

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

20 i 21 d'octubre de 2022

Conferència inaugural. Pros i contres del control de lloguers avui en els països occidentals

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

El control de alquileres: formas y efectos

Konstantin A. Kholodilin

DIW Berlin y NRU HSE

20 de octubre 2022

El eterno deficit de viviendas

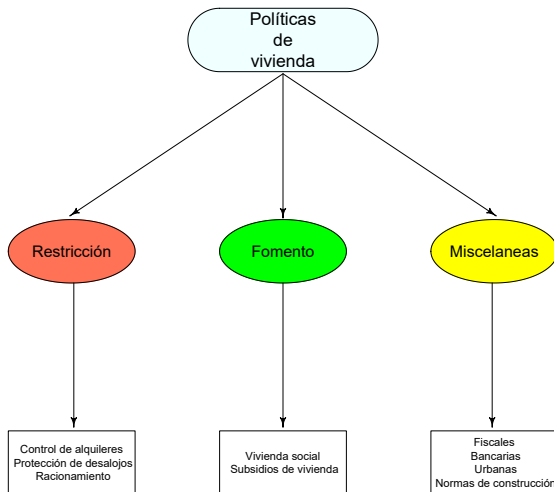


- Un deficit de vivienda asequible.
- Es un problema crónico de areas urbanas.

Un fallo de mercado?

- Varios choques pueden causar un deficit de viviendas:
 - ▶ crecimiento de población (inmigración),
 - ▶ reducción de oferta (guerra, terremotos),
 - ▶ disminución de ingresos (Covid-19).
- A corto plazo la oferta de viviendas está fija:
 - ▶ la construcción dura mucho tiempo,
 - ▶ impedimentos administrativos y físicos.
- Precios de alquiler aumentan.
- Porcentaje de sueldo dedicado al alquiler sube.

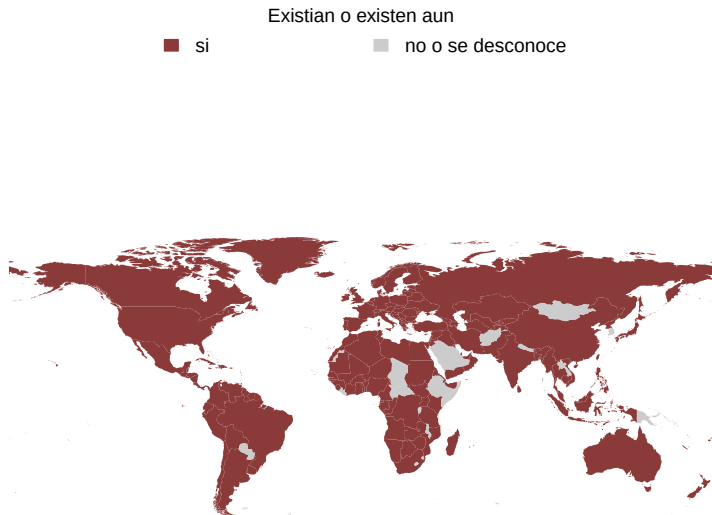
Instrumentos de la política de vivienda



El control alquileres es un fenómeno muy antiguo

Período	Lugar (País)	Medida
48 B.C.	Roma (Imperio romano)	exención de alquileres por 1 año
1075–1279	Hangzhou (Sur de China)	exención de alquileres
1410	Roma (Estados Pontificios)	protección de desahucios
1425	Poutiers (Francia)	prohibido subir alquileres
1480	Mdina (Malta)	prohibido subir alquileres
1531	isla entera (Malta)	precio justo de alquileres
1564	Madrid (España)	prohibido subir alquileres
1592	Paris (Francia)	reducción de alquiler
1640	gueto de Roma (Estados Pontificios)	prohibido subir alquileres
1755	Lisboa (Portugal)	reducción de alquiler
1870–1871	Paris (Francia)	reducción de alquiler y requisición de viviendas vacías

Todos estados han experimentado con el control



1ª generación del control de alquileres

- Los alquileres quedan congelados:
 - ▶ a una fecha específica (1 de enero de 1942),
 - ▶ un porcentaje fijo de la valuación fiscal (valor locativo) de la vivienda,
 - ▶ una suma específica

	in Wien	in Orten, die in die			
		I.	II.	III.	IV.
		Klasse der Aktivitätszulagen der Staatsbeamten eingereiht sind			
für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen Geschäftsräumlichkeiten verbunden sind	3000 K	2500 K	3000 K	1500 K	1000 K
für Räumlichkeiten, die bloß zu geschäftlichen Zwecken gemietet wurden	2000 K	1700 K	1400 K	1100 K	800 K

Nummer	Erstmalige Berufsgerechtigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,96 Euro
10.	1973 bis 1996 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1997 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

- No se puede aumentarlos sin permiso de autoridades.

2ª generación del control de alquileres

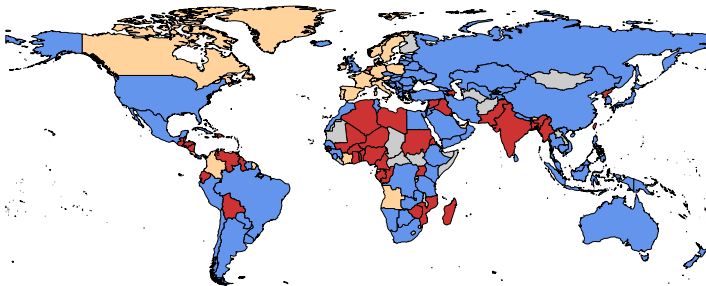
- Alquiler de mercado a la hora de concluir un nuevo contrato.
- Durante la vigencia del contrato los aumentos están atados a un indicador del coste de vida:
 - ▶ índice de precios al consumo
 - ★ Índice de Garantía de Competitividad,
 - ▶ tipo de interés hipotecario,
 - ▶ obligaciones reajustables del Tesoro.

No todas viviendas están sujetas al control

- Excepciones de regulación:
 - ▶ viviendas de nueva construcción,
 - ▶ viviendas de lujo
 - ▶ pequeños propietarios:
 - ★ EEUU: casas con < 6 viviendas,
 - ★ España: ≤ 10 inmuebles urbanos.
- Regulaciones más estrictas:
 - ▶ regiones con mercado de vivienda tenso.

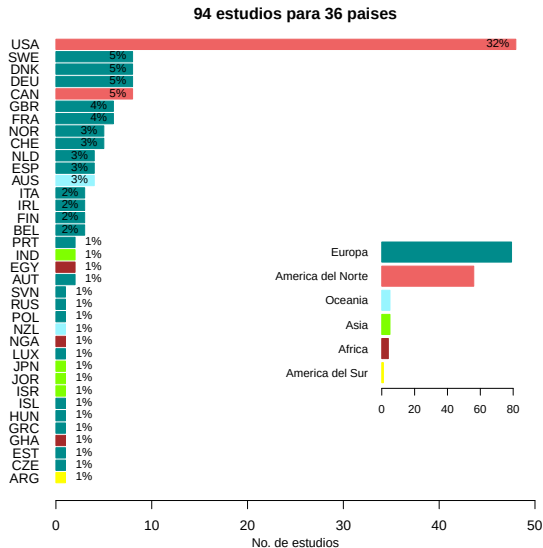
Control de alquiler actualmente

- 1.a generacion
- 2.a generacion
- no control
- se desconoce



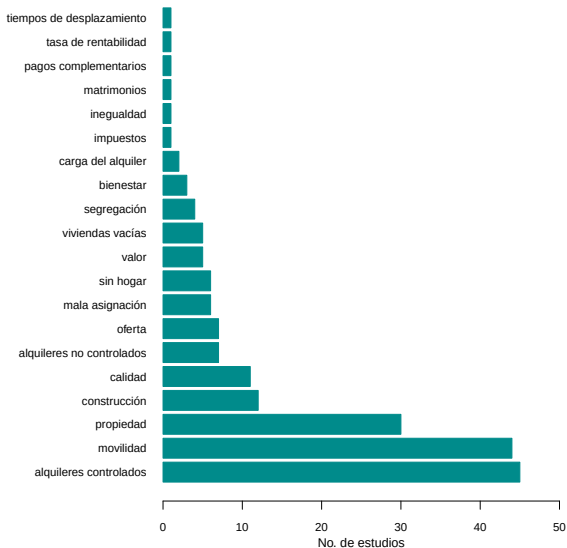
110 años del control de alquileres en 133 estados

Muchos estudios, la mayoría sobre los EEUU

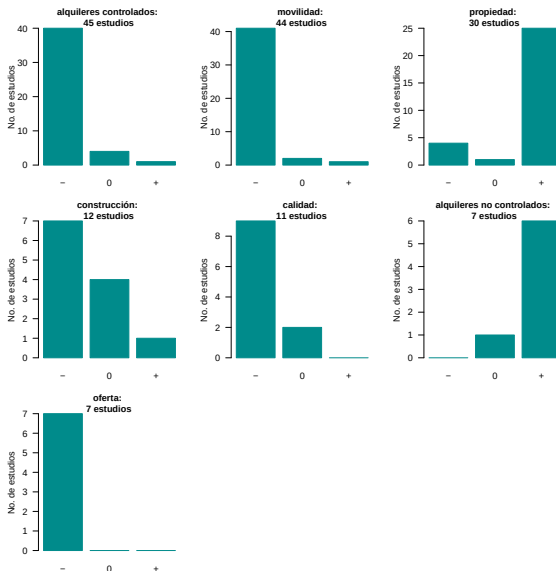


Multitud de efectos del control de alquileres

20 efectos



Efectos del control de alquileres



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

20 i 21 d'octubre de 2022

Situació del mercat del lloguer a Barcelona i el seu entorn metropolità.

