

Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

Impacte de la Llei 11/2020 de control del lloguer a Catalunya

Mariona Segú i Jordi Jofre Montseny, Universitat de Barcelona.

Jordi Bosch, director de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Konstantin A. Kholodilin, DIW Berlin, German Institute for Economic Research.

Avaluació de la llei de control del lloguer a Catalunya

Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza and **Mariona Segú**

CY Cergy Paris Université

20 Octubre, 2022

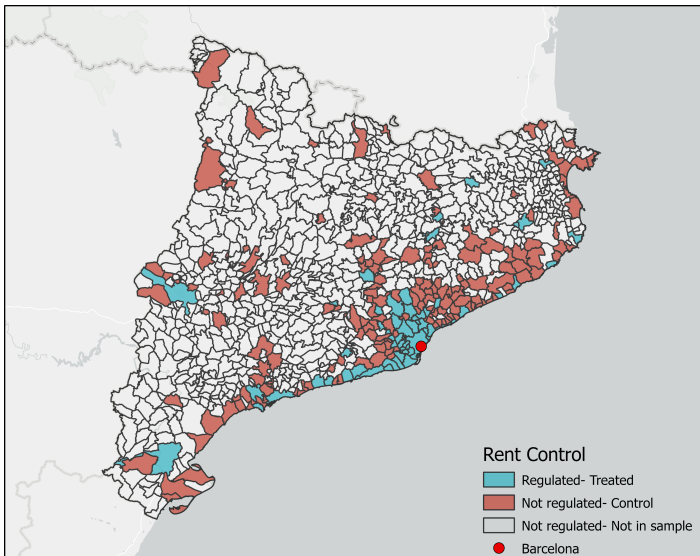
CUIMPB, Barcelona

Què fem?

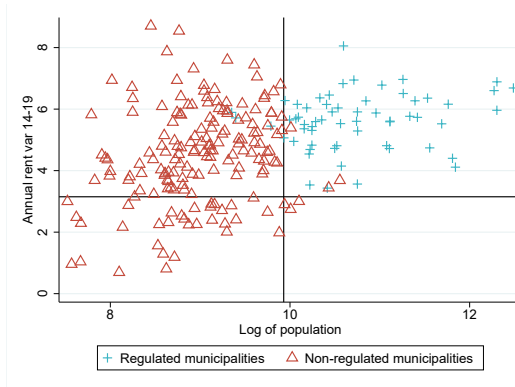
- ▶ Estudiem la introducció de la Llei de contenció dels lloguers de la tardor de 2020
 - ▶ Gran cobertura i coneixament de la Llei ▶ Llei
- ▶ La Llei s'aplica als municipis de més de 20.000 habitants amb un *mercat de l'habitatge tens*.
- ▶ Estratègia de doble diferència amb event-study per veure l'impacte sobre els lloguers i el nombre de contractes (INCASOL)
- ▶ Resultats: 6% de reducció dels lloguers rents, cap impacte en el nombre de contractes
- ▶ Tenim en compte possible biaixos degut a la contemporaneïtat de la Covid.

