'inconstitucionalitat (Sentència publicada al BOE número 84 del 8 d'abril del 2022) que va presentar el Partit Popular contra diversos preceptes de la Llei, i va declarar inconstitucionals i nuls nombrosos elements de la norma, inclòs el mecanisme de control de rendes establert, amb el principal argument de què aquests preceptes declarats inconstitucionals suposaven una invasió de les competències de l'Estat en matèria civil reconegudes a l'article 149.1.8 de la Constitució.

Malgrat el curt període de vigència de la Llei, dos estudis recents han analitzat el seu impacte en el mercat de lloguer català. El treball de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú¹ avalua l'impacte de la Llei en l'evolució dels preus i del volum d'habitatges de lloguer en oferta en el conjunt de Catalunya. Segons aquests autors, la norma fou eficaç per moderar els preus del lloguer en els municipis on es va implementar (el preu mitjà del lloguer va reduir-se un 6,2% en el grup experimental mentre que en el grup control els preus van romandre pràcticament estables), i no van trobar evidència que aquesta mesura hagués comportat una reducció en el nombre de contractes signats. En canvi, segons Monràs i Garcia Montalvo², si bé coincideixen en l'efectivitat de la Llei per reduir el preu del lloguer (una disminució aproximadament del 5%), atribueixen la meitat d'aquesta moderació als canvis en el tipus d'habitatges en oferta, i a més a més, van constatar que la seva aplicació havia comportat un descens en l'oferta de lloguer.

Objectiu

En aquest context, l'objectiu de l'estudi és identificar quin impacte ha tingut la Llei 11/2020 a la demarcació de Barcelona en el mercat de lloguer, en concret, en l'evolució dels preus, del nombre de contractes de lloguer i del volum d'habitatges de lloguer.

¹ Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2022). *Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies*. IEB Working Paper 2022/02. Disponible a: http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/183683/1/IEB22-02_Jofre%2bMartinez%2bSegu.pdf [consulta: 1 de juny de 2022].

² Monràs, J. i Garcia Montalvo, J. (2022). *The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia*. Economics Working Paper Series, Working Paper No. 1836. (versió actualitzada d'abril de 2022). Disponible a: <https://bse.eu/file/9594/download?token=GBwPWk9M> [consulta: 1 de juny de 2022].

Metodologia

Aquest treball es basa en l'explotació de la informació del Registre de Fiances de l'INCASÒL, en concret, de la base de dades dels contractes de lloguer de totes les tipologies d'habitatges (unifamiliars i plurifamiliars) segons la data de formalització del contracte a partir de l'explotació facilitada a 31 de març de 2022 com a data de referència. Això significa que, probablement, alguns dels contractes signats durant els primers mesos de 2022 no es poden considerar perquè han dipositat la fiança a partir del mes d'abril de 2022 i, per tant, no figuren dins els registres considerats. Aquesta base de dades s'ha depurat destriant els contractes que superen tres vegades el rang interquartílic (IQR) per mes i codi postal. Així mateix, no s'han inclòs en l'explotació aquells nous contractes formalitzats a la persona llogatera anterior ja que, en aquest cas, el preu acostuma a ser inferior als dels contractes d'habitatges equivalents arrendats a nous llogaters. Des de 2019, aquests tenen un import entre un 9% i un 12% per sota dels preus mitjans dels contractes signats durant el mateix període. El principal motiu és el major poder de negociació que gaudeixen els anteriors llogaters, entre d'altres factors, per l'absència de períodes de comercialització durant els quals la propietat no percep la renda, i per la sovint major confiança de la propietat envers el llogater (per la regularitat en els pagaments, el correcte manteniment de l'immoble, etc.).

L'àmbit territorial de l'estudi és el conjunt de la demarcació de Barcelona, i el temporal s'estén des del mes de setembre de 2019 (un any abans de l'entrada en vigor de la Llei) fins març de 2022 (un any i mig després de la seva entrada en vigor, i gairebé coincident amb la Sentència d'inicis d'abril de 2022 que va declarar inconstitucional i nul el mecanisme de control de rendes establert). Així mateix, aquest període de temps s'ha analitzat de forma mensual en qüestió de preus mitjans, preus unitaris, i nombre de contractes signats; i semestralment creuant les variables anteriors amb els quintils de preus i la superfície de l'habitatge. La inclusió d'aquestes dues darreres variables es poden conèixer les possibles variacions en l'heterogeneïtat que caracteritza el mercat de lloguer. En aquest sentit, subratllar que els líndars dels quintils s'han determinat segons la distribució del segon quintil (previ a l'entrada en vigor de la Llei) i mantingut fixes per l'anterior i pels tres posteriors (Taula 1) amb l'objectiu de poder observar la seva evolució.

Taula 1. Líndars superiors del quintils del preu mitjà anual de lloguer per àmbit territorial segons distribució del segon semestre (22 de març de 2020-21 de setembre de 2020).

| | 1r | 2n | 3r | 4t |
|---------------------|--------|--------|--------|----------|
| Barcelona | 700,00 | 825,00 | 950,00 | 1.200,00 |
| Control | 525,00 | 610,00 | 700,00 | 800,00 |
| Experimental | 550,00 | 650,00 | 740,00 | 850,00 |
| Exogen | 400,00 | 500,00 | 600,00 | 800,00 |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Respecte la variable superfície i d'altres relacionades com, per exemple, el preu unitari, val a dir que s'han obviat tots els contractes de lloguer on la superfície que figura a la base de dades és nul·la o igual a zero, els quals representen aproximadament un 30% de tots els contractes.

Quant als semestres, aquests s'han fet coincidir amb l'entrada en vigor de la Llei amb el propòsit de poder copsar de forma més acurada el seu impacte. Per tant, els dos primers comprenen l'any anterior a l'entrada en vigor de la Llei (del 22 de setembre de 2019 al 21 de setembre de 2020), els dos següents corresponen a l'any de vigència de la declaració d' àrees amb mercat d'habitatge tens dels municipis que consten en l'annex de la Llei segons la disposició transitòria segona (del 22 de setembre de 2020 al 21 de setembre de 2021), i el cinquè semestre és el posterior a aquest (del 22 de setembre de 2021 al 21 de març de 2022).

A fi de dur a terme amb una comparació sistemàtica i coherent de l'impacte de la Llei, s'ha seguit una metodologia semi-experimental, amb una primera definició d'un grup de municipis on ha estat d'aplicació la Llei de contenció de rendes al llarg de període considerat (grup experimental o tractament) i d'un grup de municipis, on no ha estat en cap moment d'aplicació en aquest període (grup control). La ciutat de Barcelona s'ha tractat de forma independent com a una unitat territorial específica, atesa la inexistència d'una altre municipi mínimament

equivalent en el conjunt de la demarcació que pogués operar com a grup de control, per la qual cosa la seva inclusió a l'estudi té un valor principalment de caràcter descriptiu i de referència

Posteriorment, atès que els municipis del grup control i del grup experimental són demogràficament i socioeconòmicament molt diferents a la resta de municipis de la demarcació, s'ha procedit a una segona selecció dels municipis d'aquests grups mitjançant el mètode classificació jeràrquica sota el model de pèrdua mínima d'inèrcia de Ward de tots els municipis per tal de trobar possibles similituds entre municipis a priori diferents. De fet, s'ha aplicat el mateix mètode en dos escenaris diferents segons les variables emprades per dur a terme la classificació, ja que, en cap de les dues opcions, s'arribaria a una solució nítida en la definició dels grups.

El primer escenari considera estrictament la població resident a 1 de gener de 2020 (a partir del padró continu que difon l'Institut d'Estadística de Catalunya), els preus mitjans de lloguer l'any 2019 segons l'estadística oficial del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i la proporció d'habitatges plurifamiliars en lloguer que es pot extreure de l'Índex alquiler de vivienda del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. El segon escenari, a més de les tres variables anteriors, incorpora la variació anual en els preus mitjans de lloguer entre 2018 i 2019.

La tria d'aquestes variables implica eliminar els municipis dels quals no es disposa d'informació. En termes generals, es tracta de municipis³ amb pocs habitants i un mercat de lloguer molt residual. En aquest procés també s'han destriat, com s'assenyalava anteriorment, la ciutat de Barcelona, Martorell (perquè no renovà la declaració del municipi com a àrea de mercat tens que s'havia de promoure a partir del primer any de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020), i els vuit municipis de la demarcació que foren declarats com a àrees de mercat a posteriori (Begues, Canet de Mar, Cardedeu, la Garriga, Parets del Vallès, Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurní d'Anoia i la Palma de Cervelló).

Finalment, les dues classificacions permeten agrupar els 225 municipis estudiats en tres grups. Els gràfics de l'Annex 2 mostren aquestes classificacions, els dendrogrames resultants i el grau de proximitat entre els límits dels grups en cada escenari. Atès que les dues possibilitats ofereixen resultats parcialment diferents i no concloents en elles mateixes, s'ha optat per comparar-ne els resultats i agrupar els municipis que, independentment de les variables de selecció, sempre acaben compartint el mateix grup.

Així doncs, els municipis del grup experimental el configuren els 40 municipis que sempre apareixen agrupats en el mateix grup, la qual cosa exclou Castelldefels, el Masnou, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern i Sitges. Es tractaria de municipis que comparteixen les mateixes característiques, independentment dels criteris de selecció (Annex 1).

Els municipis del grup de control són aquells municipis de la demarcació que mai han estat subjectes als preceptes de Llei 11/2020 però que alhora apareixen en el mateix grup que els municipis del grup experimental en algun dels dos escenaris contemplats. En total, es tracta de 32 municipis (Annex 1).

Per últim, s'ha constituït un grup exogen format per la majoria de municipis de de demarcació (224) que ni mai han estat subjectes als preceptes de la Llei ni són directament comparables amb els municipis del grup experimental segons els dos escenaris de classificació (Annex 1).

³ Es tracta dels següents municipis: Aguilar de Segarra, Alpens, Argençola, Bellprat, el Brull, Calonge de Segarra, Capolat, Castellar del Riu, Castellar de n'Hug, Castell de l'Areny, Castellfollit del Boix, Castellfollit de Riubregós, Castellnou de Bages, Castellolí, Collsuspina, Copons, l'Espunyola, Fígols, Fogars de Montclús, Gallifa, Gaià, Gisclareny, Granera, Lluçà, Malla, les Masies de Roda, Montclar, Montmaneu, Mura, la Nou de Berguedà, Orís, Oristà, Orpí, Perafita, Pujalt, la Quar, Rubió, Sagàs, Sant Pere Sallavinera, Saldes, Sant Agustí de Lluçanès, Sant Feliu de Sasserra, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Martí d'Albars, Sant Martí Sesgueioles, Sant Sadurní d'Osormort, Marganell, Santa Cecília de Voltregà, Santa Fe del Penedès, Santa Maria de Besora, Santa Maria de Merlès, Santa Maria de Miralles, Sobremunt, Sora, Tavèrnoles, Tagamanent, Tavertet, Vallcebre, Veciana, Vilada, Vilanova de Sau, Vilobí del Penedès, Viver i Serrateix, i Rupit i Pruit.