Agustí Jover, economista

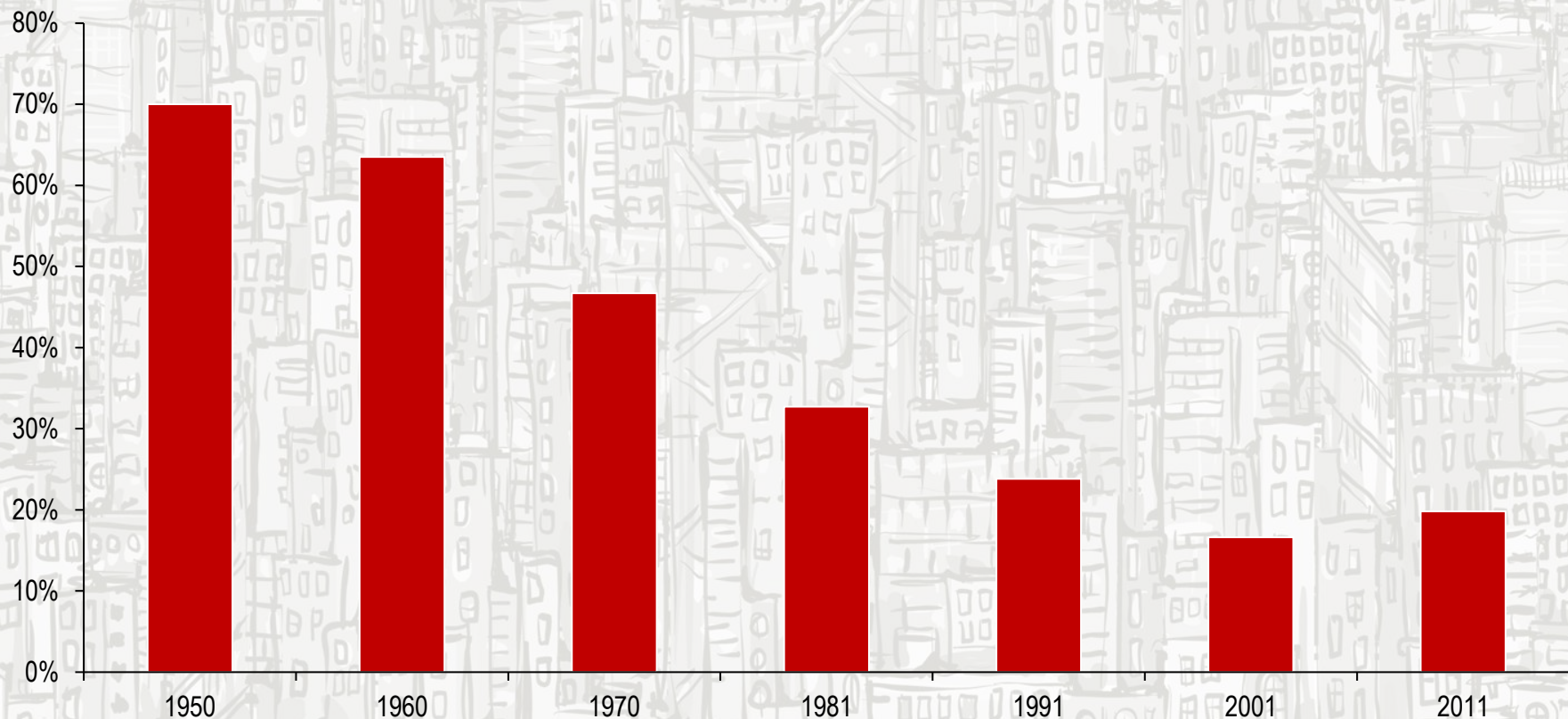
Jordi Bosch, director de l'O-HB

Jornada debat sobre els nous sistemes de control de lloguers:
Situació del mercat de lloguer a Barcelona i el seu entorn metropolità

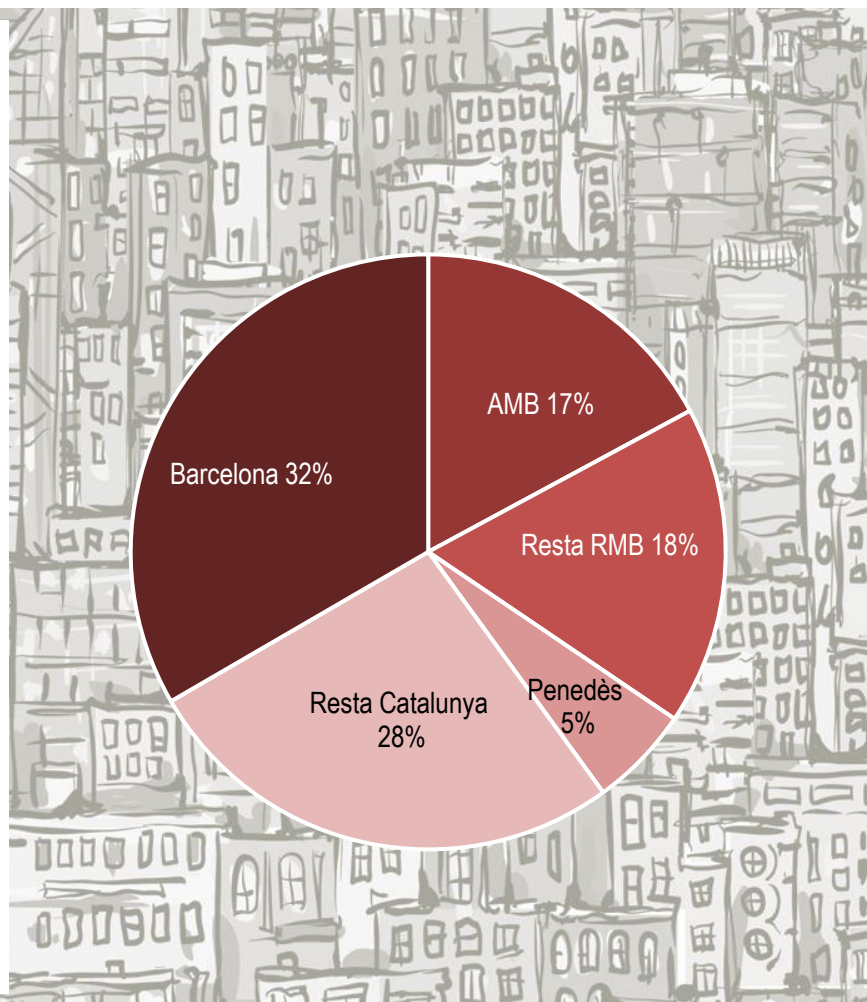
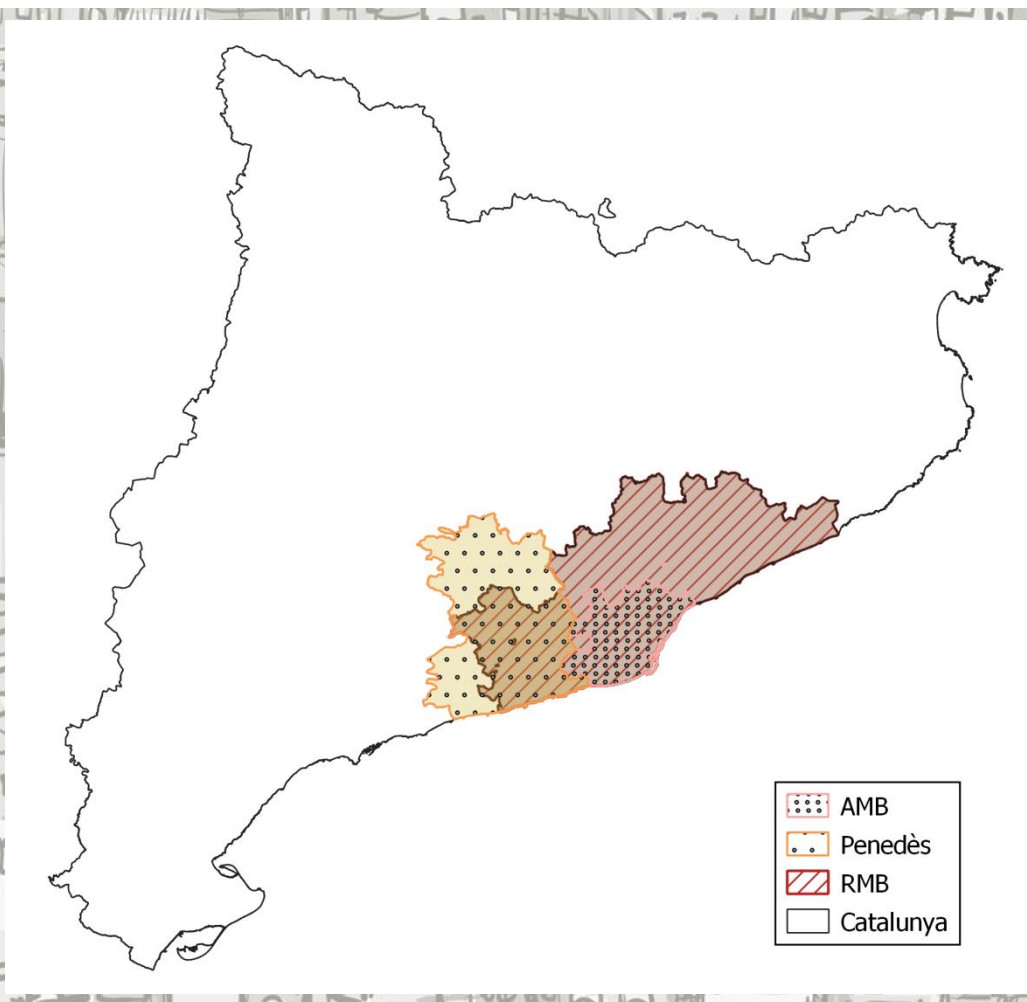
20 d'octubre de 2022

Agustí Jover, economista

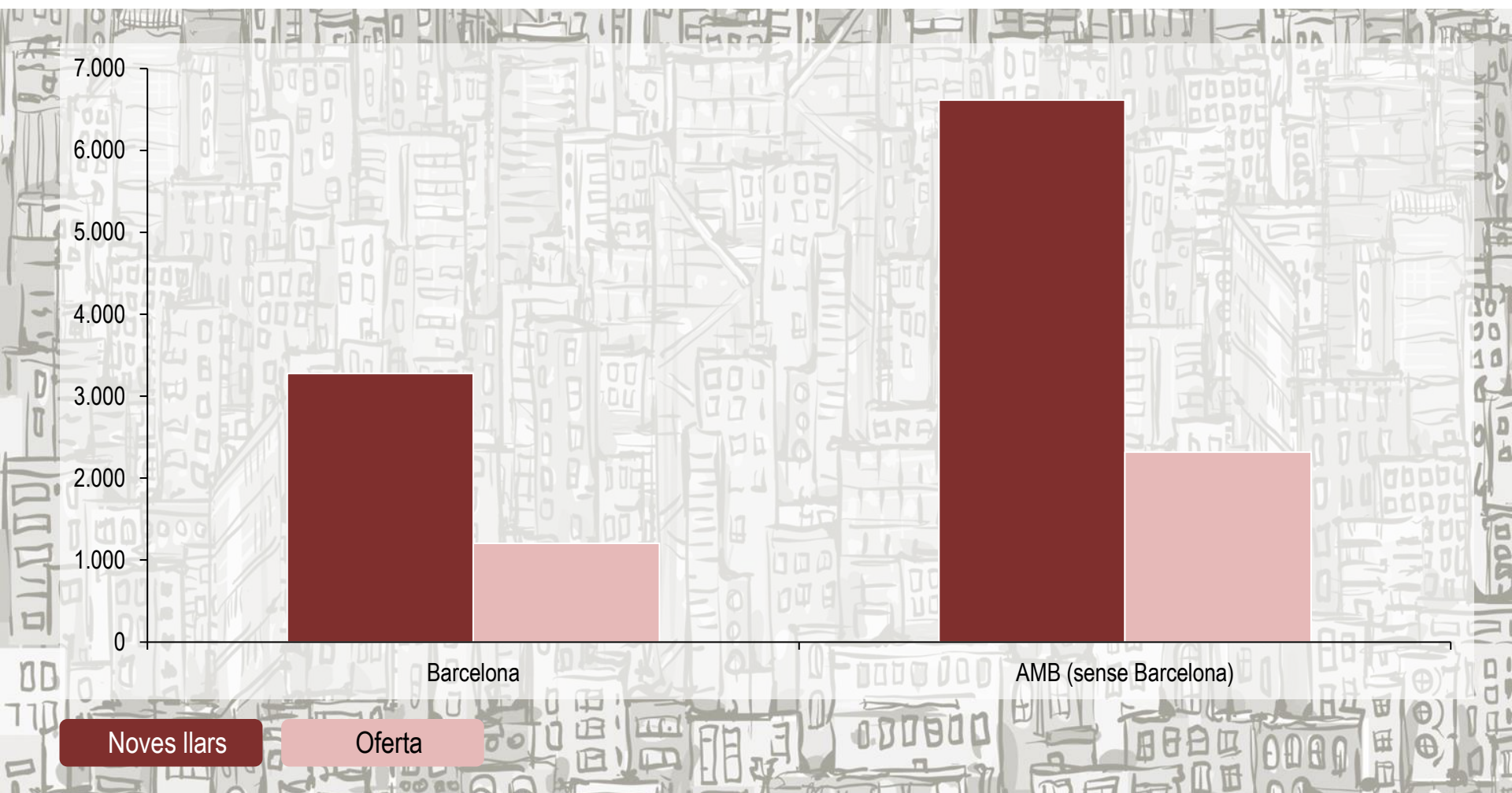
1 ▶ Percentatge d'estoc d'habitatges llogats sobre total habitatges principals a Catalunya