Mapa dels municipis on s'aplica el control dels lloguers

61 municipis en T i 169 en C

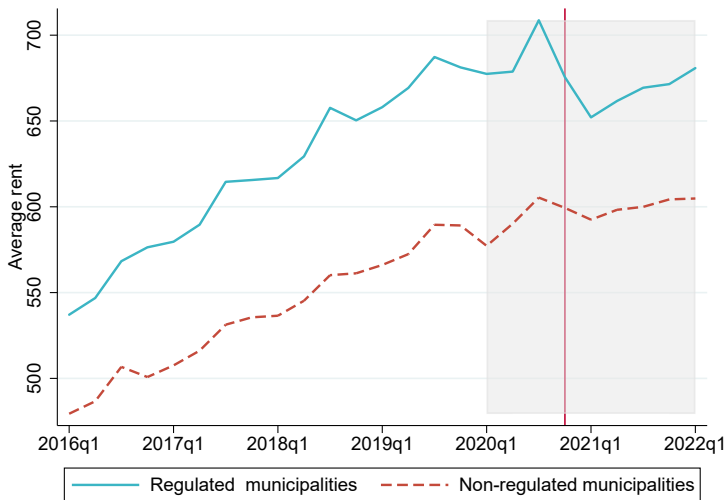


Nombre d'habitatges i increment del lloguer



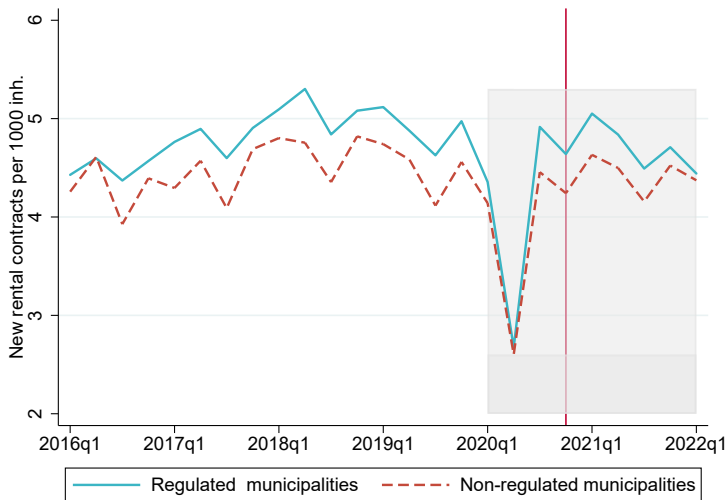
Evidència gràfica

Lloguer mitjà en tractament i en control



Evidència gràfica

Nombre de contractes per 1000 habitants



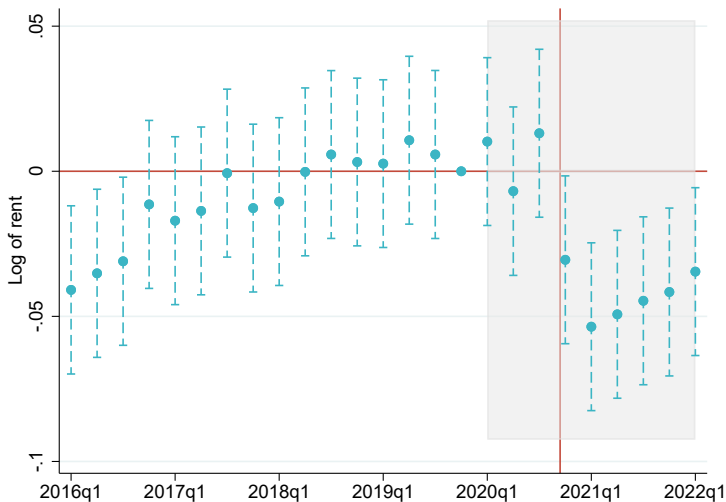
Regressió de tipus Event-study

$$Y_{m,t} = \alpha + \sum_{t \neq 2019q3} \beta_t (RentControl_m \times \delta_t) + \gamma_m + \delta_t + X_{m,t} + \varepsilon_{m,t}$$

- ▶ $Y_{m,t}$ lloguer mitjà o nombre de contractes
- ▶ $RentControl_m$ indicador de municipi controlar
- ▶ γ_m and δ_t efectes fixes de municipi i temporals
- ▶ β_t : un coeficient per a cada quatri
- ▶ $X_{m,t}$ controls sobre el mercat de treball (atur, ERTOS, nous contractes)