Impacte en l'evolució dels preus

Durant el primer mes de vigència de la Llei 11/2020, el preu mitjà de l'habitatge de lloguer va experimentar un descens notable a la ciutat de Barcelona (-7,7%) i al grup experimental (-7,0%), mentre que la disminució fou mínima al grup exogen (-0,7%) i, en canvi, va créixer al grup control (+4,1%) (Figures 1 i 2).

De fet, va ser durant els primers mesos d'aplicació de la Llei quan el comportament del preu mitjà entre els quatre àmbits territorials esmentats va assolir la màxima diferència ja que després la seva evolució a Barcelona i al grup experimental va seguir progressivament una tendència inflacionista, sobretot a partir d'abril-maig de 2021 (Figures 1 i 2). No obstant això, al cap dels tres semestres de vigència de la Llei, el preu mitjà a Barcelona i al grup experimental, a diferència del grup control, va seguir situant-se en valors inferiors als del moment d'aplicació de la Llei, tant en termes mensuals (Figura 1) com semestrals (Taula 2).

L'evolució del preu unitari de lloguer va seguir el mateix patró anterior però amb alguns matisos importants. Les dades semestrals indiquen també que durant la vigència de la Llei el preu unitari a Barcelona i al conjunt de municipis del grup experimental, al contrari del comportament del grup control, va situar-se sempre per sota del valor del semestre previ a l'entrada en vigor de la norma (Taula 3). Ara bé, el major detall de les dades mensuals permet observar com a causa de la tendència inflacionista iniciada a mitjans de 2021, tant a Barcelona com al grup experimental el preu unitari mensual va superar durant els primers mesos de 2022 el valor inicial de setembre de 2020, encara que amb menor intensitat que al grup control i a l'exogen (Figures 3 i 4).

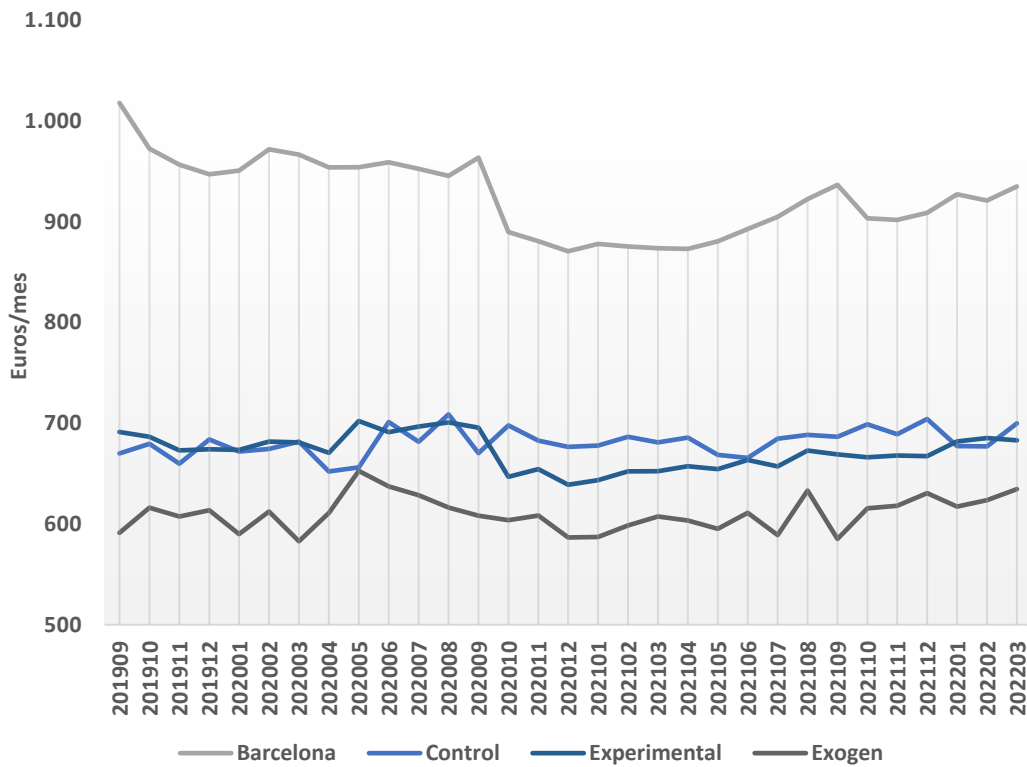
Així mateix, l'evolució dels preus semestrals per quintils mostra diferències rellevants en funció del trams de preus. Tant a Barcelona com al grup experimental, el preu mitjà dels habitatges més assequibles, és a dir, els situats en el primer quintil, a diferència de la resta de quintils, van mantenir una lleu tendència alcista durant els tres semestres de vigència de la Llei, tot i que amb una intensitat inferior que els del primer quintil del grup control i del grup exogen (Taula 2).

L'anàlisi semestral per quintils també posa de relleu la manca d'homogeneïtat en el comportament dels preus unitaris. Durant els tres semestres de vigència de la Llei, els preus unitaris més extrems, és a dir, els del primer i cinquè quintil, van mostrar un patró diferent a la ciutat de Barcelona (els més econòmics van tenir un comportament pràcticament pla i els més elevats van experimentar un increment del 0,3%) i al grup control (els del primer i segon quintil van augmentar un 2,9% i un 1,3% respectivament, i els del cinquè ho van fer un 2,9%) (Taula 3). En canvi, al grup control i a l'exogen, el preu unitari va mantenir una tendència alcista en tots els quintils, de forma particularment accentuada en el cinquè quintil, amb augments del preu del 15,7% al grup control i del 12,9% a l'exogen. Al respecte, és important tenir present que, pel general, són els habitatges més petits els que acostumen a tenir el preu unitari més elevat, i a l'inrevés (Taula 5).

Per la seva banda, no s'observen variacions significatives en l'evolució del preu mitjà per trams de superfície dels habitatges al llarg del tres semestres ni a Barcelona ni al grup experimental. En qüestió de preus unitaris, només cal destacar el comportament anòmal dels habitatges més grans, de més de 150 metres quadrats, el preu unitari dels quals va incrementar-se en aquest període un 1,6% a Barcelona i, en canvi, va disminuir un 14,8% al grup experimental.

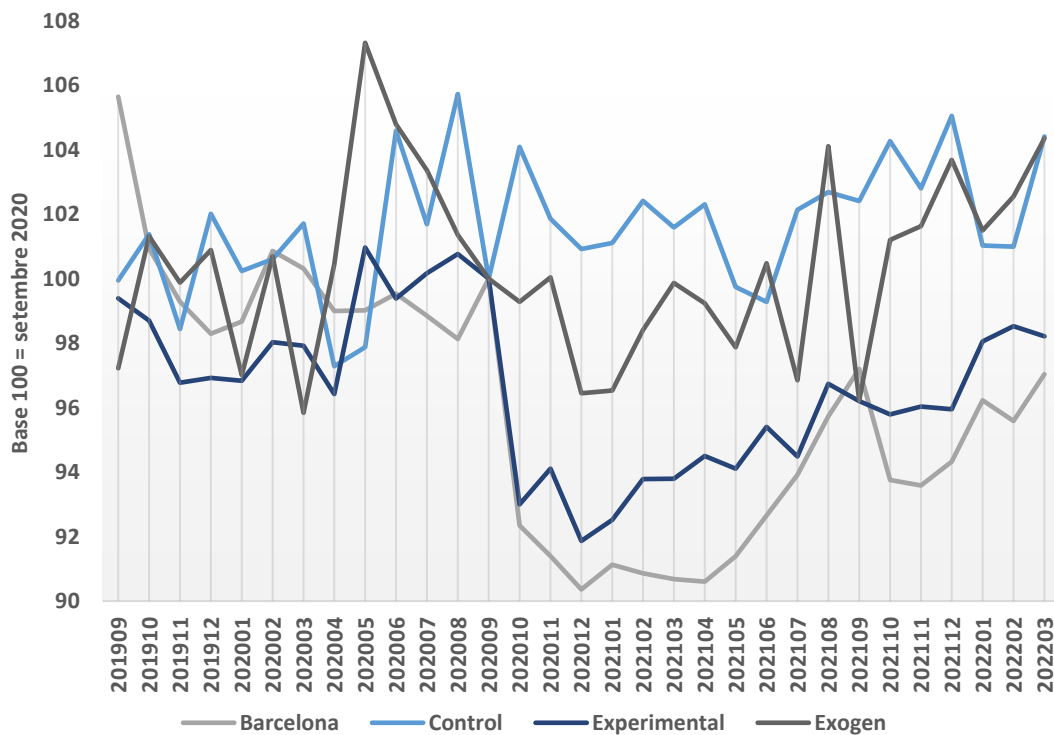


Figura 1. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

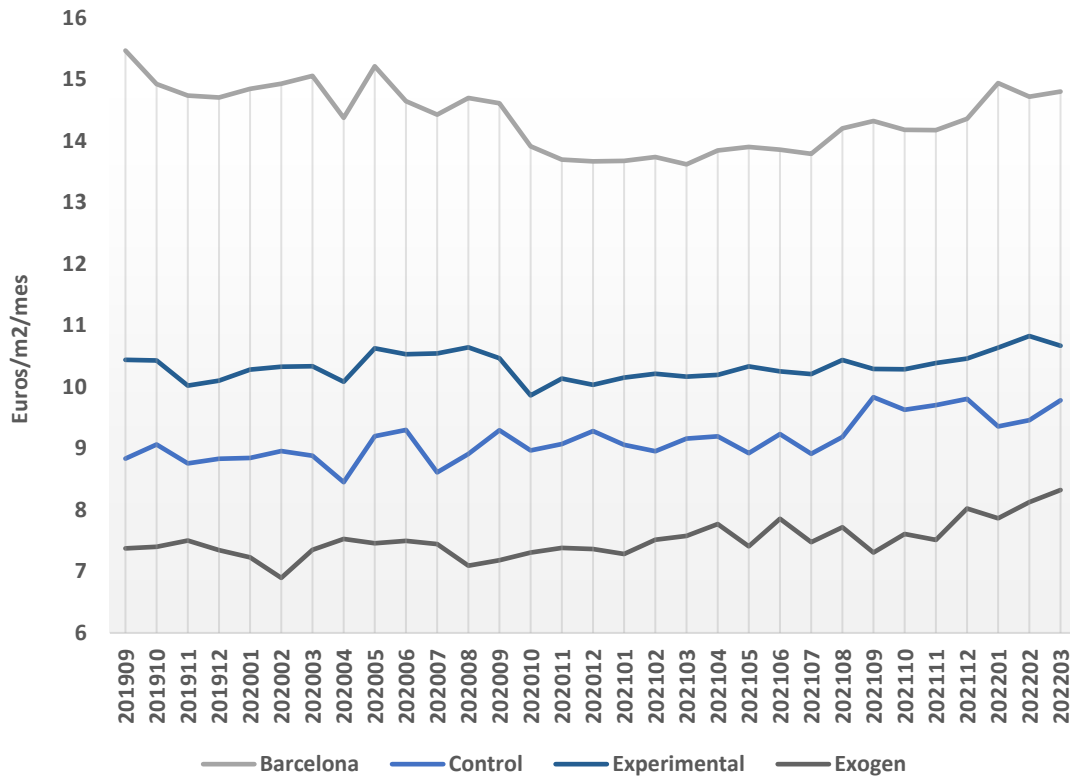
Figura 2. Variació del preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