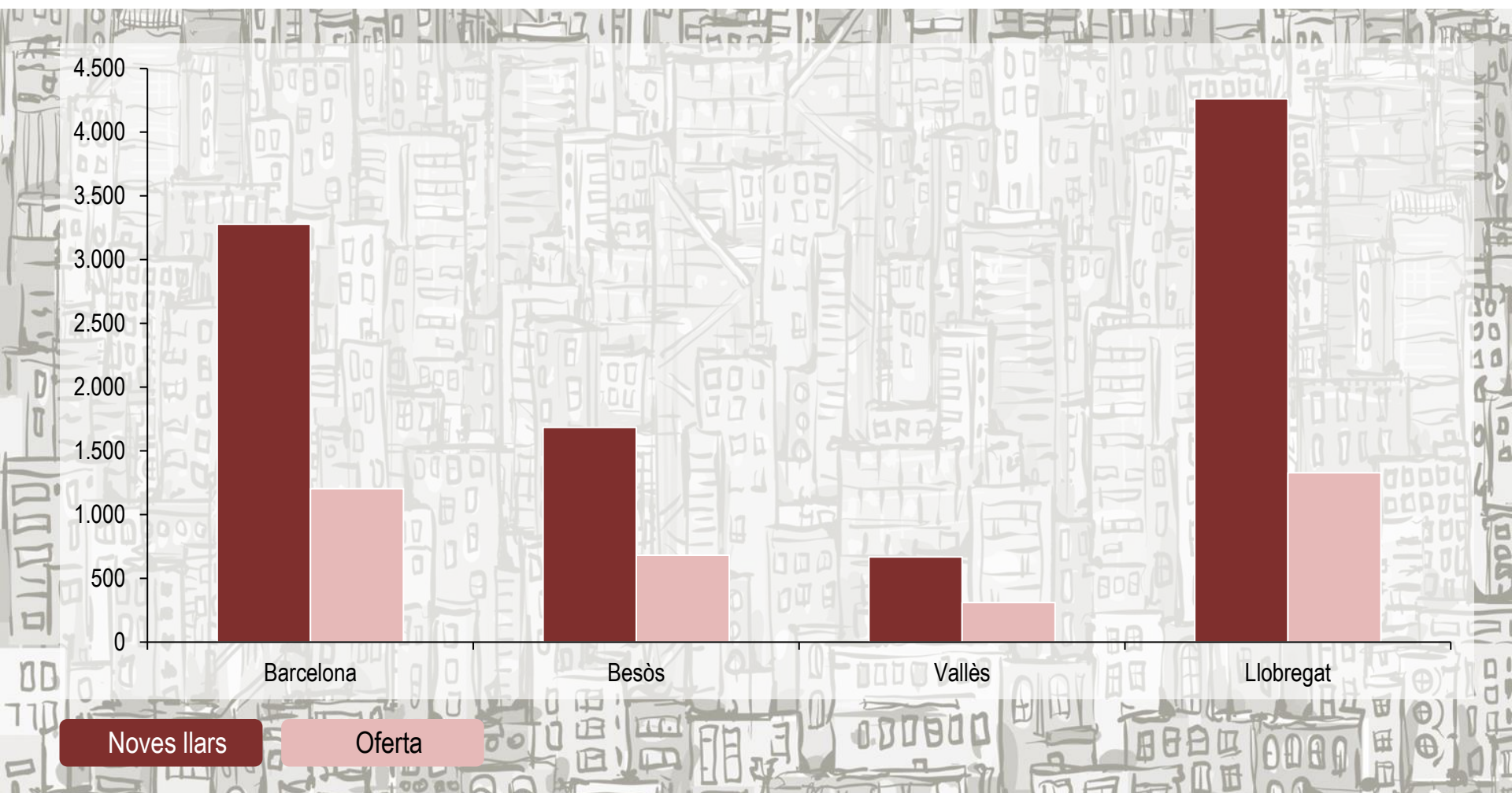
2 ► El mercat de l'habitatge de lloguer és fonamentalment un mercat metropolità (Any 2021)



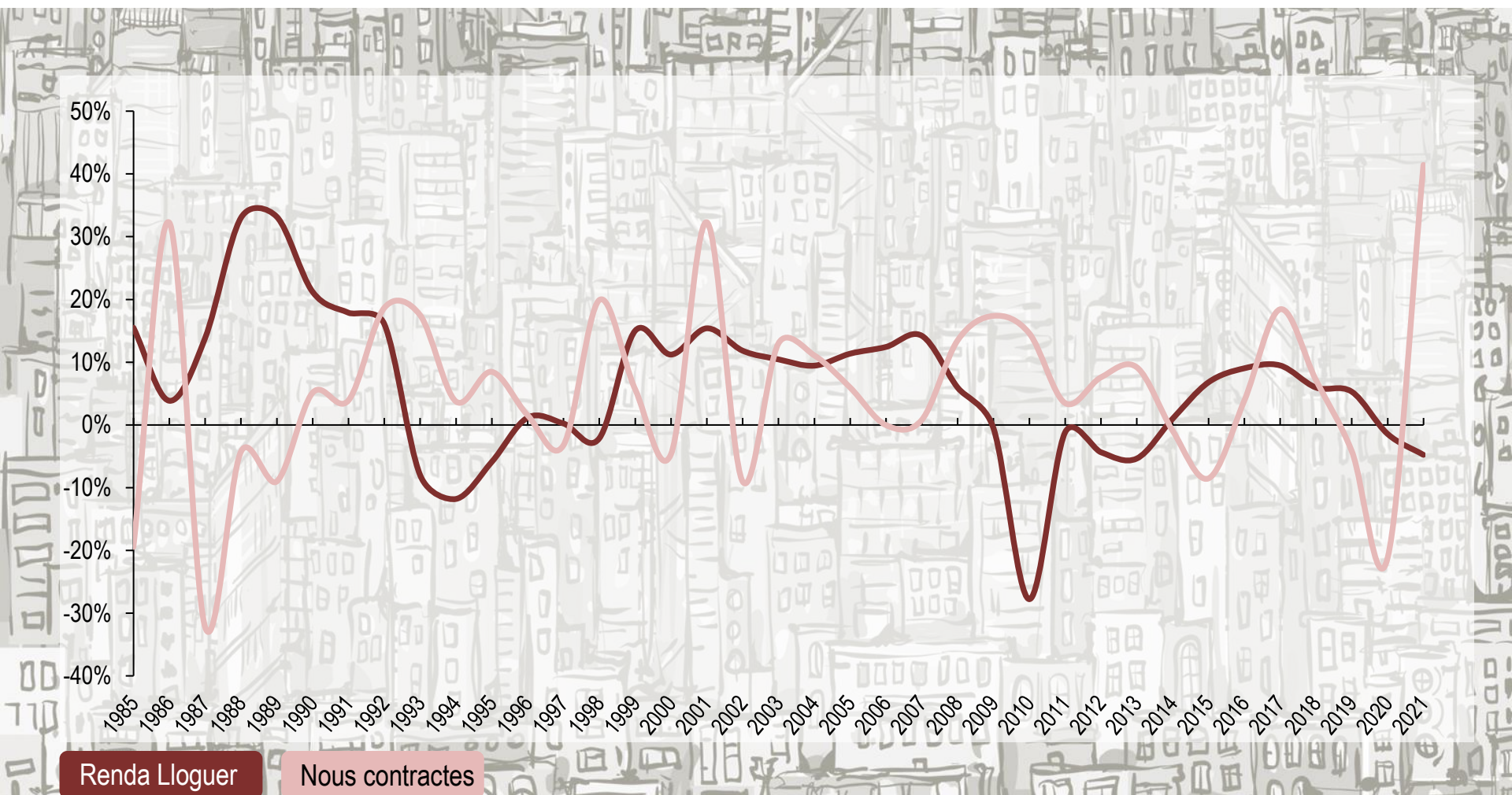
3 ▶ Desajust entre necessitats i oferta d'habitatge a Barcelona i AMB



4 ▶ Desajust en tots els territoris de l'AMB



5 ► El mercat de lloguer ajusta cíclicament quantitats i preus [Barcelona]



Renda Lloguer

Nous contractes

6 ► Comparativa entre l'evolució de la RNBD i la renda de lloguer a Barcelona per districtes