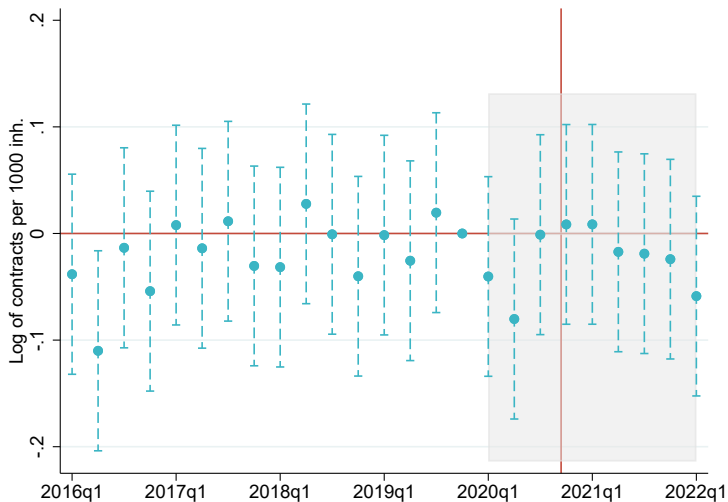
Event-study

Diferència en el lloguer mitjà entre tractament i control



Event-study

Diferència en el nombre de contracte per 1000 habitants entre T i C



Mostres alternatives

- ▶ Municipis d'entre 10.000 i 60.000 habitants
- ▶ Exclusió de municipis turístics
- ▶ Comparació amb municipis no regulats que van experimentar augments de lloguer similars.

Contemporaneïtat de la Covid-19

- ▶ Incorporem l'efecte de l'augment del teletreball
 - ▶ Controlem per distància a Barcelona
 - ▶ Canvi en preferència sobre la mida del municipi
- ▶ Controlem pels fluxos migratoris.

- ▶ Analitzem l'efecte de la llei de controls de lloguers a Catalunya
- ▶ El control redueix els lloguers de 6% (equivalent a 520€ anuals) mentre no s'observa cap efecte en el volum del mercat
- ▶ La reducció representa un 2% del salari mitjà dels llogaters
- ▶ Els resultats no són deguts als canvis produïts per la Covid

Detalls de la llei de control de lloguers

Temporalitat - Setembre 2020

On - Municipis de més de 20.000 habitants amb un "mercat d'habitatge tens" (creixement del lloguer > 3.15%)

Contractes - Nous contractes i renovacions

Topall El mínim entre

- Índex de referència
- Increment màxim autoritzat (depèn del contracte anterior)

Excepcions Característiques especials, nova construcció o reformes substancials

Compliment Índex inclòs en els anuncis, multes d'entre 9M i 90M euros.

► Back

O-HB

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



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

20 d'octubre de 2022



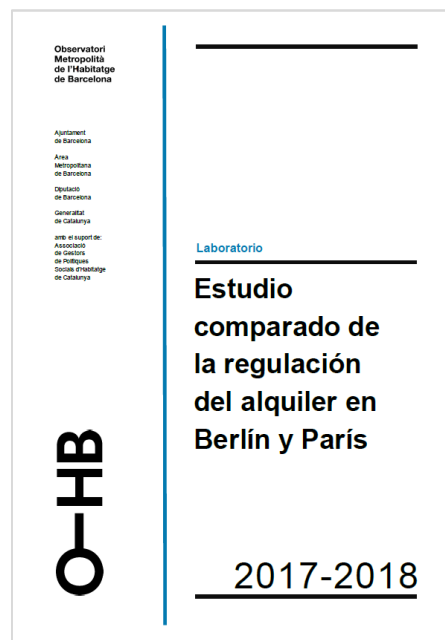
amb el suport de:



Objectiu

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**.



Metodologia

Variables analitzades:

- **Preu mitjà**
- **Preu unitari** (euros/m2)
- Nombre **contractes** de lloguer **signats**
- Nombre de **contractes vigents**

Variables complementàries:

- **Superfície** habitatge
- Preu renda (**quintils**, semestre anterior entrada en vigor)

Font: Registre de Fiances de l'INCASÒL de 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.

Depuració: destriats els contractes que superen tres vegades el rang interquartílic (IQR) per mes i codi postal, i aquells nous contractes formalitzats a la persona llogatera anterior.