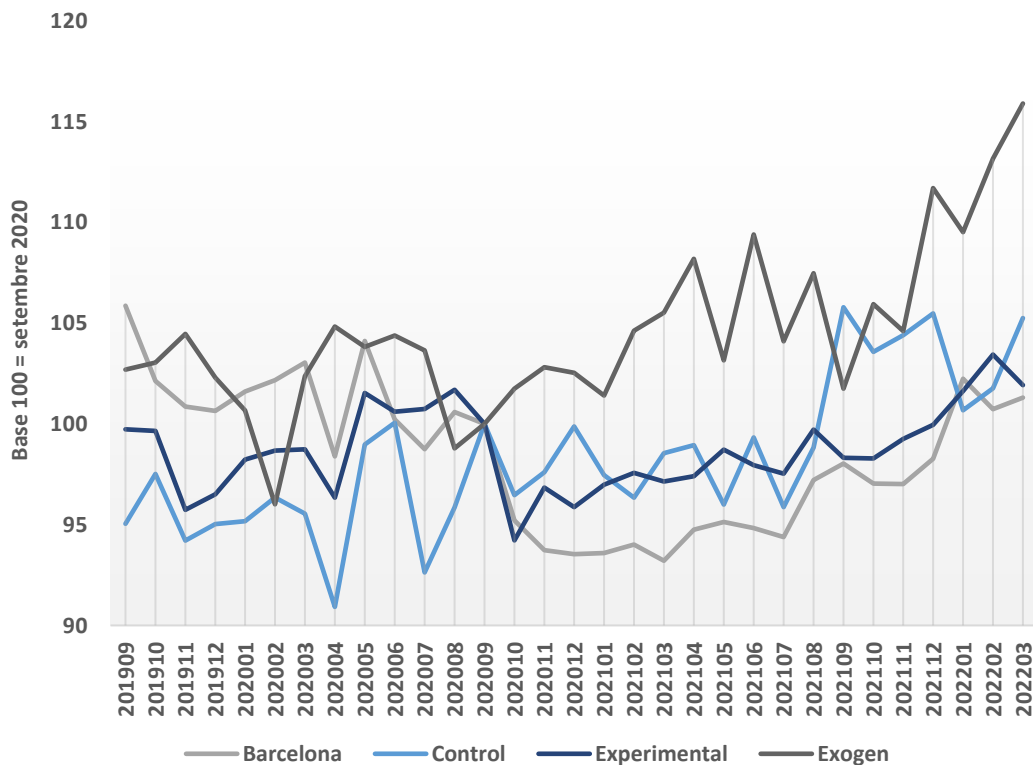


Figura 3. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Figura 4. Variació del preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Taula 2. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5è | 2n-5è (%) |
| 1r quintil | 558,87 | 589,04 | 591,39 | 594,28 | 594,64 | 1,0% |
| 2n quintil | 773,29 | 773,61 | 771,39 | 771,43 | 770,24 | -0,4% |
| 3r quintil | 892,68 | 892,87 | 888,39 | 890,63 | 889,55 | -0,4% |
| 4t quintil | 1.084,86 | 1.085,97 | 1.071,56 | 1.075,16 | 1.073,06 | -1,2% |
| 5è quintil | 1.560,89 | 1.588,43 | 1.562,21 | 1.569,58 | 1.584,21 | -0,3% |
| Total | 962,75 | 958,51 | 880,22 | 899,18 | 913,63 | -4,7% |
| Grup tractament | | | | | | |
| 1r quintil | 420,14 | 440,28 | 431,65 | 437,46 | 445,21 | 1,1% |
| 2n quintil | 617,70 | 618,53 | 613,45 | 613,66 | 613,15 | -0,9% |
| 3r quintil | 697,56 | 698,54 | 696,03 | 696,87 | 696,92 | -0,2% |
| 4t quintil | 793,03 | 790,80 | 788,34 | 789,33 | 789,03 | -0,2% |
| 5è quintil | 1.032,15 | 1.038,55 | 1.021,58 | 1.032,80 | 1.031,33 | -0,7% |
| Total | 679,29 | 698,26 | 647,13 | 661,81 | 672,90 | -3,6% |
| Grup control | | | | | | |
| 1r quintil | 427,58 | 418,24 | 437,77 | 414,18 | 428,35 | 2,4% |
| 2n quintil | 574,53 | 576,38 | 576,25 | 575,87 | 575,56 | -0,1% |
| 3r quintil | 664,84 | 668,87 | 665,12 | 666,11 | 667,42 | -0,2% |
| 4t quintil | 762,73 | 766,27 | 762,73 | 760,52 | 763,06 | -0,4% |
| 5è quintil | 1.033,53 | 1.032,41 | 1.037,86 | 1.011,28 | 995,83 | -3,5% |
| Total | 675,14 | 682,87 | 683,86 | 679,00 | 692,41 | 1,4% |
| Grup exogen | | | | | | |
| 1r quintil | 320,17 | 321,67 | 325,40 | 317,08 | 331,19 | 3,0% |
| 2n quintil | 466,44 | 466,88 | 464,28 | 466,37 | 464,58 | -0,5% |
| 3r quintil | 565,32 | 567,42 | 566,49 | 564,82 | 565,97 | -0,3% |
| 4t quintil | 705,41 | 707,34 | 702,36 | 700,33 | 702,73 | -0,7% |
| 5è quintil | 1.195,26 | 1.192,44 | 1.169,10 | 1.188,26 | 1.185,65 | -0,6% |
| Total | 605,55 | 625,85 | 599,23 | 603,21 | 620,82 | -0,8% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Taula 3. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5è | 2n-5è (%) |
| 1r quintil | 12,25 | 13,27 | 13,02 | 13,15 | 13,27 | -0,1% |
| 2n quintil | 14,87 | 14,45 | 13,70 | 13,87 | 14,27 | -1,2% |
| 3r quintil | 15,14 | 14,58 | 13,78 | 13,96 | 14,34 | -1,7% |
| 4t quintil | 15,64 | 15,26 | 14,16 | 14,41 | 15,06 | -1,3% |
| 5è quintil | 16,78 | 16,30 | 15,25 | 15,41 | 16,35 | 0,3% |
| Total | 14,85 | 14,65 | 13,75 | 13,95 | 14,41 | -1,6% |
| Grup tractament | | | | | | |
| 1r quintil | 7,42 | 8,17 | 8,22 | 8,10 | 8,40 | 2,9% |
| 2n quintil | 10,46 | 10,60 | 10,43 | 10,61 | 10,74 | 1,3% |
| 3r quintil | 11,16 | 11,22 | 10,74 | 11,09 | 11,18 | -0,4% |
| 4t quintil | 11,62 | 11,47 | 11,03 | 11,22 | 11,25 | -1,9% |
| 5è quintil | 12,05 | 11,92 | 11,72 | 12,12 | 12,26 | 2,9% |
| Total | 10,26 | 10,57 | 10,07 | 10,28 | 10,49 | -0,8% |
| Grup control | | | | | | |
| 1r quintil | 7,17 | 7,46 | 7,53 | 7,32 | 7,82 | 4,8% |
| 2n quintil | 9,20 | 9,08 | 9,19 | 9,31 | 9,53 | 5,0% |
| 3r quintil | 9,49 | 9,60 | 9,73 | 9,69 | 10,05 | 4,6% |
| 4t quintil | 9,69 | 9,76 | 9,91 | 9,75 | 10,17 | 4,2% |
| 5è quintil | 9,16 | 8,94 | 9,34 | 9,64 | 10,34 | 15,7% |
| Total | 8,88 | 8,97 | 9,10 | 9,16 | 9,64 | 7,5% |
| Grup exogen | | | | | | |
| 1r quintil | 5,29 | 5,42 | 5,45 | 5,04 | 5,54 | 2,1% |
| 2n quintil | 7,06 | 7,04 | 6,97 | 7,20 | 7,30 | 3,7% |
| 3r quintil | 7,65 | 7,36 | 7,74 | 7,88 | 7,80 | 5,9% |
| 4t quintil | 8,26 | 8,29 | 8,30 | 8,84 | 8,92 | 7,6% |
| 5è quintil | 9,23 | 8,85 | 9,26 | 10,00 | 9,98 | 12,9% |
| Total | 12,12 | 12,18 | 11,74 | 12,04 | 12,19 | 0,1% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Taula 4. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer segons superfície habitatge per semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5è | 2n-5è (%) |
| Menys de 50 m ² | 728,58 | 726,26 | 670,80 | 685,89 | 707,03 | -2,6% |
| 50-74 | 881,03 | 869,01 | 813,79 | 827,08 | 844,53 | -2,8% |
| 75-99 | 1.076,42 | 1.056,00 | 991,77 | 1.004,09 | 1.021,64 | -3,3% |
| 100-150 | 1.374,87 | 1.389,23 | 1.282,63 | 1.299,75 | 1.344,16 | -3,2% |
| Més de 150 m ² | 1.845,50 | 1.904,82 | 1.799,17 | 1.816,34 | 1.884,30 | -1,1% |
| Sense dades | 1.004,71 | 1.007,02 | 910,36 | 943,37 | 955,39 | -5,1% |
| Grup tractament | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 558,28 | 582,75 | 540,10 | 553,19 | 561,64 | -3,6% |
| 50-74 | 647,63 | 664,63 | 625,22 | 634,39 | 644,63 | -3,0% |
| 75-99 | 728,96 | 754,84 | 713,25 | 722,60 | 739,73 | -2,0% |
| 100-150 | 843,07 | 864,10 | 795,45 | 824,63 | 823,68 | -4,7% |
| Més de 150 m ² | 866,37 | 889,41 | 840,47 | 840,60 | 807,18 | -9,2% |
| Sense dades | 690,80 | 703,72 | 651,20 | 679,53 | 694,59 | -1,3% |
| Grup control | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 512,74 | 493,60 | 520,13 | 514,87 | 544,39 | 10,3% |
| 50-74 | 596,60 | 607,00 | 604,90 | 602,08 | 634,94 | 4,6% |
| 75-99 | 675,01 | 691,44 | 684,96 | 704,00 | 729,53 | 5,5% |
| 100-150 | 807,30 | 798,22 | 848,96 | 821,65 | 842,85 | 5,6% |
| Més de 150 m ² | 963,98 | 1.032,43 | 965,28 | 936,77 | 846,19 | -18,0% |
| Sense dades | 704,09 | 701,23 | 706,52 | 701,59 | 706,63 | 0,8% |
| Grup exogen | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 404,86 | 429,09 | 420,20 | 424,45 | 445,95 | 3,9% |
| 50-74 | 490,02 | 492,86 | 489,96 | 499,95 | 526,56 | 6,8% |
| 75-99 | 586,93 | 590,92 | 599,66 | 608,19 | 616,94 | 4,4% |
| 100-150 | 748,32 | 773,26 | 747,28 | 751,02 | 766,43 | -0,9% |
| Més de 150 m ² | 1.011,07 | 1.080,79 | 963,47 | 1.009,31 | 1.050,09 | -2,8% |
| Sense dades | 604,58 | 612,61 | 595,86 | 602,33 | 617,68 | 0,8% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Taula 5. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer segons superfície habitatge per semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació |
|----------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5è | 2n-5è (%) |
| Menys de 50 m ² | 18,98 | 18,75 | 17,28 | 17,56 | 18,27 | -2,6% |
| 50-74 | 14,45 | 14,26 | 13,34 | 13,58 | 13,90 | -2,5% |
| 75-99 | 12,84 | 12,54 | 11,78 | 11,96 | 12,21 | -2,7% |
| 100-150 | 11,88 | 11,94 | 11,01 | 11,18 | 11,51 | -3,6% |
| Més de 150 m ² | 9,96 | 10,30 | 10,00 | 10,09 | 10,47 | 1,6% |
| Grup tractament | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 13,64 | 14,21 | 13,19 | 13,47 | 13,67 | -3,8% |
| 50-74 | 10,57 | 10,87 | 10,23 | 10,39 | 10,60 | -2,5% |
| 75-99 | 8,70 | 9,00 | 8,51 | 8,60 | 8,84 | -1,8% |
| 100-150 | 7,40 | 7,62 | 6,99 | 7,26 | 7,24 | -4,9% |
| Més de 150 m ² | 4,49 | 4,77 | 4,38 | 4,38 | 4,06 | -14,8% |
| Grup control | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 12,41 | 12,14 | 12,76 | 12,61 | 13,34 | 9,8% |
| 50-74 | 9,66 | 9,81 | 9,84 | 9,77 | 10,31 | 5,1% |
| 75-99 | 8,03 | 8,26 | 8,18 | 8,36 | 8,67 | 5,1% |
| 100-150 | 6,91 | 6,77 | 7,27 | 7,21 | 7,26 | 7,2% |
| Més de 150 m ² | 4,54 | 5,21 | 4,92 | 5,03 | 4,61 | -11,5% |
| Grup exogen | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 9,99 | 10,44 | 10,12 | 10,40 | 11,20 | 7,3% |
| 50-74 | 7,90 | 7,92 | 7,91 | 8,14 | 8,48 | 7,1% |
| 75-99 | 6,97 | 7,01 | 7,08 | 7,23 | 7,34 | 4,7% |
| 100-150 | 6,31 | 6,55 | 6,36 | 6,38 | 6,52 | -0,5% |
| Més de 150 m ² | 4,79 | 4,93 | 4,82 | 5,10 | 5,07 | 2,8% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Impacte en l'evolució del nombre de contractes

En l'anàlisi de l'evolució del nombre de contractes durant la vigència de la Llei cal tenir en compte dues circumstàncies que poden distorsionar els resultats: (i) les variacions estacionals que es produeixen cada any en l'activitat del mercat; (ii) i l'accentuat descens de nous contractes que va provocar l'esclat de la pandèmia i les diferents mesures de confinament adoptades, sobretot durant el mesos de març i abril de 2020 (Figures 5 i 6). Aquest darrer element va comportar un augment notable del volum d'habitatges de lloguer en oferta al llarg de tot el 2020, el qual no va començar a reduir-se fins l'any següent amb la progressiva normalització de la situació econòmica i sanitària, i el subsegüent increment del nombre de contractes signats. Per tant, l'estudi mensual del nombre de contractes (Figures 5 i 6), si bé ens permet constatar les circumstàncies anteriors, és a dir, les variacions estacionals (descens del nombre de contractes a l'agost i a finals d'any) i les derivades de la pandèmia (abrupte descens del nombre de contractes durant els primers mesos de la pandèmia i la progressiva recuperació del mercat, especialment durant el 2021), no és el mecanisme més idoni per examinar l'evolució del nombre de contractes abans i després de l'entrada en vigor de la Llei. Per contra, l'anàlisi comparada per semestres en cadascun dels àmbits territorials, en valor absoluts i en relatius en relació a la població (nombre de contractes per 1.000 habitants), al tractar-se d'un espai temporal més ampli, permet copsar millor els diferents comportaments del mercat de lloguer a cada territori (Taules 6 i 7).

El mercat de lloguer de la ciutat de Barcelona ha estat el més dinàmic de tots els àmbits analitzats. Malgrat la davallada en el nombre de contractes signats en el segon semestre, el creixement fou notable ja en el següent (l'inici del qual coincideix amb l'entrada en vigor de la Llei) i encara fou major al llarg del quart semestre, mentre que en el cinquè va descendir fins valors lleugerament superiors als registrats abans de la pandèmia. En altres paraules, al llarg dels tres semestres de vigència de la Llei, el nombre de contractes signats a la ciutat va ser superior al registrat abans de l'esclat de la pandèmia (primer semestre) i, lògicament, també a la caiguda experimentada per la COVID en el segon semestre (Taula 6).

Per la seva banda, l'evolució de l'activitat en el grup experimental i en el grup control ha estat pràcticament idèntica. En comparació amb la ciutat de Barcelona, la recuperació dels seus mercats de lloguer ha estat un procés força més lent. Malgrat el nombre de contractes signats en aquest àmbits va créixer progressivament durant el tercer i el quart trimestre, degut a la feblesa d'aquest increment, el nombre mitjà mensual de contractes signats durant els tres semestres de vigència de la Llei va ser només un 6,5% al grup experimental i un 7,5% al grup control superior al valor mitjà mensual registrat durant l'any anterior (primer i segon semestre), mentre que a la ciutat de Barcelona aquest augment fou gairebé del 30% (Taula 6). Val a dir que, en termes relatius, a causa de la diferent evolució demogràfica que han experimentat els municipis del grup control i els del grup experimental, l'increment anual el nombre del contractes signats per cada 1.000 habitants durant la vigència de la Llei en comparació amb l'any anterior se situa en ambdós àmbits al voltant d'un 7% (Taula 7).

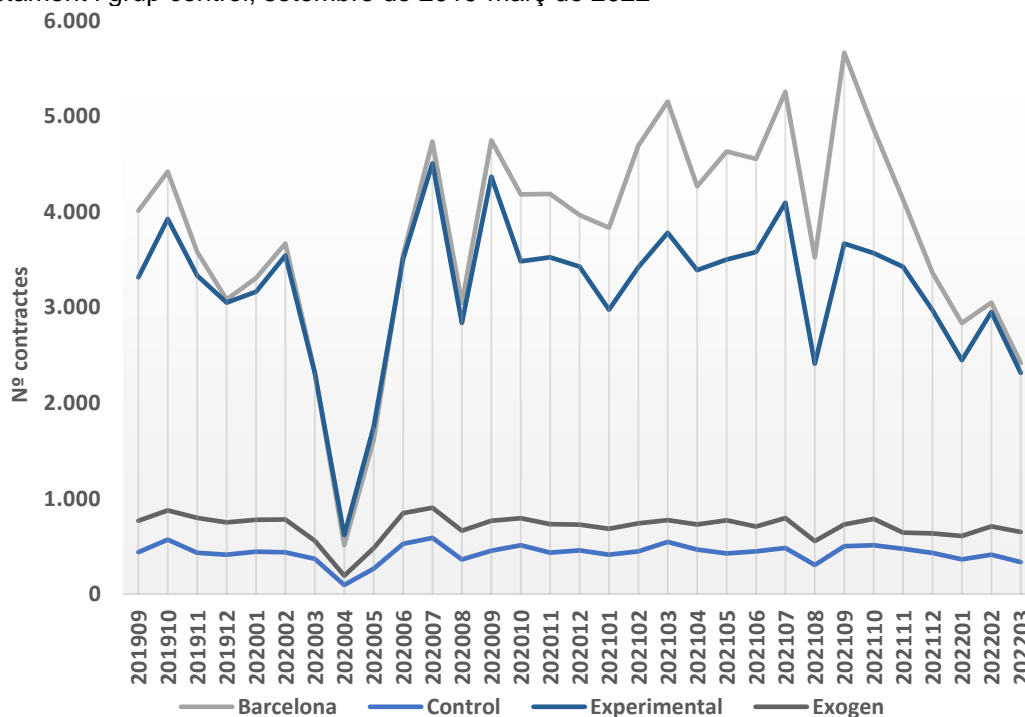
Així mateix, l'anàlisi per quintils mostra diferents patrons a la ciutat de Barcelona i al grup control i experimental. Mentre que a Barcelona aquesta expansió dels contractes ha estat associada en gran mesura als quintils inferiors (el percentatge d'increment disminueix a mida que augmenta el quintil analitzat, i fins i tot assoleix valors negatius en el cinquè quintil), al grup control i a l'experimental ha tingut lloc sobretot en els quintils centrals, en concret, en el segon i tercer al grup experimental, i en el tercer i quart al control (Taules 6 i 7).

Els resultats de l'anàlisi per trams de superfície a la ciutat de Barcelona és coherent amb el major creixement del nombre de contractes a mesura que el seu preu és inferior, ja que és també el segment de contractes d'habitatges d'inferior grandària el que més va créixer durant la vigència de la Llei, i a l'inrevés (Taula 8). Encara que de forma menys nítida, una pauta similar s'observa en l'evolució del nombre de contractes al grup control i experimental durant el mateix període (Taula 8).

Per la seva banda, el grup exogen mostra una activitat del segment de lloguer molt inferior a la dels àmbits anteriors, i en el cinquè semestre encara no havia assolit una volum de contractes anàleg al registrat abans de la pandèmia (Taules 6 i 7).

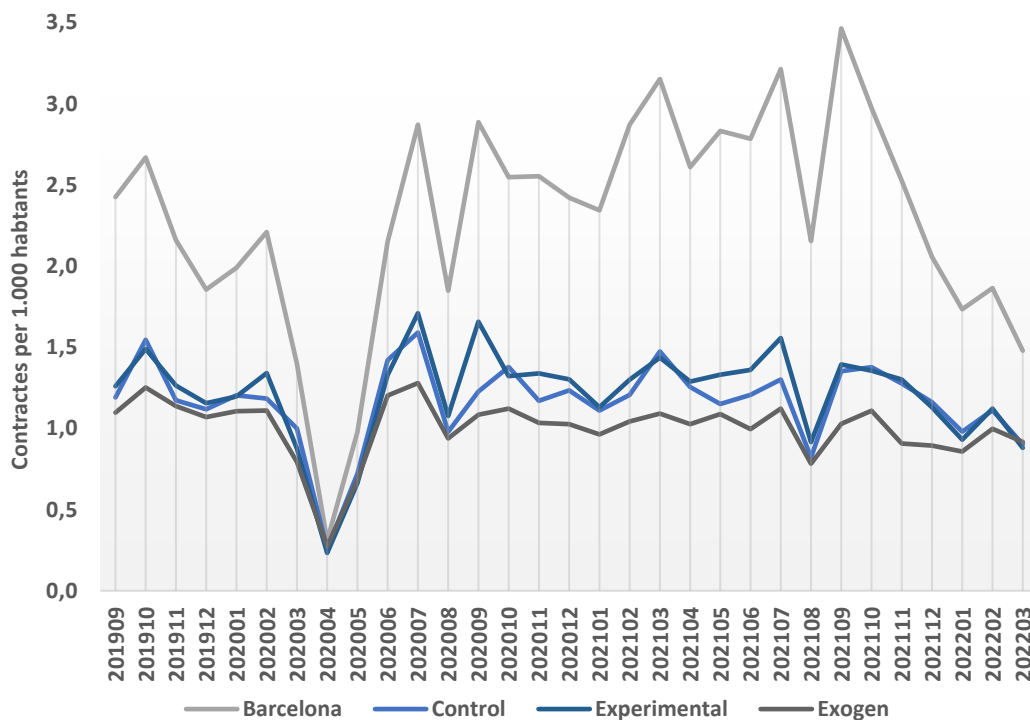


Figura 5. Nombre de contractes mensuals d'habitatges de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Figura 6. Nombre de contractes mensuals d'habitatges de lloguer per cada 1.000 habitants. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Taula 6. Nombre de contractes semestrals d'habitatges de lloguer per quintils. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació (%) | | | Nombre contractes mensuals mitjà | | Variació (%) |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------------------------|----------------|--------------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5e | 1r-3r | 1r-5è | 2n-4t | 1r+2n | 3r+4t+5è | |
| 1r quintil | 4.391 | 3.769 | 7.428 | 7.421 | 5.299 | 69,2% | 20,7% | 96,9% | 680,0 | 1.119,3 | 64,6% |
| 2n quintil | 3.882 | 3.361 | 5.599 | 6.368 | 4.868 | 44,2% | 25,4% | 89,5% | 603,6 | 935,3 | 55,0% |
| 3r quintil | 4.422 | 3.795 | 5.069 | 5.804 | 4.482 | 14,6% | 1,4% | 52,9% | 684,8 | 853,1 | 24,6% |
| 4t quintil | 4.711 | 3.725 | 4.436 | 5.275 | 4.179 | -5,8% | -11,3% | 41,6% | 703,0 | 771,7 | 9,8% |
| 5è quintil | 3.751 | 2.839 | 2.734 | 3.278 | 2.729 | -27,1% | -27,2% | 15,5% | 549,2 | 485,6 | -11,6% |
| Total | 21.157 | 17.489 | 25.266 | 28.146 | 21.557 | 19,4% | 1,9% | 60,9% | 3.220,5 | 4.164,9 | 29,3% |
| Grup tractament | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 5.324 | 3.877 | 5.915 | 5.606 | 4.540 | 11,1% | -14,7% | 44,6% | 766,8 | 892,3 | 16,4% |
| 2n quintil | 4.145 | 3.642 | 5.135 | 5.214 | 4.533 | 23,9% | 9,4% | 43,2% | 648,9 | 826,8 | 27,4% |
| 3r quintil | 2.898 | 2.724 | 3.517 | 3.715 | 3.345 | 21,4% | 15,4% | 36,4% | 468,5 | 587,6 | 25,4% |
| 4t quintil | 4.699 | 4.076 | 3.558 | 3.837 | 3.548 | -24,3% | -24,5% | -5,9% | 731,3 | 607,9 | -16,9% |
| 5è quintil | 2.969 | 2.682 | 2.065 | 2.397 | 2.266 | -30,4% | -23,7% | -10,6% | 470,9 | 373,8 | -20,6% |
| Total | 20.035 | 17.001 | 20.190 | 20.769 | 18.232 | 0,8% | -9,0% | 22,2% | 3.086,3 | 3.288,4 | 6,5% |
| Grup control | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 608 | 450 | 554 | 489 | 428 | -8,9% | -29,6% | 8,7% | 88,2 | 81,7 | -7,3% |
| 2n quintil | 554 | 437 | 565 | 537 | 481 | 2,0% | -13,2% | 22,9% | 82,6 | 87,9 | 6,5% |
| 3r quintil | 653 | 552 | 689 | 695 | 699 | 5,5% | 7,0% | 25,9% | 100,4 | 115,7 | 15,2% |
| 4t quintil | 439 | 356 | 419 | 462 | 491 | -4,6% | 11,8% | 29,8% | 66,3 | 76,2 | 15,1% |
| 5è quintil | 487 | 411 | 500 | 470 | 501 | 2,7% | 2,9% | 14,4% | 74,8 | 81,7 | 9,2% |
| Total | 2.741 | 2.206 | 2.727 | 2.653 | 2.600 | -0,5% | -5,1% | 20,3% | 412,3 | 443,3 | 7,5% |
| Grup exogen | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 1.193 | 860 | 1.082 | 987 | 814 | -9,3% | -31,8% | 14,8% | 171,1 | 160,2 | -6,4% |
| 2n quintil | 1.050 | 813 | 1.060 | 1.000 | 914 | 1,0% | -13,0% | 23,0% | 155,3 | 165,2 | 6,4% |
| 3r quintil | 809 | 646 | 763 | 805 | 796 | -5,7% | -1,6% | 24,6% | 121,3 | 131,3 | 8,3% |
| 4t quintil | 899 | 761 | 844 | 900 | 969 | -6,1% | 7,8% | 18,3% | 138,3 | 150,7 | 9,0% |
| 5è quintil | 728 | 647 | 662 | 620 | 607 | -9,1% | -16,6% | -4,2% | 114,6 | 104,9 | -8,4% |
| Total | 4.679 | 3.727 | 4.411 | 4.312 | 4.100 | -5,7% | -12,4% | 15,7% | 700,5 | 712,4 | 1,7% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Taula 7. Nombre de contractes semestrals d'habitatges de lloguer per 1.000 habitants per quintils. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

| Barcelona | Semestre | | | | | Variació (%) | | | Nombre contractes semestrals mitjà | | Variació (%) |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5e | 1r-3r | 1r-5è | 2n-4t | 1r+2n | 3r+4t+5è | |
| 1r quintil | 2,6 | 2,3 | 4,5 | 4,5 | 3,2 | 72,0% | 22,7% | 98,8% | 2,5 | 4,1 | 66,8% |
| 2n quintil | 2,3 | 2,0 | 3,4 | 3,9 | 3,0 | 46,6% | 27,5% | 91,3% | 2,2 | 3,4 | 57,0% |
| 3r quintil | 2,7 | 2,3 | 3,1 | 3,5 | 2,7 | 16,6% | 3,1% | 54,4% | 2,5 | 3,1 | 26,3% |
| 4t quintil | 2,8 | 2,3 | 2,7 | 3,2 | 2,6 | -4,3% | -9,8% | 43,0% | 2,5 | 2,8 | 11,3% |
| 5è quintil | 2,3 | 1,7 | 1,7 | 2,0 | 1,7 | -25,9% | -26,0% | 16,6% | 2,0 | 1,8 | -10,4% |
| Total | 12,7 | 10,6 | 15,4 | 17,2 | 13,2 | 21,4% | 3,6% | 62,5% | 11,6 | 15,3 | 31,1% |
| Grup tractament | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 2,0 | 1,5 | 2,2 | 2,1 | 1,7 | 11,6% | -14,3% | 45,0% | 1,7 | 2,0 | 16,8% |
| 2n quintil | 1,6 | 1,4 | 2,0 | 2,0 | 1,7 | 24,5% | 9,9% | 43,5% | 1,5 | 1,9 | 27,9% |
| 3r quintil | 1,1 | 1,0 | 1,3 | 1,4 | 1,3 | 21,9% | 16,0% | 36,7% | 1,1 | 1,3 | 25,9% |
| 4t quintil | 1,8 | 1,5 | 1,4 | 1,5 | 1,3 | -23,9% | -24,1% | -5,6% | 1,7 | 1,4 | -16,6% |
| 5è quintil | 1,1 | 1,0 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | -30,1% | -23,3% | -10,4% | 1,1 | 0,9 | -20,3% |
| Total | 7,6 | 6,4 | 7,7 | 7,9 | 6,9 | 1,2% | -8,6% | 22,5% | 7,0 | 7,5 | 6,9% |
| Grup control | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 1,6 | 1,2 | 1,5 | 1,3 | 1,2 | -9,2% | -29,9% | 8,4% | 1,4 | 1,3 | -7,6% |
| 2n quintil | 1,5 | 1,2 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,6% | -13,5% | 22,6% | 1,3 | 1,4 | 6,1% |
| 3r quintil | 1,8 | 1,5 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 5,1% | 6,6% | 25,6% | 1,6 | 1,9 | 14,9% |
| 4t quintil | 1,2 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | -4,9% | 11,4% | 29,5% | 1,1 | 1,2 | 14,7% |
| 5è quintil | 1,3 | 1,1 | 1,3 | 1,3 | 1,4 | 2,3% | 2,5% | 14,1% | 1,2 | 1,3 | 8,9% |
| Total | 7,4 | 6,0 | 7,4 | 7,2 | 7,0 | -0,9% | -5,5% | 20,0% | 6,7 | 7,2 | 7,2% |
| Grup exogen | | | | | | | | | | | |
| 1r quintil | 1,7 | 1,2 | 1,5 | 1,4 | 1,1 | -10,2% | -32,5% | 14,1% | 1,5 | 1,4 | -7,2% |
| 2n quintil | 1,5 | 1,2 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | -0,1% | -13,8% | 22,3% | 1,3 | 1,4 | 5,6% |
| 3r quintil | 1,2 | 0,9 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | -6,6% | -2,6% | 23,9% | 1,0 | 1,1 | 7,4% |
| 4t quintil | 1,3 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,4 | -7,1% | 6,7% | 17,6% | 1,2 | 1,3 | 8,1% |
| 5è quintil | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | -10,0% | -17,5% | -4,7% | 1,0 | 0,9 | -9,1% |
| Total | 6,7 | 5,3 | 6,2 | 6,1 | 5,8 | -6,7% | -13,3% | 15,0% | 6,0 | 6,0 | 0,9% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Taula 8. Nombre de contractes semestrals d'habitatges de lloguer segons superfície de l'habitatge. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

| | Semestre | | | | | Variació (%) | | | Nombre contractes mensuals mitjà | | Variació (%) |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------------------------|---------------|--------------|
| | 1r | 2n | 3r | 4t | 5e | 1r-3r | 1r-5è | 2n-4t | 1r+2n | 3r+4t+5è | |
| Barcelona | | | | | | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 3.620 | 2.993 | 4.764 | 5.215 | 3.982 | 31,6% | 10,0% | 74,2% | 551,1 | 775,6 | 40,7% |
| 50-74 | 7.076 | 5.724 | 8.540 | 9.705 | 7.428 | 20,7% | 5,0% | 69,5% | 1066,7 | 1426,3 | 33,7% |
| 75-99 | 3.308 | 2.825 | 4.038 | 4.489 | 3.244 | 22,1% | -1,9% | 58,9% | 511,1 | 653,9 | 28,0% |
| 100-150 | 1.326 | 1.120 | 1.562 | 1.715 | 1.151 | 17,8% | -13,2% | 53,1% | 203,8 | 246,0 | 20,7% |
| Més de 150 m ² | 308 | 240 | 331 | 394 | 269 | 7,5% | -12,7% | 64,2% | 45,7 | 55,2 | 20,9% |
| Sense dades | 5.519 | 4.587 | 6.031 | 6.628 | 5.483 | 9,3% | -0,7% | 44,5% | 842,2 | 1007,9 | 19,7% |
| Total | 21.157 | 17.489 | 25.266 | 28.146 | 21.557 | 19,4% | 1,9% | 60,9% | 3.220,5 | 4164,9 | 29,3% |
| Grup tractament | | | | | | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 2.247 | 1.865 | 2.591 | 2.713 | 2.433 | 15,3% | 8,3% | 45,5% | 342,7 | 429,8 | 25,4% |
| 50-74 | 6.294 | 5.266 | 7.018 | 7.482 | 6.571 | 11,5% | 4,4% | 42,1% | 963,3 | 1170,6 | 21,5% |
| 75-99 | 3.276 | 2.797 | 3.232 | 3.405 | 2.875 | -1,3% | -12,2% | 21,7% | 506,1 | 528,4 | 4,4% |
| 100-150 | 1.076 | 969 | 1.021 | 909 | 806 | -5,1% | -25,1% | -6,2% | 170,4 | 152,0 | -10,8% |
| Més de 150 m ² | 285 | 217 | 213 | 211 | 200 | -25,3% | -29,8% | -2,8% | 41,8 | 34,7 | -17,1% |
| Sense dades | 6.857 | 5.887 | 6.115 | 6.049 | 5.347 | -10,8% | -22,0% | 2,8% | 1062,0 | 972,8 | -8,4% |
| Total | 20.035 | 17.001 | 20.190 | 20.769 | 18.232 | 0,8% | -9,0% | 22,2% | 3.086,3 | 3288,4 | 6,5% |
| Grup control | | | | | | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 208 | 153 | 184 | 185 | 201 | -11,5% | -3,4% | 20,9% | 30,1 | 31,7 | 5,3% |
| 50-74 | 687 | 549 | 665 | 696 | 698 | -3,2% | 1,6% | 26,8% | 103,0 | 114,4 | 11,1% |
| 75-99 | 518 | 362 | 500 | 483 | 467 | -3,5% | -9,8% | 33,4% | 73,3 | 80,6 | 9,8% |
| 100-150 | 219 | 176 | 199 | 199 | 180 | -9,1% | -17,8% | 13,1% | 32,9 | 32,1 | -2,4% |
| Més de 150 m ² | 103 | 89 | 87 | 80 | 75 | -15,5% | -27,2% | -10,1% | 16,0 | 13,4 | -16,0% |
| Sense dades | 1.006 | 877 | 1.092 | 1.010 | 979 | 8,5% | -2,7% | 15,2% | 156,9 | 171,2 | 9,1% |
| Total | 2.741 | 2.206 | 2.727 | 2.653 | 2.600 | -0,5% | -5,1% | 20,3% | 412,3 | 443,3 | 7,5% |
| Grup exogen | | | | | | | | | | | |
| Menys de 50 m ² | 293 | 205 | 258 | 254 | 228 | -11,9% | -22,2% | 23,9% | 41,5 | 41,1 | -0,9% |
| 50-74 | 955 | 684 | 929 | 928 | 872 | -2,7% | -8,7% | 35,7% | 136,6 | 151,6 | 11,0% |
| 75-99 | 689 | 558 | 668 | 675 | 616 | -3,0% | -10,6% | 21,0% | 103,9 | 108,8 | 4,7% |
| 100-150 | 391 | 366 | 387 | 375 | 355 | -1,0% | -9,2% | 2,5% | 63,1 | 62,1 | -1,6% |
| Més de 150 m ² | 316 | 261 | 265 | 207 | 183 | -16,1% | -42,1% | -20,7% | 48,1 | 36,4 | -24,3% |
| Sense dades | 2.035 | 1.653 | 1.904 | 1.873 | 1.846 | -6,4% | -9,3% | 13,3% | 307,3 | 312,4 | 1,6% |
| Total | 4.679 | 3.727 | 4.411 | 4.312 | 4.100 | -5,7% | -12,4% | 15,7% | 700,5 | 712,4 | 1,7% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Impacte en l'evolució del volum d'habitatge de lloguer

Com ja s'intuïa en l'anàlisi anterior de l'evolució del nous contractes de lloguer subscrits, el nombre total d'habitatges de lloguer vigents no va reduir-se durant la vigència de la Llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot el contrari, va augmentar en tots ells, i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia (Taules 9 i 10). En consonància amb la forta activitat contractual que va experimentar la ciutat de Barcelona, és aquest àmbit on més va créixer durant els tres semestres de vigència de la Llei 11/2020: un 6% en termes absoluts i un 6,6% en termes relatius; mentre que al grup experimental i al control fou inferior, un 3,8% i un 3,3% respectivament en valors absoluts, i al voltant del 3,5-3,6% si ho posem en relació a la seva població.

Taula 9. Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-22 de març de 2022.

| | 22/9/2019 | 22/03/2020 | 22/09/2020 (A) | 22/03/2021 | 22/09/2021 | 22/03/2022 (B) | Variació A-B (%) |
|------------------------|-----------|------------|-------------------|------------|------------|-------------------|---------------------|
| Barcelona | 204.246 | 207.342 | 204.258 | 205.042 | 210.735 | 216.459 | 6,0% |
| Grup tractament | 197.186 | 200.082 | 201.997 | 203.922 | 206.270 | 208.681 | 3,8% |
| Grup control | 24.379 | 24.761 | 25.084 | 25.402 | 25.636 | 26.031 | 3,3% |
| Grup exogen | 39.454 | 40.167 | 40.930 | 41.669 | 42.150 | 42.724 | 4,4% |

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Taula 10. Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents per cada 1.000 habitants vigents a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-22 de març de 2022.

| | 22/9/2019 | 22/03/2020 | 22/09/2020 (A) | 22/03/2021 | 22/09/2021 | 22/03/2022 (B) | Variació A-B (%) |
|------------------------|-----------|------------|-------------------|------------|------------|-------------------|---------------------|
| Barcelona | 123,4 | 124,9 | 124,1 | 125,3 | 128,8 | 132,3 | 6,6% |
| Grup tractament | 66,3 | 67,0 | 67,8 | 68,5 | 69,2 | 70,2 | 3,6% |
| Grup control | 74,8 | 75,7 | 76,6 | 77,4 | 78,3 | 79,3 | 3,5% |
| Grup exogen | 56,4 | 57,1 | 57,9 | 58,7 | 59,4 | 60,2 | 4,0% |

Nota: a partir del mes de gener de 2021, les dades de població emprades corresponen a la darrera xifra publicada del padró continu, a 1 de gener de 2021.

Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Conclusions

Els resultats d'aquesta avaluació de l'impacte del sistema de control de lloguers de la Llei 11/2020 durant els tres semestres posteriors a la seva entrada en vigor, i en comparació amb els anteriors suggereixen que:

- (I) Aquesta norma va contribuir a reduir lleugerament el preu del lloguer en aquells municipis de la demarcació de Barcelona estudiats on es va implementar (conclusió coincident amb el treball de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú, i el de Monràs i Garcia Montalvo), de forma particularment intensa durant els primers mesos d'aplicació. Una hipòtesi que explicaria aquesta progressiva pèrdua d'efectivitat de la Llei per moderar els preus, i que seria coherent amb els resultats de l'anàlisi de Monràs i Garcia Montalvo (2022), seria l'increment del nombre de contractes signats per sobre del preu màxim de referència establert per la Llei passats aquests primers mesos d'entrada en vigor.
- (II) Durant els tres semestres de vigència de la Llei no es va produir una reducció del nombre de contractes de lloguer signats en els municipis analitzats on es va implementar. L'evolució en el grup experimental i la del grup control va ser, en termes relatius respecte la població, pràcticament la mateixa. 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, el que representa un augment del 6,9% respecte l'any anterior, al 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 part, l'activitat contractual a la ciutat de Barcelona fou molt elevada, fins i tot superior a la del semestre previ a l'esclat de la pandèmia.
- (III) El nombre total d'habitatges de lloguer vigents no va reduir-se durant la vigència de la Llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot el 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 superior 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 (grup control i grup exogen).

Annex 1

Municipis del grup experimental

Badalona
 Castellar del Vallès
 Cornellà de Llobregat
 Esplugues de Llobregat
 Gavà
 Granollers
 Hospitalet de Llobregat, l'
 Igualada
 Manlleu
 Manresa
 Mataró
 Molins de Rei
 Mollet del Vallès
 Montcada i Reixac
 Montgat
 Olesa de Montserrat
 Pallejà
 Pineda de Mar
 Prat de Llobregat, el
 Premià de Mar

Ripollet
 Rubí
 Sabadell
 Sant Adrià de Besòs
 Sant Andreu de la Barca
 Sant Boi de Llobregat
 Sant Feliu de Llobregat
 Sant Joan Despí
 Vilassar de Mar
 Sant Pere de Ribes
 Santa Coloma de Gramenet
 Barberà del Vallès
 Santa Perpètua de Mogoda
 Sant Vicenç dels Horts
 Cerdanyola del Vallès
 Terrassa
 Vic
 Viladecans
 Vilafranca del Penedès
 Vilanova i la Geltrú

Municipis del grup de control

Abrera
 Arenys de Mar
 Arenys de Munt
 Argentona
 Caldes d'Estrac
 Caldes de Montbui
 Calella
 Canovelles
 Castellbisbal
 Corbera de Llobregat
 Cubelles
 Esparreguera
 Franqueses del Vallès, les
 Llagosta, la
 Llinars del Vallès
 Malgrat de Mar

Montmeló
 Montornès del Vallès
 Palau-solità i Plegamans
 Papiol, el
 Hostalets de Pierola, els
 Polinyà
 Roca del Vallès, la
 Sant Andreu de Llavaneres
 Sant Antoni de Vilamajor
 Sant Cebrià de Vallalta
 Sant Climent de Llobregat
 Sant Pol de Mar
 Sant Quirze del Vallès
 Santa Coloma de Cervelló
 Torrelles de Llobregat
 Ullastrell

Municipis del grup "exogen"

Aguilar de Segarra
 Alella
 Alpens
 Ametlla del Vallès, l'
 Argençola
 Artés
 Avià
 Avinyó
 Avinyonet del Penedès
 Aiguafreda
 Bagà
 Balenyà
 Balsareny
 Bellprat

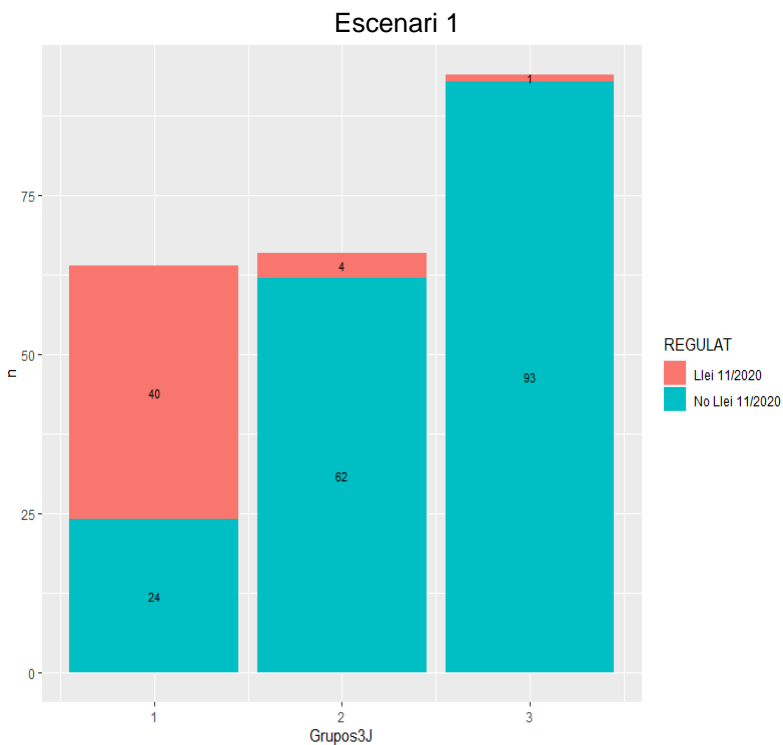
Berga
 Bigues i Riells del Fai
 Borredà
 Bruc, el
 Brull, el
 Cabanyes, les
 Cabrera d'Anoia
 Cabrera de Mar
 Cabriels
 Calaf
 Calders
 Calonge de Segarra
 Calldetenes
 Callús

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Campins | Monistrol de Calders |
| Cànoves i Samalús | Muntanyola |
| Canyelles | Montclar |
| Capellades | Montesquiu |
| Capolat | Montmajor |
| Cardona | Montmaneu |
| Carme | Figaró-Montmany |
| Casserres | Montseny |
| Castellar del Riu | Moià |
| Castellar de n'Hug | Mura |
| Castellbell i el Vilar | Navarces |
| Castellcir | Navàs |
| Castell de l'Areny | Nou de Berguedà, la |
| Castellet i la Gornal | Òdena |
| Castellfollit del Boix | Olvan |
| Castellfollit de Riubregós | Olèrdola |
| Castellgalí | Olesa de Bonesvalls |
| Castellnou de Bages | Olivella |
| Castellolí | Olost |
| Castellterçol | Orís |
| Castellví de la Marca | Oristà |
| Castellví de Rosanes | Orpí |
| Centelles | Òrrius |
| Cervelló | Pacs del Penedès |
| Collbató | Palafolls |
| Collsuspina | Perafita |
| Copons | Piera |
| Dosrius | Pla del Penedès, el |
| Espunyola, l' | Pobla de Claramunt, la |
| Estany, l' | Pobla de Lillet, la |
| Fígols | Pontons |
| Fogars de Montclús | Prats de Rei, els |
| Fogars de la Selva | Prats de Lluçanès |
| Folgueroles | Puigdàlber |
| Fonollosa | Puig-reig |
| Font-rubí | Pujalt |
| Gallifa | Quar, la |
| Gaià | Rajadell |
| Gelida | Rellinars |
| Gironella | Pont de Vilomara i Rocafort, el |
| Gisclareny | Roda de Ter |
| Granada, la | Rubió |
| Granera | Sagàs |
| Gualba | Sant Pere Sallavinera |
| Sant Salvador de Guardiola | Saldes |
| Guardiola de Berguedà | Sallent |
| Gurb | Santpedor |
| Jorba | Sant Iscle de Vallalta |
| Llacuna, la | Sant Agustí de Lluçanès |
| Lliçà d'Amunt | Sant Bartomeu del Grau |
| Lliçà de Vall | Sant Boi de Lluçanès |
| Lluçà | Sant Celoni |
| Malla | Sant Cugat Sesgarrigues |
| Martorelles | Sant Esteve de Palautordera |
| Masies de Roda, les | Sant Esteve Sesrovires |
| Masies de Voltregà, les | Sant Fost de Campsentelles |
| Masquefa | Sant Feliu de Codines |
| Matadepera | Sant Feliu Sasserra |
| Mediona | Vilassar de Dalt |
| Monistrol de Montserrat | Sant Hipòlit de Voltregà |

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Sant Jaume de Frontanyà | Cercs |
| Sant Joan de Vilatorrada | Seva |
| Sant Julià de Vilatorrada | Sobremunt |
| Sant Llorenç d'Hortons | Sora |
| Sant Llorenç Savall | Subirats |
| Sant Martí de Centelles | Súria |
| Sant Martí d'Albars | Tavèrnoles |
| Sant Martí de Tous | Tagamanent |
| Sant Martí Sarroca | Talamanca |
| Sant Martí Sesgueioles | Taradell |
| Sant Mateu de Bages | Tavertet |
| Premià de Dalt | Teià |
| Sant Pere de Riudebitlles | Tiana |
| Sant Pere de Torelló | Tona |
| Sant Pere de Vilamajor | Tordera |
| Sant Quintí de Mediona | Torelló |
| Sant Quirze de Besora | Torre de Claramunt, la |
| Sant Quirze Safaja | Torrelavit |
| Sant Sadurní d'Osormort | Torrelles de Foix |
| Marganell | Vacarisses |
| Santa Cecília de Voltregà | Vallbona d'Anoia |
| Santa Eugènia de Berga | Vallcebre |
| Santa Eulàlia de Riuprimer | Vallgorguina |
| Santa Eulàlia de Ronçana | Vallirana |
| Santa Fe del Penedès | Vallromanes |
| Santa Margarida de Montbui | Veciana |
| Santa Margarida i els Monjos | Vilada |
| Santa Maria de Besora | Viladecavalls |
| Esquirol, l' | Vilanova del Camí |
| Santa Maria de Merlès | Vilanova de Sau |
| Santa Maria de Martorelles | Vilobí del Penedès |
| Santa Maria de Miralles | Vilalba Sasserra |
| Santa Maria d'Oló | Viver i Serrateix |
| Santa Maria de Palautordera | Rupit i Pruit |
| Santa Susanna | Vilanova del Vallès |
| Sant Vicenç de Castellet | Sant Julià de Cerdanyola |
| Sant Vicenç de Montalt | Badia del Vallès |
| Sant Vicenç de Torelló | |
| Sentmenat | |

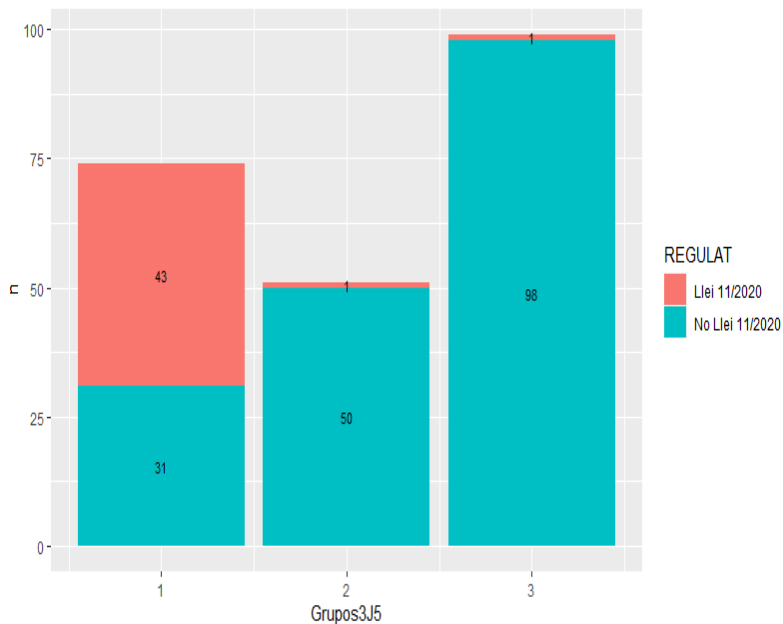
Annex 2

Figura 7. Agrupació dels municipis estudiats en tres grups segons diversos criteris de classificació, escenari 1.



Font: elaboració pròpia.

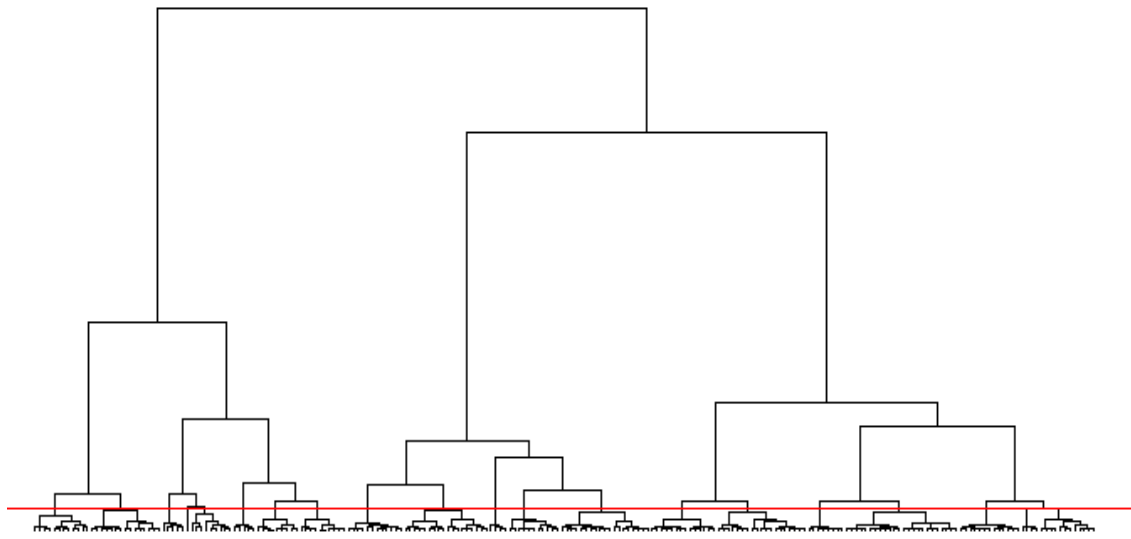
Figura 8. Agrupació dels municipis estudiats en tres grups segons diversos criteris de classificació, escenari 2.



Font: elaboració pròpia.

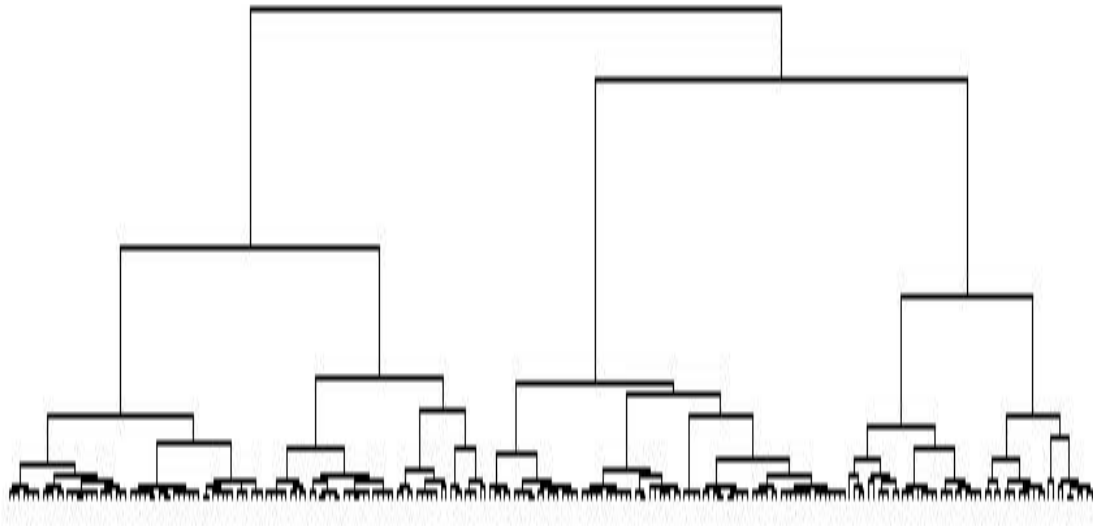
Figura 9. Dendrograma de classificació, escenari 1.

Cluster Dendrogram



Font: elaboració pròpia.

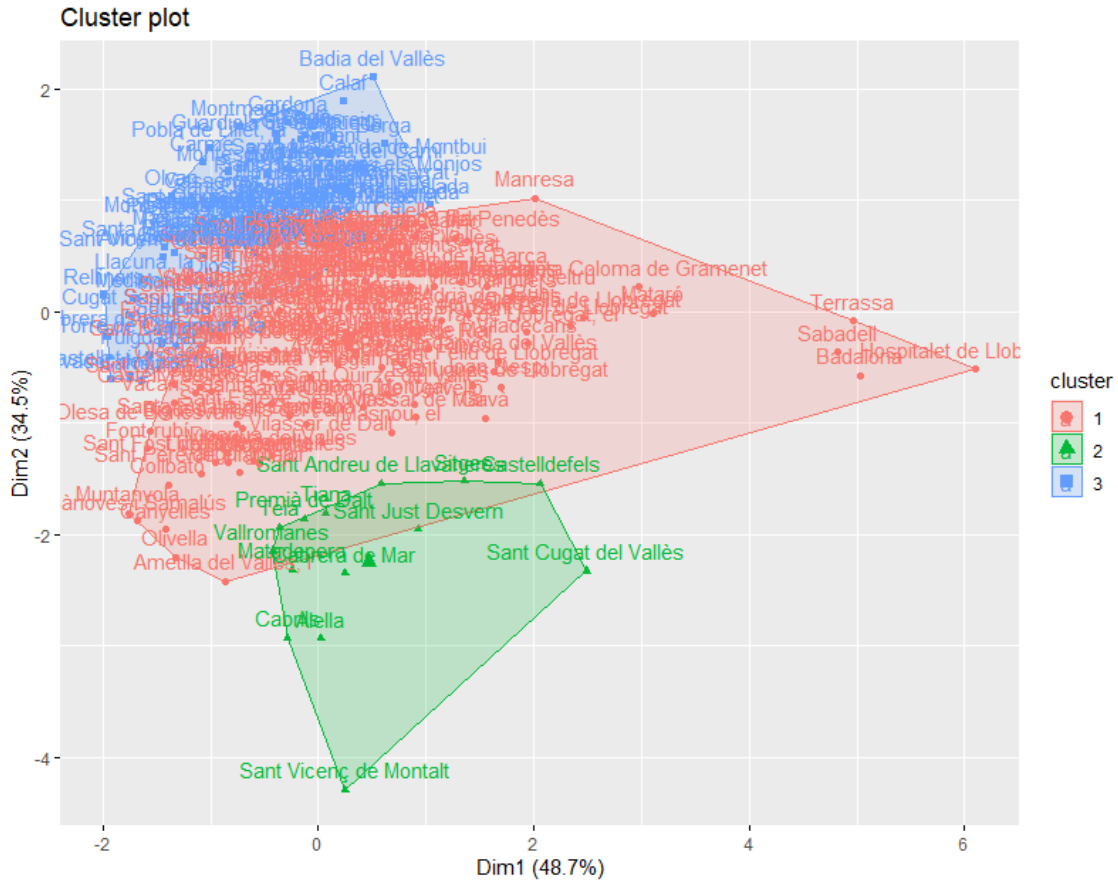
Figura 10. Dendrograma de classificació, escenari 2.



Font: elaboració pròpia.

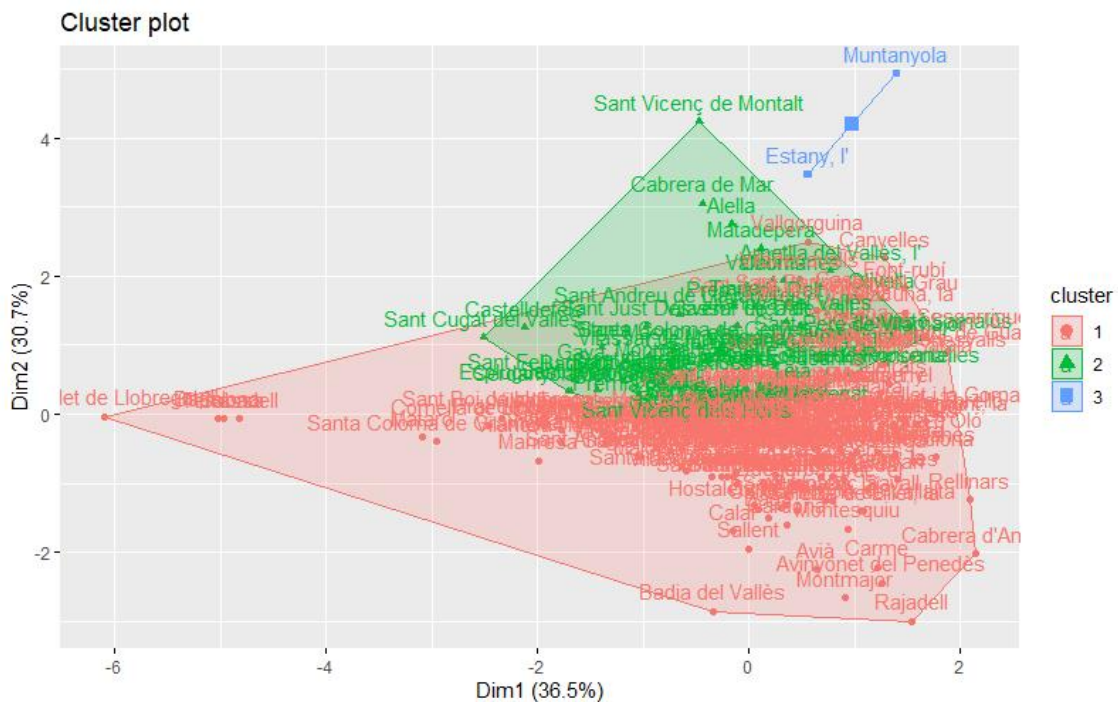


Figura 11. Reducció bidimensional del tres grups resultats, escenari 1.



Font: elaboració pròpia.

Figura 12. Reducció bidimensional del tres grups resultats, escenari 2.



Font: elaboració pròpia.



O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**