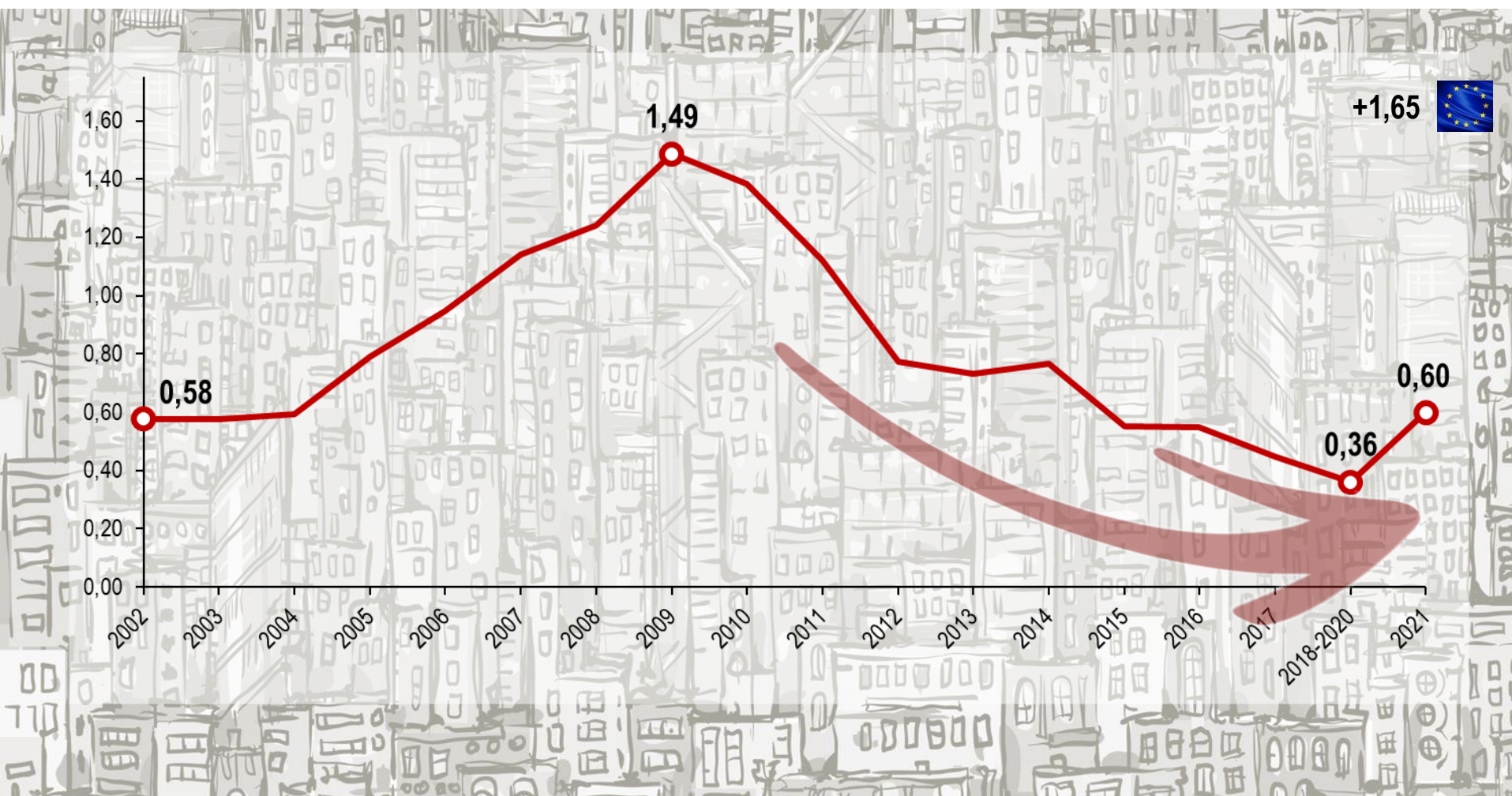
	RNFD 2020 ⁽¹⁾	Variació renda neta per llar 2020/2015 ⁽¹⁾	lloguer 2020 ⁽²⁾	variació lloguer 2020/2015 ⁽²⁾	esforç 2020 ⁽³⁾
Ciutat Vella	27.329	1,113	913,66	1,352	40%
Eixample	43.849	1,107	1.075,44	1,293	29%
Sants.Montjuïc	34.888	1,117	846,88	1,356	29%
Les Corts	54.260	1,092	1.112,50	1,202	25%
Sarrià-Sant Gervasi	67.850	1,101	1.305,73	1,242	23%
Gràcia	41.385	1,122	950,36	1,317	28%
Horta-Guinardó	35.695	1,108	799,32	1,362	27%
Nou barris	30.212	1,105	705,51	1,360	28%
Sant Andreu	36.519	1,116	797,82	1,306	26%
Sant Martí	37.887	1,119	929,91	1,327	29%
Barcelona	40.424	1,108	964,81	1,313	29%

¹ INE

² INCASOL

³ Elaboració pròpia

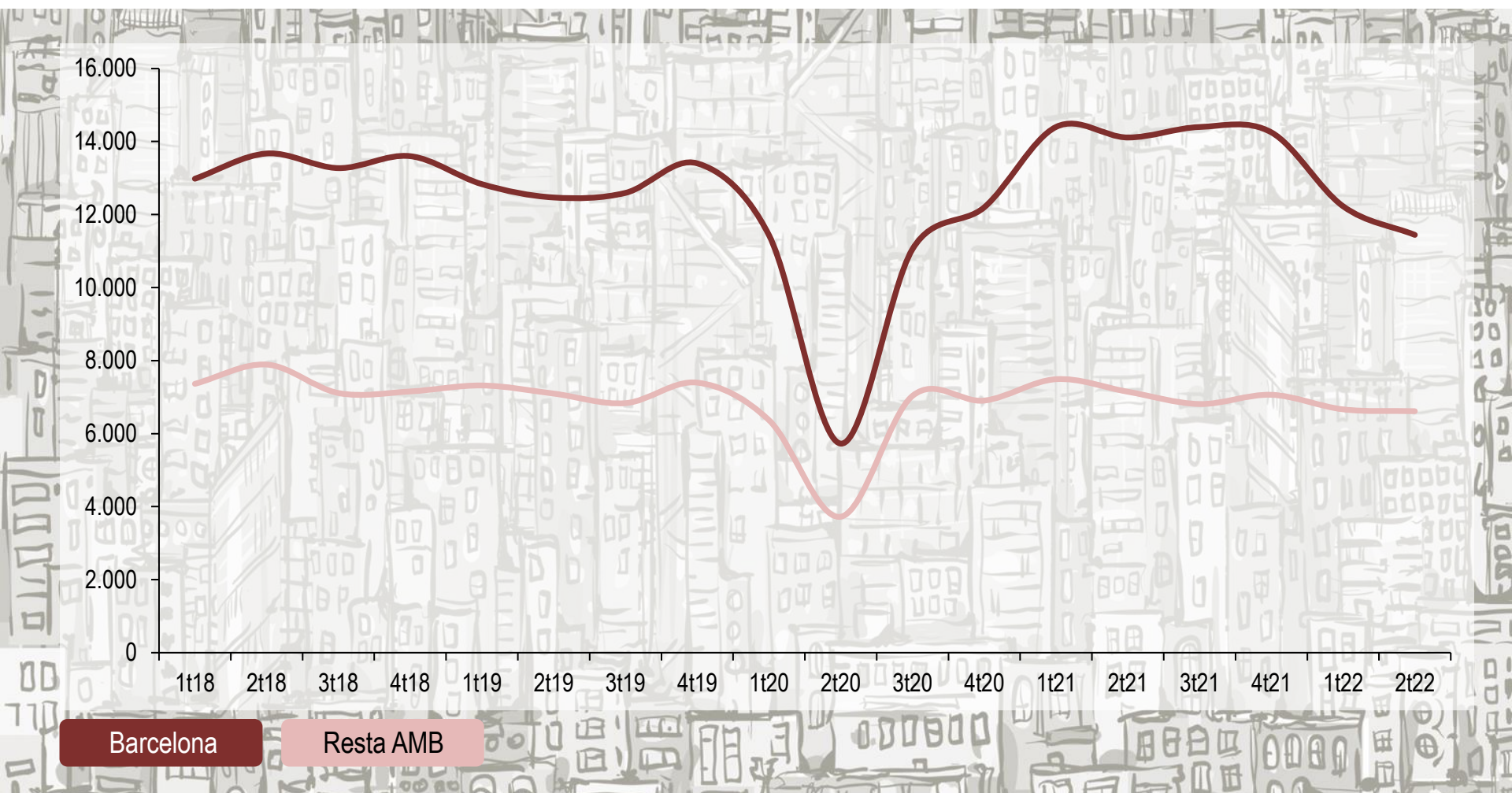
7 ► Evolució dels pressupostos de l'Estat destinats a l'habitatge (en milers de milions €)



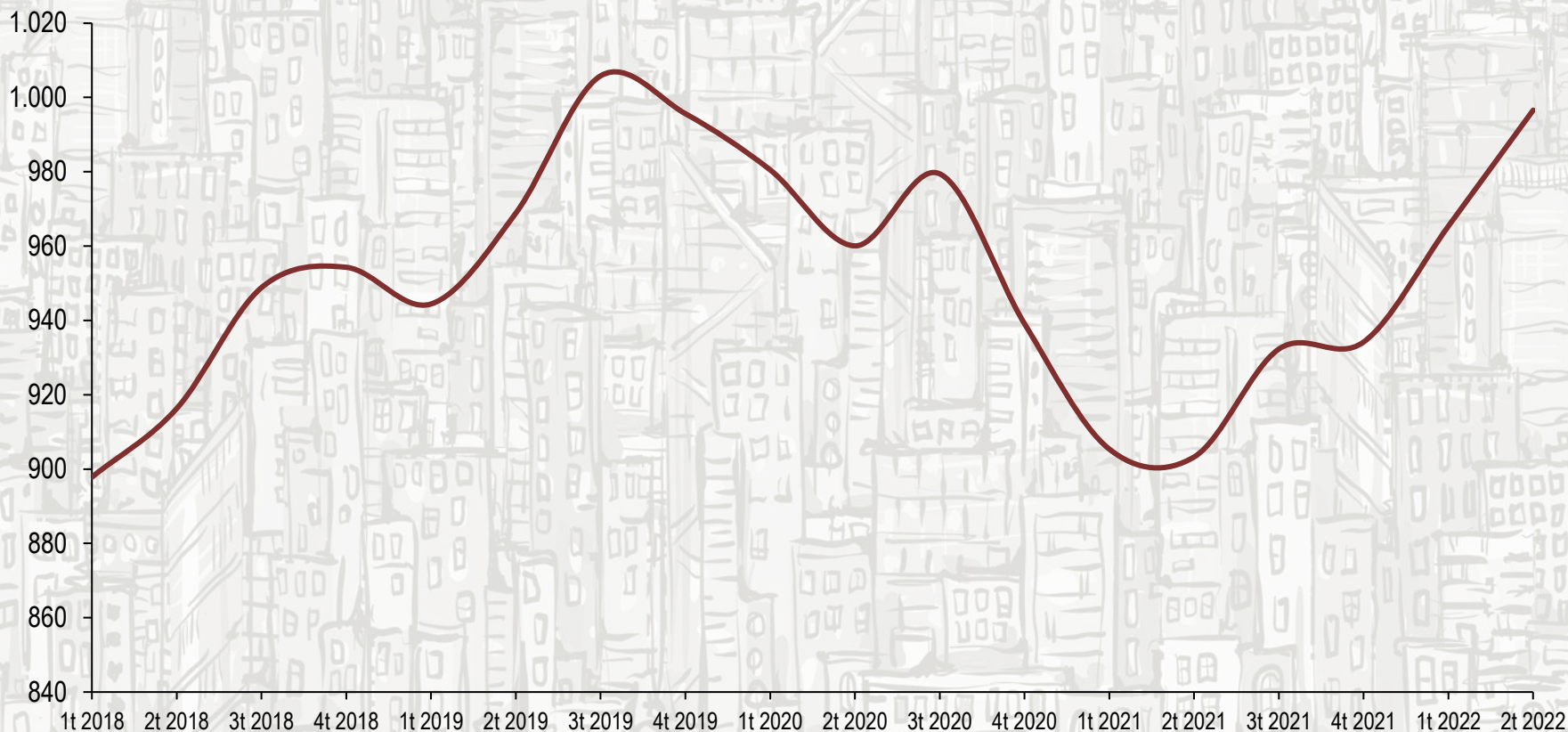
8 ► **Legislació del Parlament de Catalunya sobre el control de lloguers a Catalunya**

- Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, Llei 24/2015 i Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, Llei 24/2015 i Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

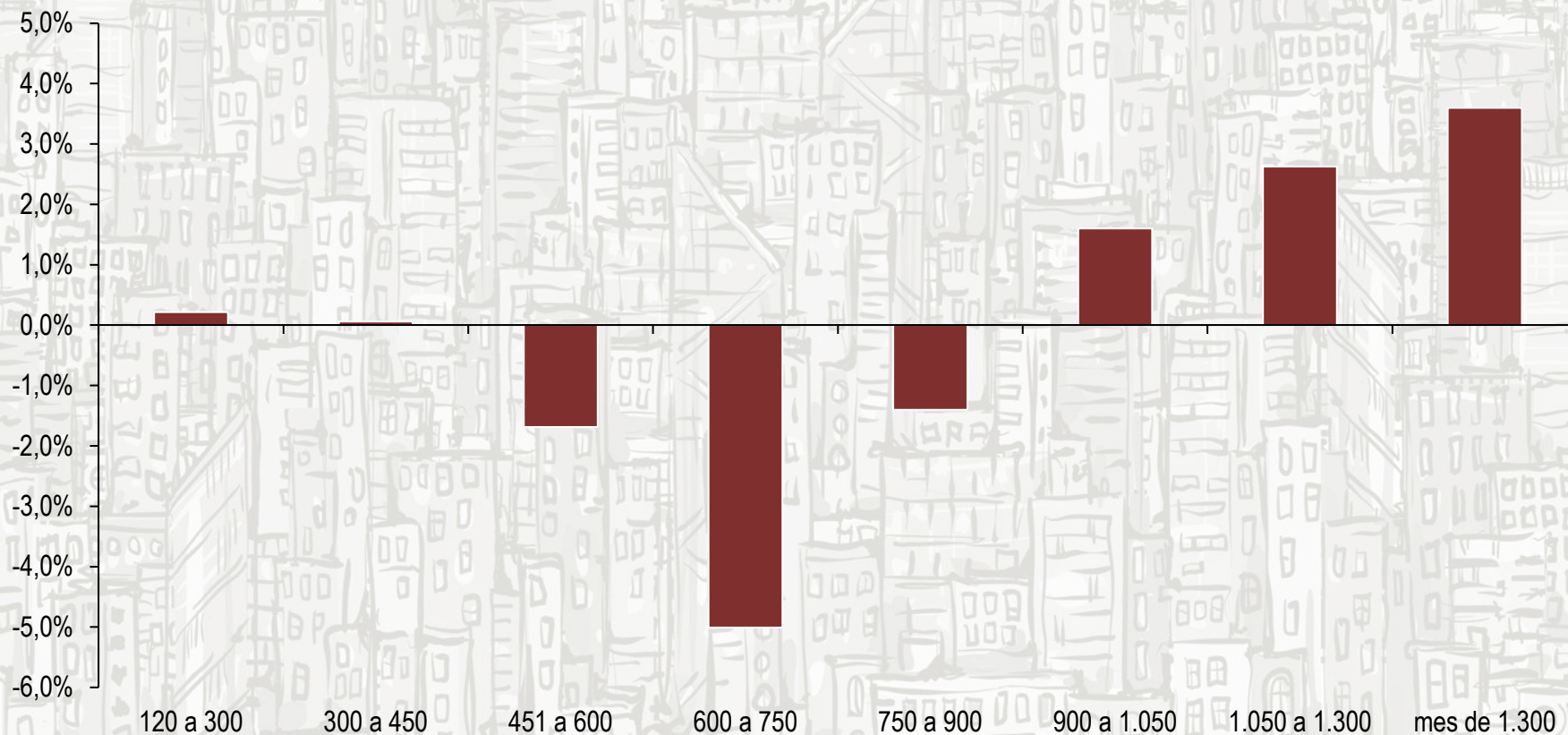
9 ► L'oferta d'habitatge de lloguer, cerca altres mercats



10 Renda mitjana lloguer a Barcelona per trimestres (2018-2022)



11 Evolució de la quota de mercat dels diferents intervals de renda de lloguer a Barcelona (1er semestre de 2021 – 1er semestre 2022)



O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



El nou sistema de control de lloguers a debat

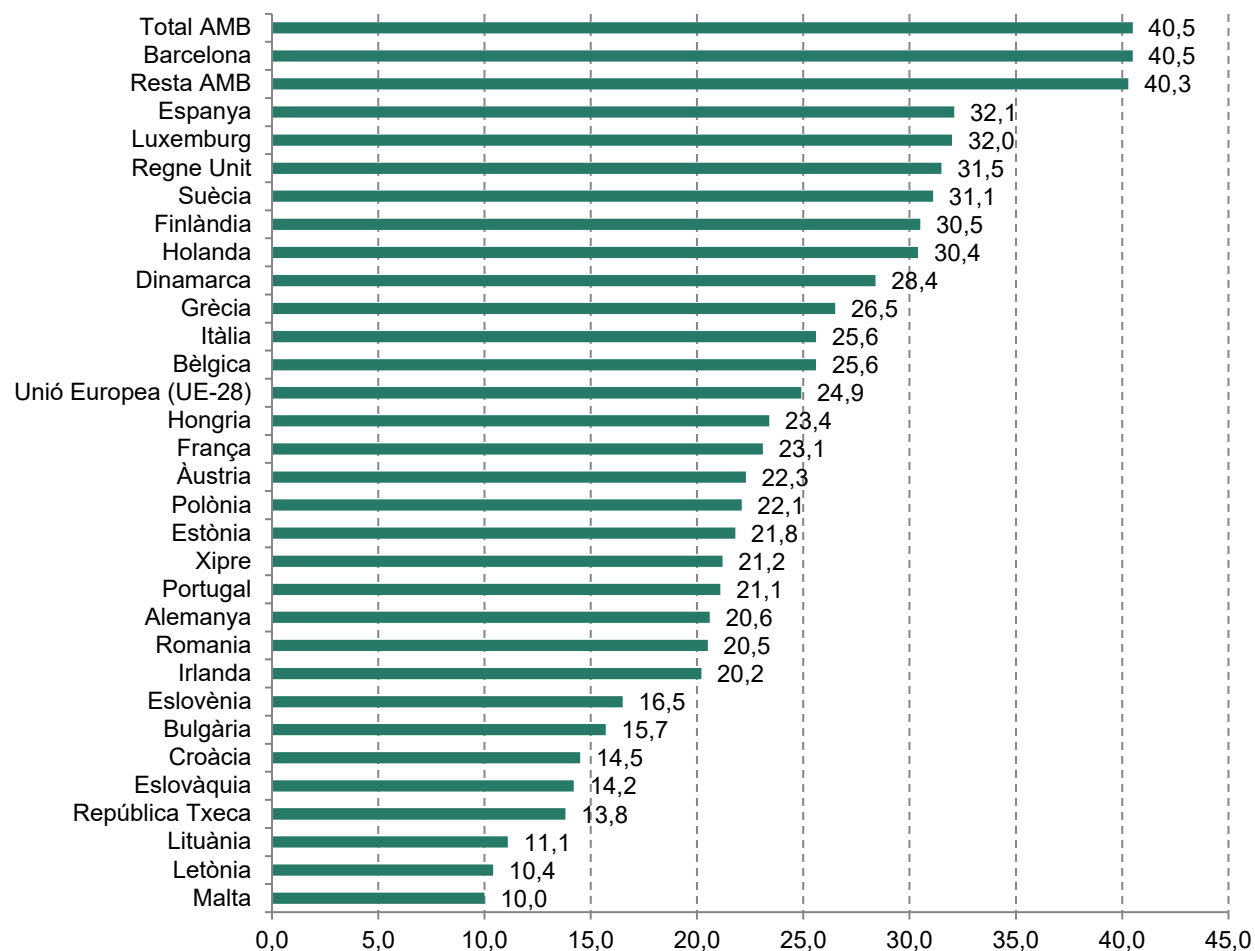
Jordi Bosch Meda

Jornades CUIMPB, 20 d'octubre de 2022

Les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge

La sobrecàrrega de despeses de l'habitatge

Percentatge del cost del lloguer sobre el total d'ingressos disponibles de la llar. Barcelona, resta àrea metropolitana, total àrea metropolitana i països europeus. 2018-2019



Font: Percentatge del cost del lloguer Barcelona, resta AMB i total AMB (2018/2019), IERMB i Idescat, Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida; Percentatge del cost del lloguer Regne Unit (2018) i resta de països (2019), EUROSTAT, a partir de European Survey on Income and Living Conditions