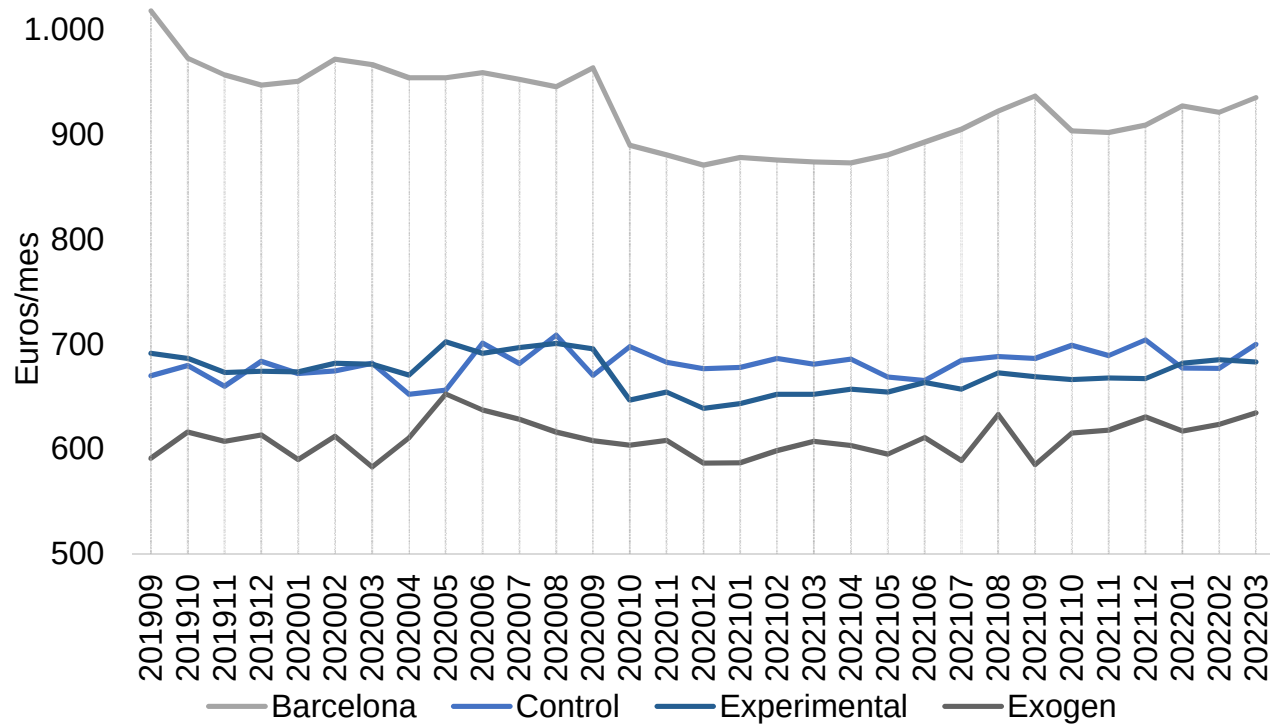
Àmbit territorial: demarcació de Barcelona. 4 grups: Barcelona ciutat, grup tractament o experimental (aplicació la Llei al llarg de període), grup control (no ha estat en cap moment d'aplicació), i grup exògen (majoria de municipis de la demarcació que mai han estat subjectes a la Llei ni són directament comparables). Segona selecció dels municipis grups experimental i del control mitjançant el mètode classificació jeràrquica sota el model de pèrdua mínima d'inèrcia de Ward.

Àmbit temporal: set-2019 fins marc-2022 (5 semestres)

Impacte en l'evolució dels preus

Els preus del lloguer es van **reduir** 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.

Figura. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer, setembre de 2019-març de 2022.