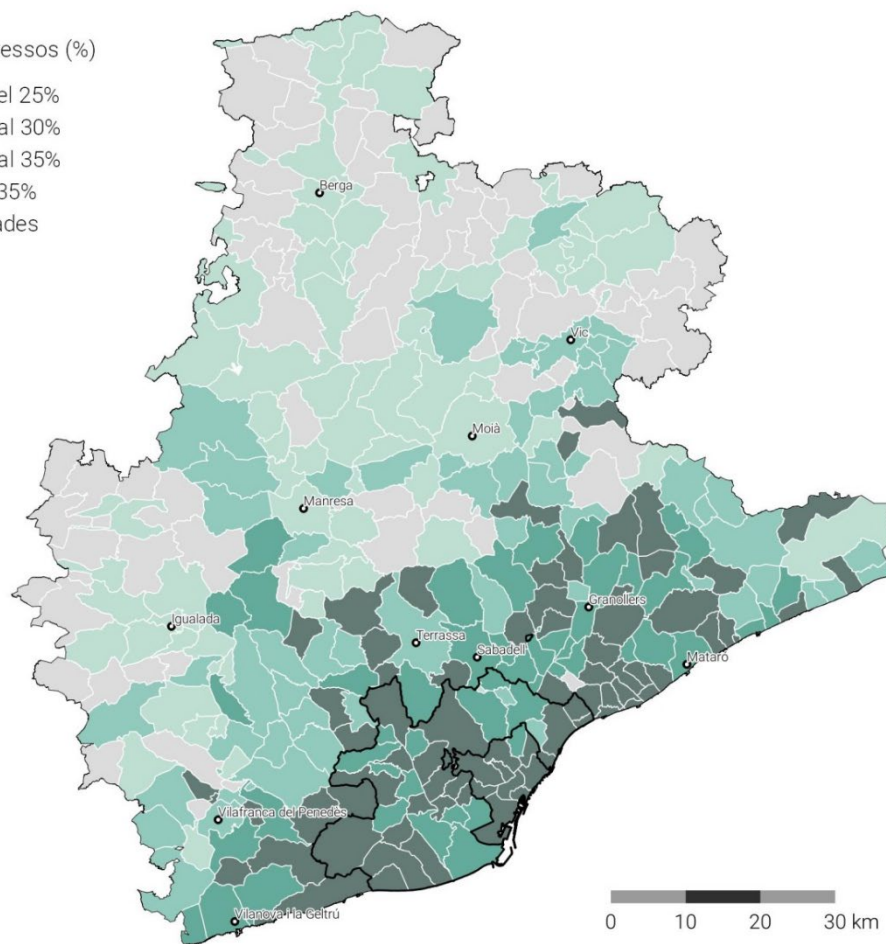
Les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge

L'esforç teòric d'accés
- Llars amb 25.000€

Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 25.000 € d'ingressos anuals. Demarcació de Barcelona. 2021

Lloguer/ingressos (%)

- Menys del 25%
- Del 25% al 30%
- Del 30% al 35%
- Més del 35%
- Sense dades



Font: Font: OHB, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl, Secretaria d'Habitatge i Inclusió social.

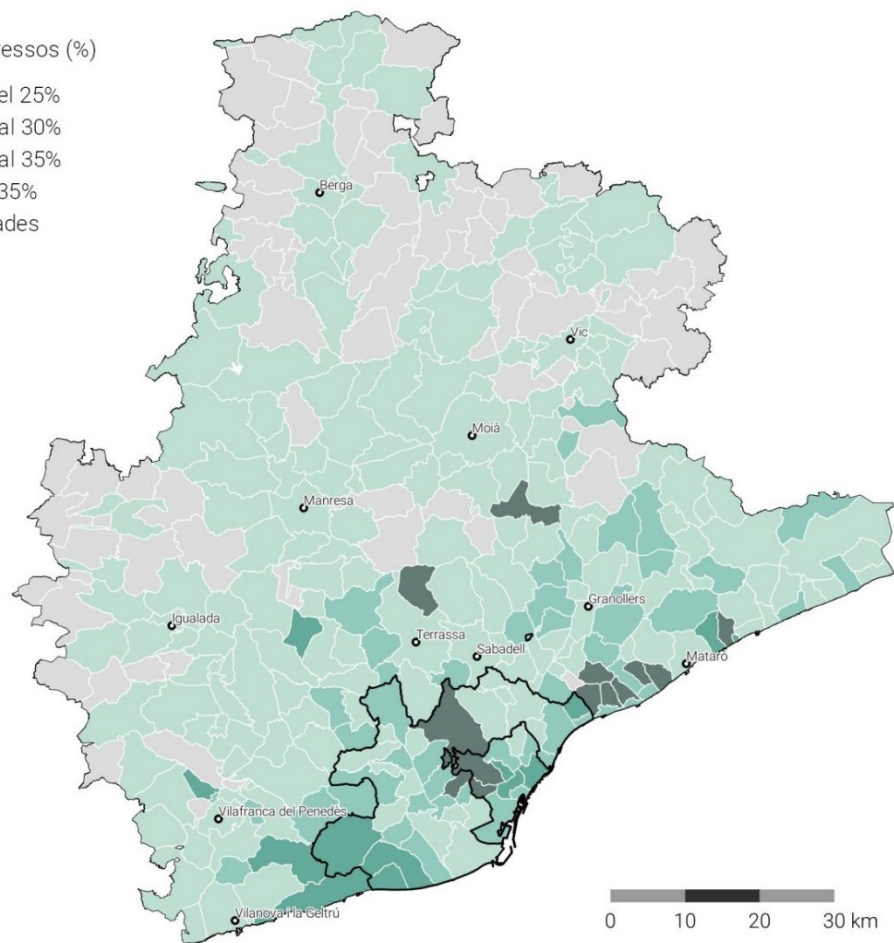
Les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge

L'esforç teòric d'accés
- Llars amb 35.000€

Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 35.000 € d'ingressos anuals. Demarcació de Barcelona. 2021

Lloguer/ingressos (%)

- Menys del 25%
- Del 25% al 30%
- Del 30% al 35%
- Més del 35%
- Sense dades



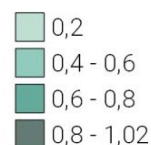
Font: OHB, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl, Secretaria d'Habitatge i Inclusió social.

Les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge

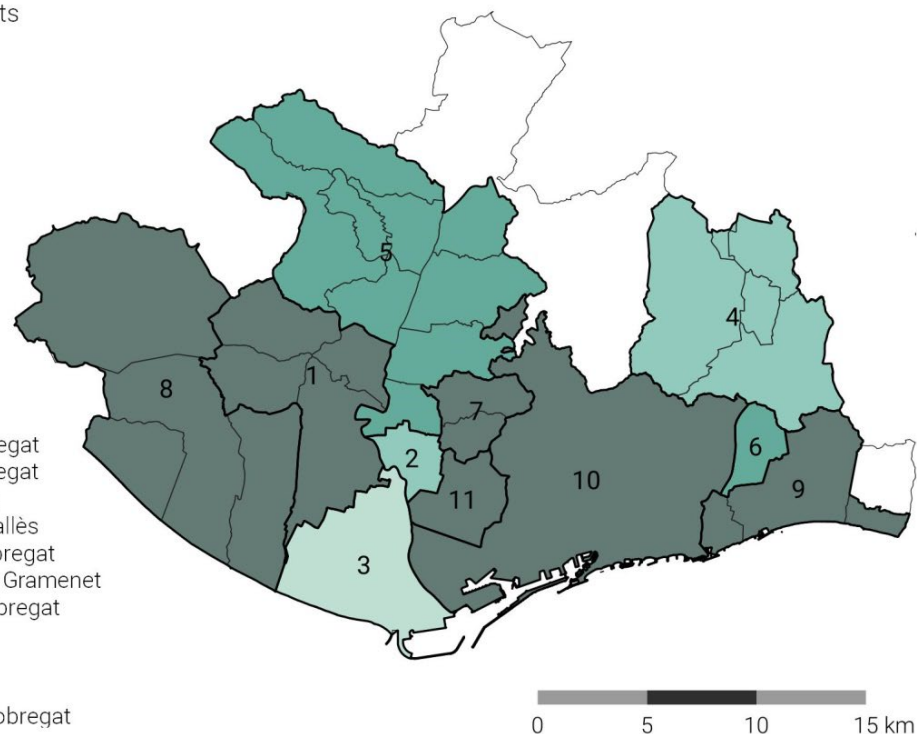
Els llançaments -LAU

Llançaments practicats pels Jutjats de primera instància relacionats amb l'incompliment de la LAU. Partits judicials de l'àrea metropolitana de Barcelona. 2021.

taxa per mil habitants



- 1 PJ Sant Boi de Llobregat
- 2 PJ Cornellà de Llobregat
- 3 PJ Prat de Llobregat
- 4 PJ Cerdanyola del Vallès
- 5 PJ Sant Feliu de Llobregat
- 6 PJ Santa Coloma de Gramenet
- 7 PJ Esplugues de Llobregat
- 8 PJ Gavà
- 9 PJ Badalona
- 10 PJ Barcelona
- 11 PJ Hospitalet de Llobregat



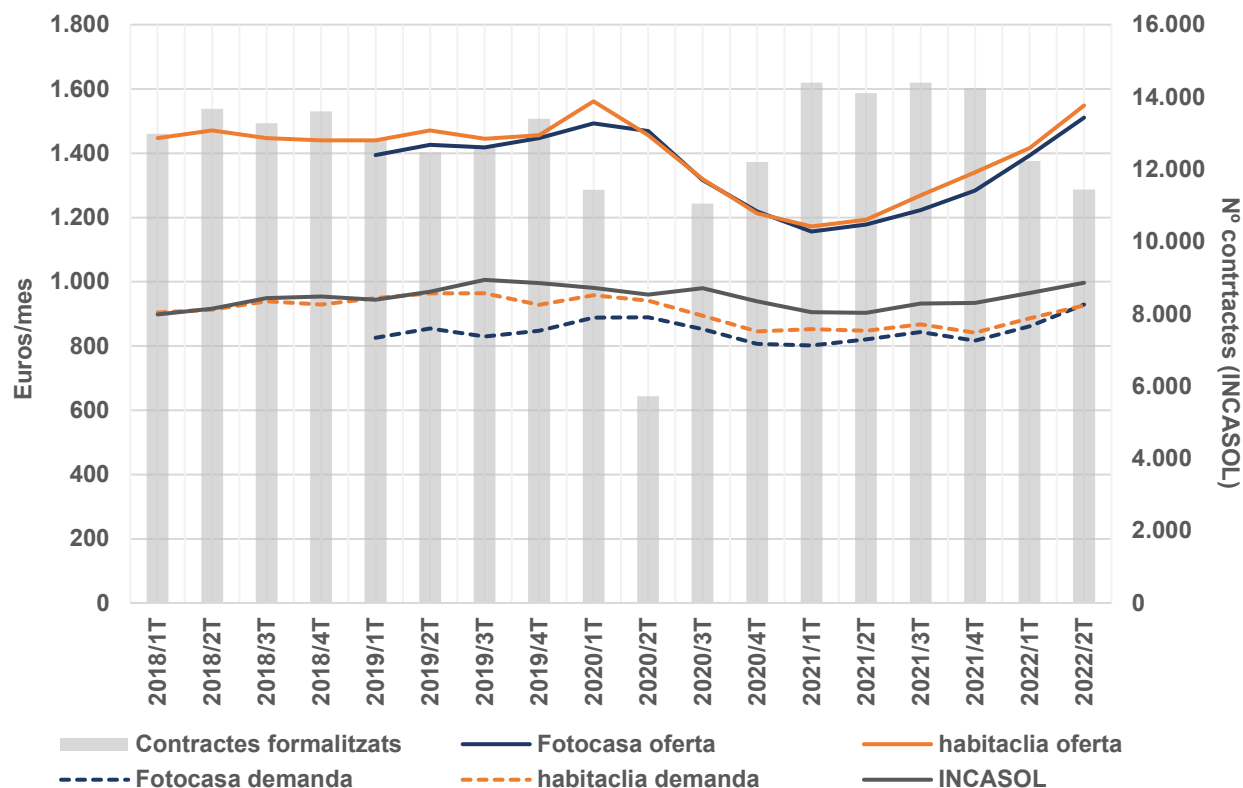
Font: OHB, a partir del Consejo General del Poder Judicial, Efectos de la crisis en los órganos judiciales.

Comparació amb els contractes de lloguer que dipositen fiança

Encara que es tracta de vessants distintes del mercat de lloguer, els lloguers mitjans de demanda en els portals immobiliaris s'assimilen a l'import mensual del lloguer dels contractes que dipositen fiança a l'INCASOL.

Aquesta semblança és molt més intensa fora de la ciutat de Barcelona.

L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona ciutat. Segon trimestre de 2022



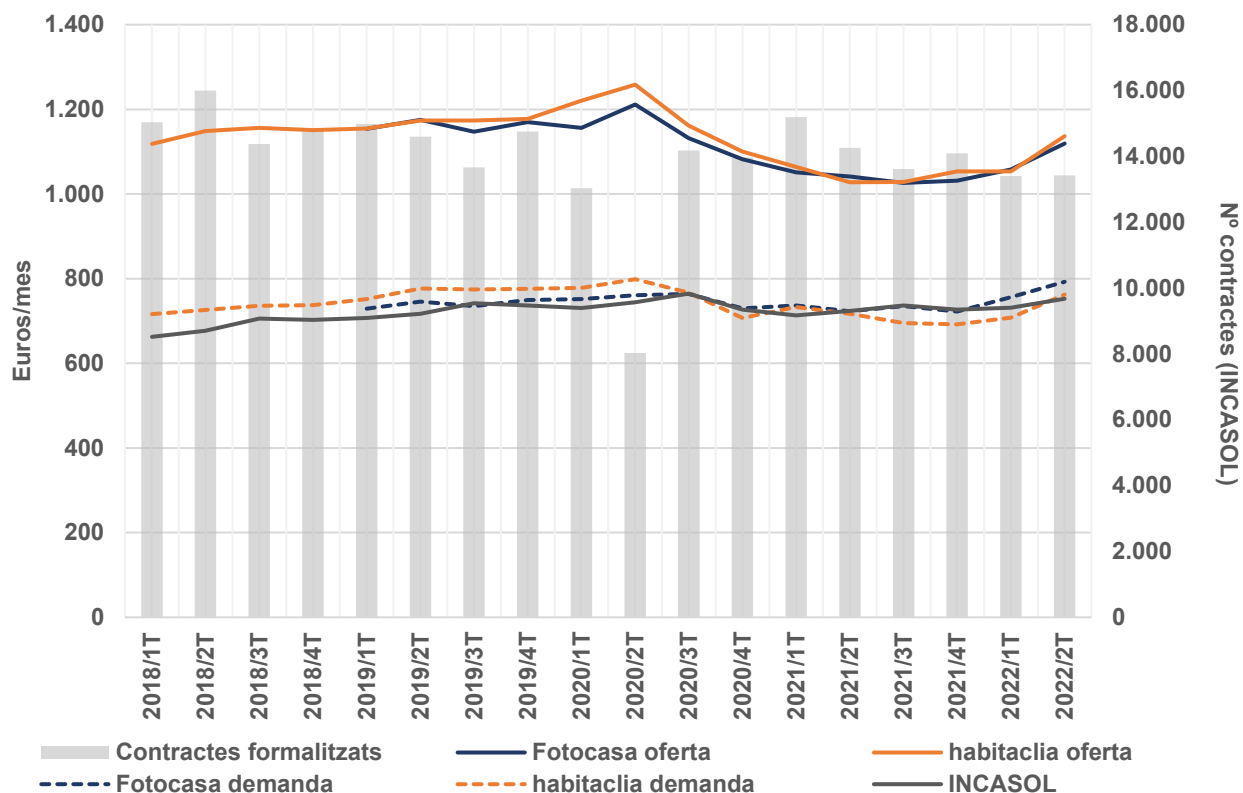
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata i l'Incasol

Comparació amb els contractes de lloguer que dipositen fiança

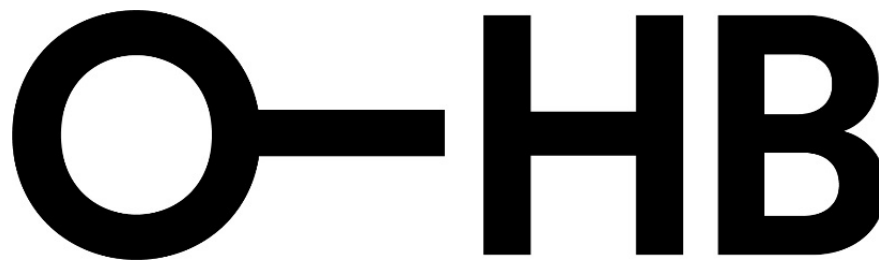
Encara que es tracta de vessants distintes del mercat de lloguer, els lloguers mitjans de demanda en els portals immobiliaris s'assimilen a l'import mensual del lloguer dels contractes que dipositen fiança a l'INCASOL.

Aquesta semblança és molt més intensa fora de la ciutat de Barcelona.

L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta àmbit metropolità (AMB inclosa). Segon trimestre de 2022



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta i l'Incasol



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

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat

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

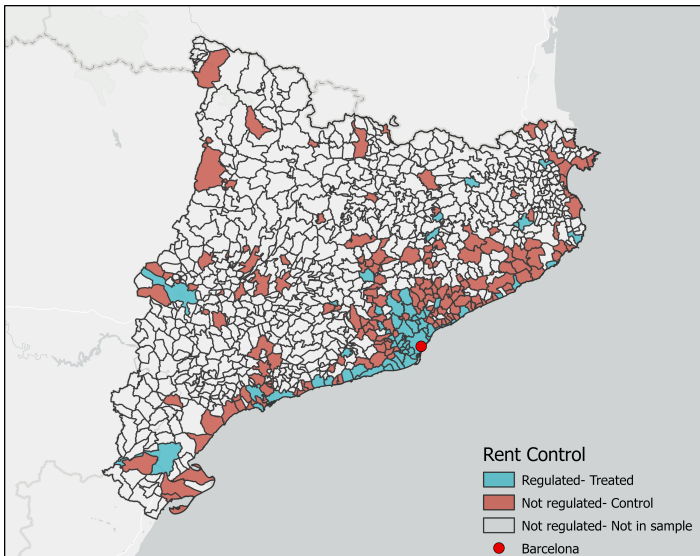
CUIMPB, Barcelona

Què fem?

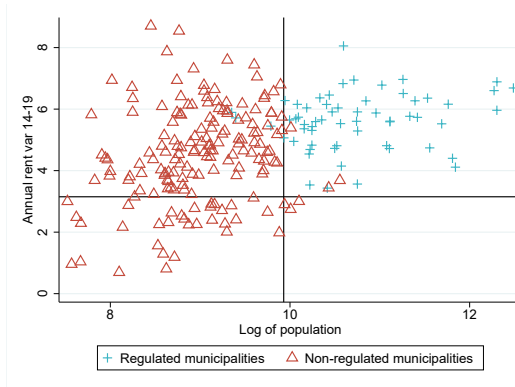
- ▶ Estudiem la introducció de la Llei de contenció dels lloguers de la tardor de 2020
 - ▶ Gran cobertura i coneixament de la Llei ▶ Llei
- ▶ La Llei s'aplica als municipis de més de 20.000 habitants amb un *mercat de l'habitatge tens*.
- ▶ Estratègia de doble diferència amb event-study per veure l'impacte 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

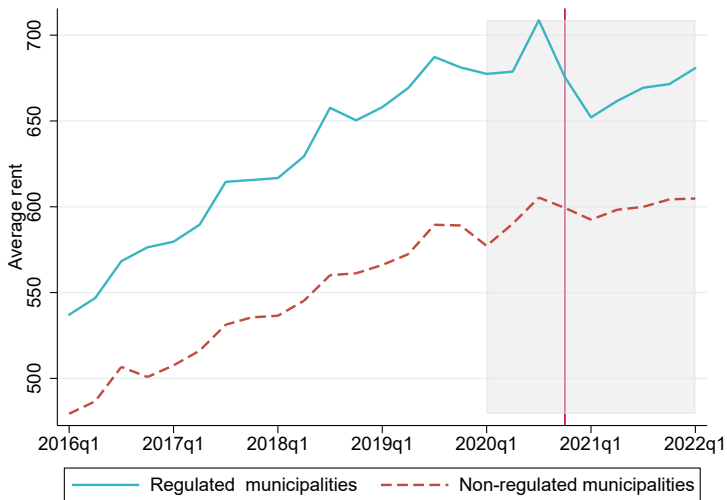


Nombre d'habitatges i increment del lloguer



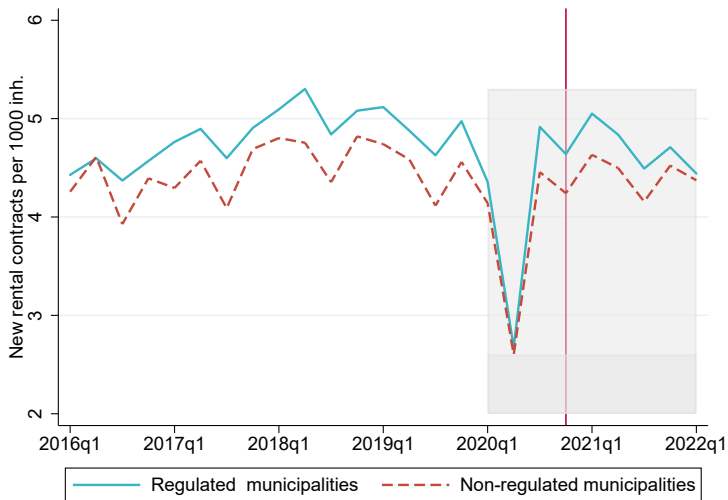
Evidència gràfica

Lloguer mitjà en tractament i en control



Evidència gràfica

Nombre de contractes per 1000 habitants



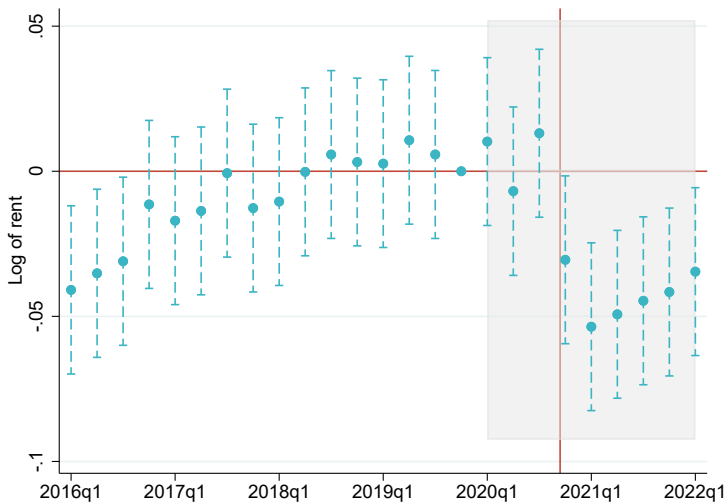
Regressió de tipus Event-study

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

- ▶ $Y_{m,t}$ 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)