Taula. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

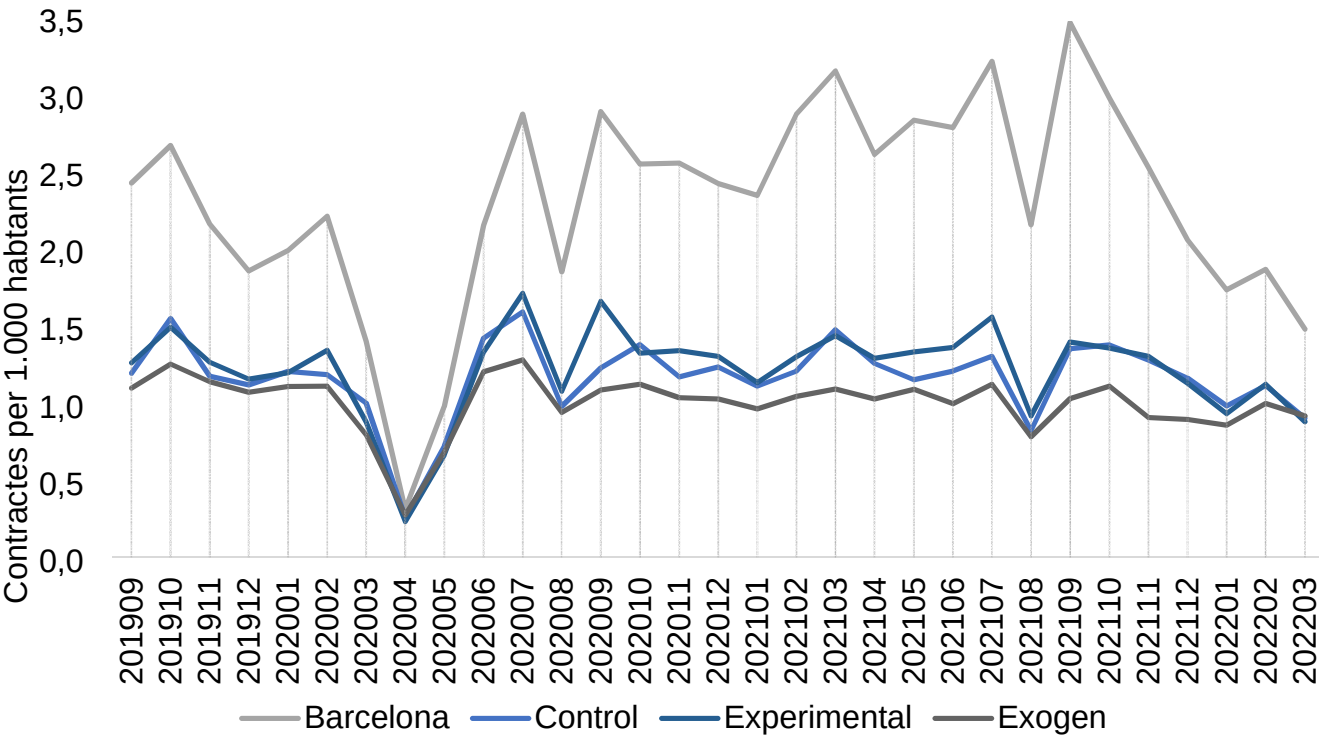
	Semestre					Variació
	1r	2n	3r	4t	5è	2n-5è (%)
Barcelona	962,75	958,51	880,22	899,18	913,63	-4,7%
Grup tractament	679,29	698,26	647,13	661,81	672,90	-3,6%
Grup control	675,14	682,87	683,86	679,00	692,41	1,4%
Grup exogen	605,55	625,85	599,23	603,21	620,82	-0,8%

Impacte en l'evolució del nombre de contractes

Durant la vigència de la Llei no es va produir una reducció del nombre de contractes de lloguer. L'evolució semestral per cada 1.000 habitants del grup experimental i la del grup control va ser, en pràcticament la mateixa: 6,9 en el grup experimental i 7,2 en el grup control.

A **Barcelona**, l'activitat contractual fou **molt elevada**, molt superior a la d'abans de la pandèmia.

Figura. Nombre de contractes mensuals d'habitatges de lloguer per cada 1.000 habitants, setembre de 2019-març de 2022.



Taula. Nombre de contractes semestral d'habitatges de lloguer per 1.000 habitants, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

	Semestre					Nombre semestral mitjà		Variació (%)
	1r	2n	3r	4t	5e	1r+2n	3r+4t+5e	
Barcelona	12,7	10,6	15,4	17,2	13,2	11,6	15,3	31,1%
G. tractament	7,6	6,4	7,7	7,9	6,9	7,0	7,5	6,9%
Grup control	7,4	6,0	7,4	7,2	7,0	6,7	7,2	7,2%
Grup exogen	6,7	5,3	6,2	6,1	5,8	6,0	6,0	0,9%

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

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 (sobretot a Barcelona) que en el grup control.

Taula . Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents a l'inici i acabament de cada semestre, 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%
G. 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%

Taula . Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents per cada 1.000 habitants vigents a l'inici i acabament de cada semestre, 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%
G. 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%



Moltes gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat