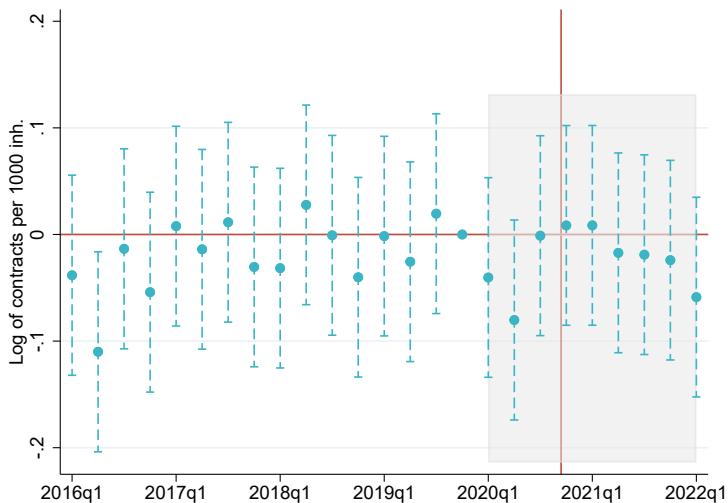
Event-study

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



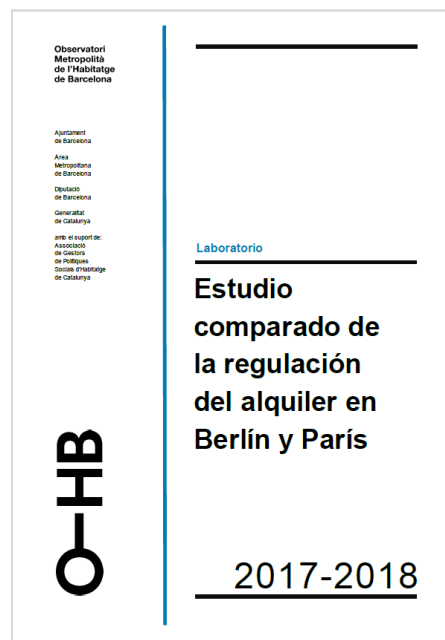
amb el suport de:



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.

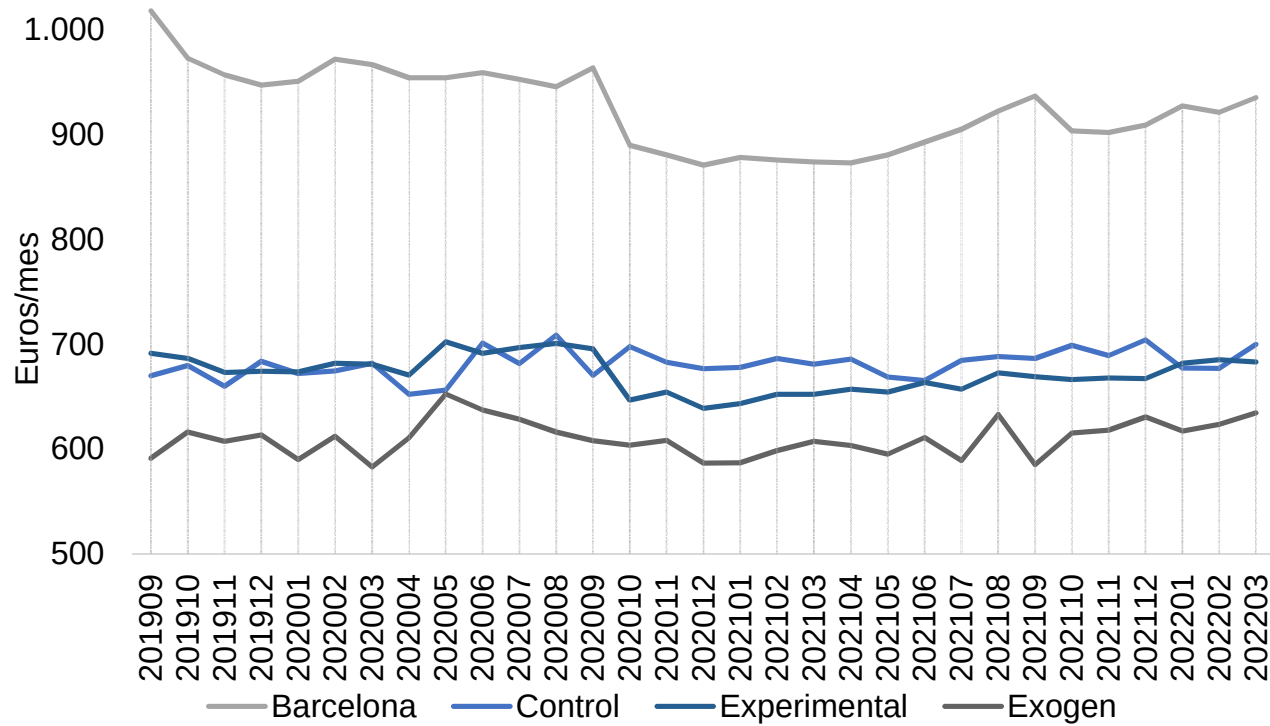
Àmbit territorial: demarcació de Barcelona. 4 grups: Barcelona ciutat, grup tractament o experimental (aplicació la Llei al llarg de període), grup control (no ha estat en cap moment d'aplicació), i grup exògen (majoria de municipis de la demarcació que mai han estat subjectes a la Llei ni són directament 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.

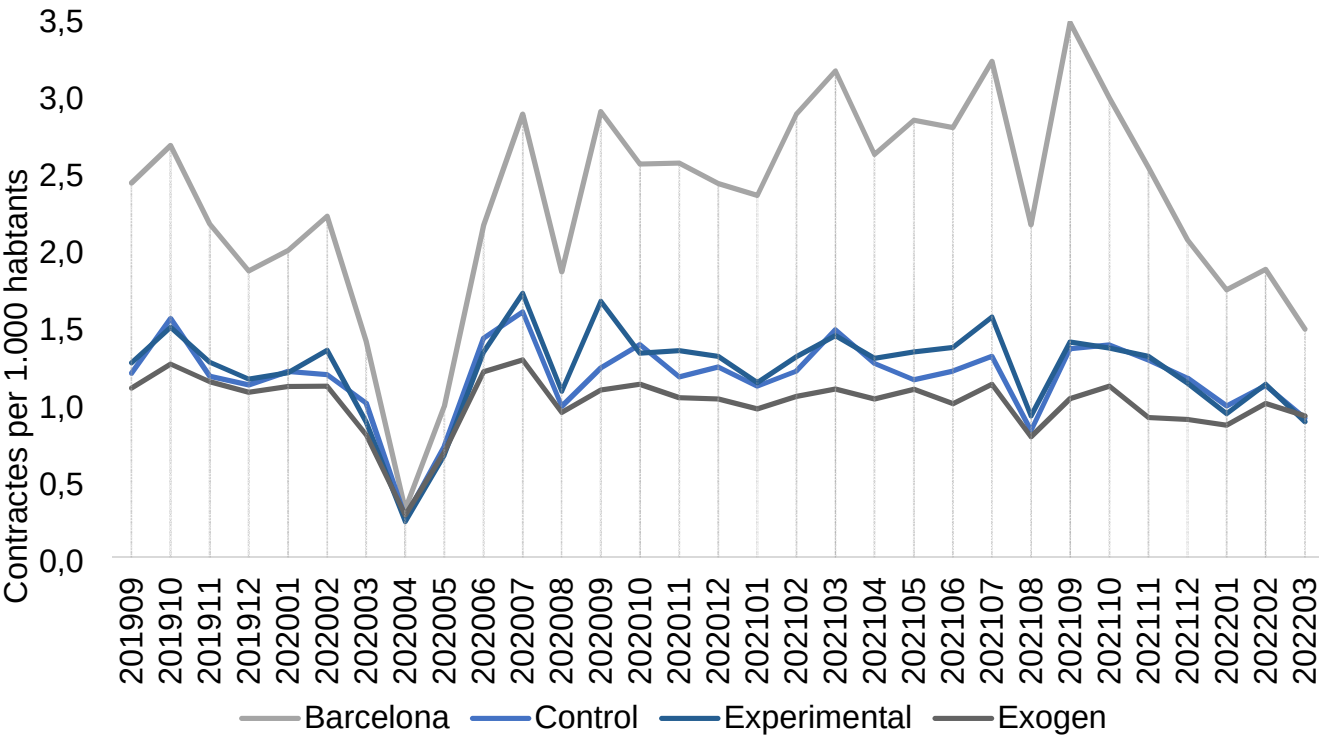
	Semestre					Variació
	1r	2n	3r	4t	5è	2n-5è (%)
Barcelona	962,75	958,51	880,22	899,18	913,63	-4,7%
Grup tractament	679,29	698,26	647,13	661,81	672,90	-3,6%
Grup control	675,14	682,87	683,86	679,00	692,41	1,4%
Grup exogen	605,55	625,85	599,23	603,21	620,82	-0,8%

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

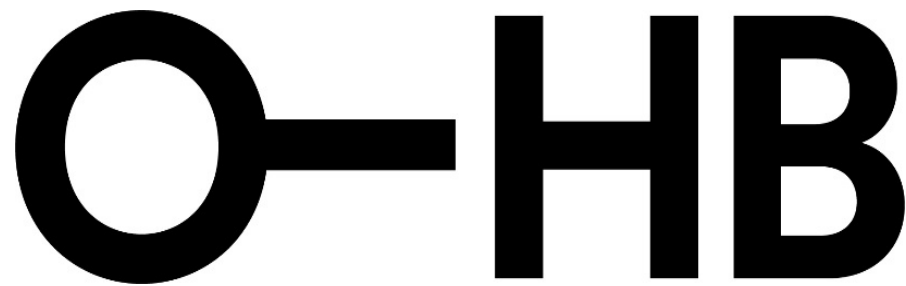
El nombre total d'habitatges de lloguer vigents **no va reduir-se** durant la vigència de la Llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot el contrari, **va augmentar** en tots ells, i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia. De fet, aquest increment va ser percentualment superior 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%



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

Moltes gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat
