

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

Laboratoris Continuïtat

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. Informe final

**HB
LAB**
O

01/2023

Barcelona, informe final de gener de 2023

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

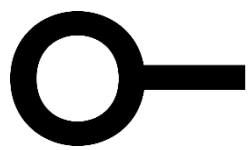


Amb el suport de:



Índex

Introducció	2
Metodologia	4
Impacte en l'evolució dels preus	8
Impacte en l'evolució del nombre de contractes	14
Impacte en l'evolució del volum d'habitatge de lloguer	20
Conclusions	22
Annexos	25
<i>Annex 1. Llistat de municipis que conformen el grup experimental, de control i "exogen"</i>	<i>26</i>
<i>Annex 2. Agrupació dels municipis estudiats i les seves característiques</i>	<i>29</i>



Introducció

Amb l'objectiu de posar fre a la tendència inflacionista que venia experimentant el segment de lloguer des de l'any 2013, el 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, la Llei 24/2015 i 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 des 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 tota 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 podia superar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Aquest preu s'instrumentava 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 havia estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la Llei, s'establí un altre topall màxim: la renda del darrer lloguer actualitzada amb l'índex de garantia de la competitivitat. En aquest cas el lloguer no podia 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 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. El principal argument era que 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.

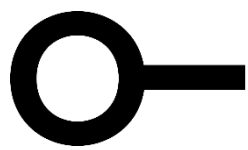
En aquest context, l'objectiu de l'estudi és identificar quin impacte ha tingut la Llei 11/2020 a la demarcació de Barcelona en el mercat de lloguer, en concret, en l'evolució dels preus, del nombre de contractes de lloguer i del volum d'habitatges de lloguer.

Malgrat el curt període de vigència de la Llei, tres estudis recents han analitzat el seu impacte en el mercat de lloguer català en qüestió de preus i oferta. Segons el treball de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú¹, la norma fou eficaç per moderar els preus del lloguer en els municipis catalans 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, 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, constaten que la seva aplicació havia comportat un descens en l'oferta de lloguer. Per la seva part, l'estudi de Kholodilin *et al.*³ elaborat a partir dels anuncis del portal Idealista (a diferència dels dos anteriors que es basen en el Registre de Fiances de l'Institut Català del Sol -INCASÒL-) conclou que durant la vigència de la Llei va produir-se a Catalunya una reducció del preu d'oferta de lloguer tant en els municipis regulats com en els que no, així com en el nombre d'habitatges anunciats.

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: 2 de gener de 2023].

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://econ-papers.upf.edu/papers/1836.pdf> [consulta: 2 de gener de 2023].

³ Kholodilin, K. A.; López, F. A.; Rey Blanco, D. i Gonzalez Arbués, P. (2022). *Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia*. DIW Berlin Discussion Paper No. 2008. Disponible a: <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4159469> [consulta: 2 de gener de 2023].



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 30 de juny de 2022 com a data de referència⁴. Això significa que, probablement, la majoria dels contractes signats durant el primer trimestre de 2022 estan inclosos en aquesta base de dades perquè haurien dipositat la fiança bé durant el primer trimestre de l'any, bé durant el trimestre següent.

L'àmbit territorial de l'estudi és la demarcació de Barcelona, en concret, quatre àmbits d'escala inferior (agrupacions de municipis de la demarcació): la ciutat de Barcelona, l'anomenat grup experimental o tractament, el grup control i l'exogen.

L'àmbit 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 des 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). Segons les variables, aquest període s'ha analitzat per mesos naturals o per semestres, els quals 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 semestres 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).

L'esmentada base de dades de l'INCASÒL ha experimentat diferents processos de depuració. Pel que fa a les xifres de contractes i preus, aquesta s'ha depurat destriant els contractes que superen tres vegades el rang interquartílic (IQR) per mes i codi postal. A la pràctica, però, això tan sols suposa descartar l'1,26% de tots els contractes formalitzats durant el període considerat (3.817 respecte a un total de 301.753 contractes a tota la demarcació).

En l'anàlisi de l'evolució dels preus tampoc s'ha inclòs aquells nous contractes formalitzats a la mateixa persona llogatera anterior de l'habitatge, ja que, en aquests casos, la renda acostuma a ser menor que la dels contractes d'habitatges equivalents arrendats a nous llogaters. Com pot comprovar-se, durant els cinc semestres que comprèn aquest informe, el preu mitjà d'aquests contractes (taula 1) ha estat sempre inferior al de la resta de contractes de lloguer (taula 4) en els quatre àmbits estudiats. El total de contractes exclosos per aquesta circumstància en els quatre àmbits territorials ascendeix a 27.471 (taula 2), el que representa al voltant del 7% del total de contractes. El principal motiu d'aquesta diferència de preu és el major poder de negociació que gaudeixen els anteriors llogaters, entre 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.). En aquest sentit, cal esmentar que, en comparació amb la primera edició d'aquest laboratori, s'ha millorat la manera d'identificar els propietaris i llogaters dels contractes de lloguer, de manera que en les sèries temporals dels preus mitjans no sempre s'exclouen i es contempen els mateixos contractes.

⁴ L'avenç de resultats d'aquest informe publicat el 2022 tenia com a data de referència de la base de dades el 31 de març de 2022. Per examinar les diferències entre ambdues explotacions, consulteu: Bosch, J. i López, J. (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenç_v_ampliada_Informe.pdf [consulta: 2 de gener de 2023].

Taula 1. Preu mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges amb la mateixa persona llogatera del contracte anterior per semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 21 de març de 2022.

	Semestre				
	1r	2n	3r	4t	5e
Barcelona	851,56	851,69	811,39	792,68	778,04
Grup experimental	610,15	618,01	562,94	568,80	547,27
Grup control	599,10	602,94	611,93	609,76	613,32
Grup exogen	541,32	574,08	593,56	557,59	576,04

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

Taula 2. Nombre de contractes de lloguer d'habitatges amb la mateixa persona llogatera del contracte anterior per semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 21 de març de 2022.

	Semestre				
	1r	2n	3r	4t	5e
Barcelona	3.305	1.807	1.955	1.799	1.699
Grup experimental	3.673	2.363	2.473	2.178	2.383
Grup control	385	265	333	372	369
Grup exogen	484	280	398	460	490

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

Així mateix, s'ha analitzat mensualment l'evolució dels preus mitjans, preus unitaris i nombre de contractes signats; i semestralment les variables anteriors per quintils de preus i trams de superfície de l'habitatge. La inclusió d'aquestes dues darreres variables permet conèixer millor la manca d'heterogeneïtat que caracteritza el mercat de lloguer. En aquest sentit, cal subratllar que els llindars 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 (vegeu taula 3) amb l'objectiu de poder observar la seva evolució.

Taula 3. Llindars superiors (en euros mensuals) dels quintils del preu dels contractes de lloguer d'habitatges per àmbit territorial segons distribució del període comprès entre el 22 de març de 2020 i el 21 de setembre de 2020.

	1r quintil	2n quintil	3r quintil	4t quintil
Barcelona	700,00	825,00	950,00	1.200,00
Grup experimental	550,00	650,00	740,00	850,00
Grup control	525,00	617,40	700,00	800,00
Grup exogen	400,00	500,00	600,00	800,00

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

Respecte a 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.

A fi de dur a terme una comparació sistemàtica i coherent de l'impacte de la Llei, s'ha seguit una metodologia semiexperimental, amb una primera definició d'un grup de municipis on ha estat d'aplicació la Llei de contenció de rendes al llarg del període considerat (grup experimental o tractament), i d'un grup de municipis on no ha estat 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'un 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, donat que els municipis del grup control i del grup experimental són demogràficament i socioeconòmicament molt diferents de la resta de municipis de la demarcació, s'ha procedit a una segona selecció dels municipis d'aquests grups mitjançant el mètode de 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 de 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 (extreta de l'*Índice 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 municipis⁵ 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 tens a posteriori (Begues, Canet de Mar, Cardedeu, la Garriga, Parets del Vallès, Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurn d'Anoia i la Palma de Cervelló).

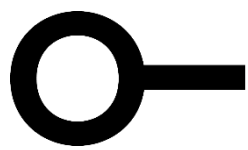
Finalment, les dues classificacions permeten agrupar els 225 municipis estudiats en tres grups. Els gràfics de l'annex 2 mostren aquestes classificacions, els dendrogrames resultants i el grau de proximitat entre els límits dels grups en cada escenari. Atès que les dues possibilitats ofereixen resultats 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 són els 40 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 (vegeu annex 1).

Els municipis del grup de control són aquells 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 (vegeu annex 1).

Per últim, s'ha constituït un grup exogen format per la majoria de municipis de la demarcació (224) que 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 (vegeu annex 1).

⁵ 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 Sasserra, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Martí d'Albars, Sant Martí Sesgueioles, Sant Sadurn 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, Tàrrades, Tagamanent, Tavertet, Valcebre, 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 (-8,1%) i al grup experimental (-6,6%), mentre que la disminució fou mínima al grup exogen (-1,0%) i, en canvi, va créixer al grup control (+4,0%) (vegeu 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, perquè després de la seva evolució a Barcelona i al grup experimental, va seguir progressivament una tendència inflacionista, sobretot a partir d'abril-maig de 2021 (vegeu figures 1 i 2). No obstant això, a cap dels tres semestres de vigència de la Llei, el preu mitjà a Barcelona i al grup experimental, a diferència del grup control, va continuar situant-se en valors inferiors als del moment d'aplicació de la Llei, tant en termes mensuals (vegeu figura 1) com semestrals (vegeu taula 2).

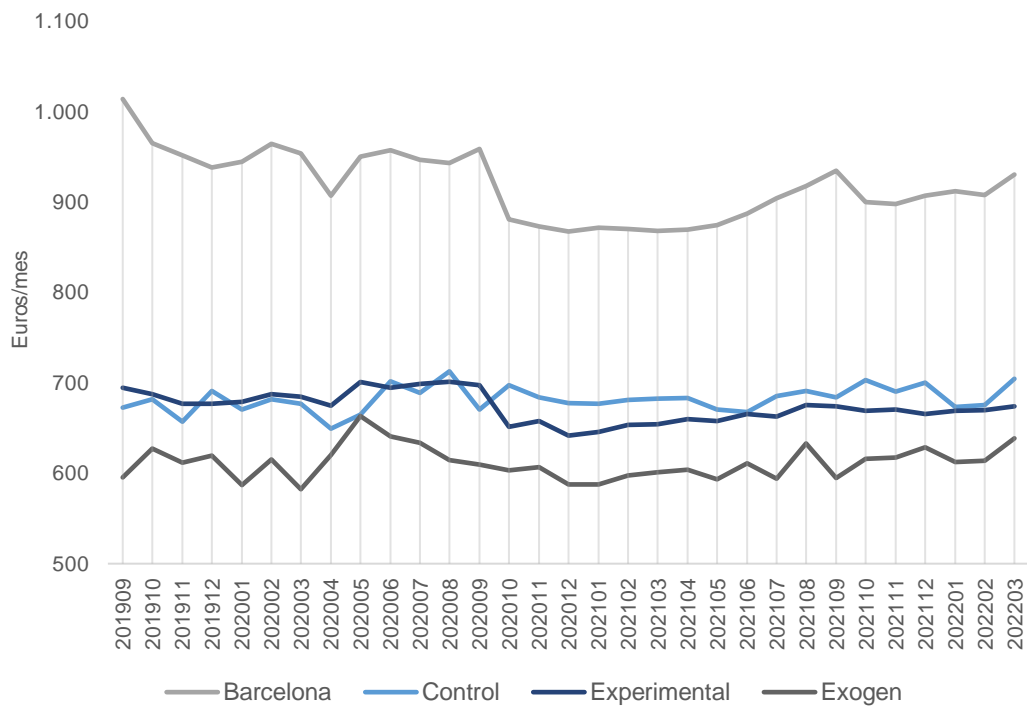
L'evolució del preu unitari de lloguer va seguir el mateix patró anterior però amb alguns matisos importants. Les dades semestrals indiquen també que durant la vigència de la Llei el preu unitari a Barcelona i al conjunt de municipis del grup experimental, al contrari del comportament del grup control, va situar-se sempre per sota del valor del semestre previ a l'entrada en vigor de la norma (vegeu 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 (vegeu figures 3 i 4).

Així mateix, l'evolució dels preus semestrals per quintils mostra diferències rellevants en funció de l'àmbit territorial. Mentre que a Barcelona, el preu mitjà dels habitatges més assequibles, és a dir, els situats en el primer quintil, a diferència de la resta de nous contractes, es va mantenir estable durant els tres semestres de vigència de la Llei, en el grup experimental i en el control aquests habitatges del primer quintil van ser els que van experimentar un descens percentual més accentuat (vegeu taula 4).

L'anàlisi semestral per quintils també posa en relleu la manca d'homogeneïtat en el comportament dels preus unitaris. En tots els àmbits territorials, els preus unitaris dels contractes de lloguer més cars, els del cinquè quintil, van augmentar durant la vigència de la Llei, tot i que a Barcelona i al grup experimental ho van fer de forma molt més moderada (un 0,9% i un 5,4% respectivament) que al grup control (14,0%) o a l'exogen (14,6%). De fet, el preu unitari va mantenir una tendència alcista en tots els quintils del grup control, i en gairebé tots de l'exogen (el primer quintil de l'exogen fou l'únic que va experimentar un descens); i, en canvi, va reduir-se en els quatre quintils inferiors de Barcelona, i en el primer, tercer i quart quintils del grup experimental (vegeu taula 5).

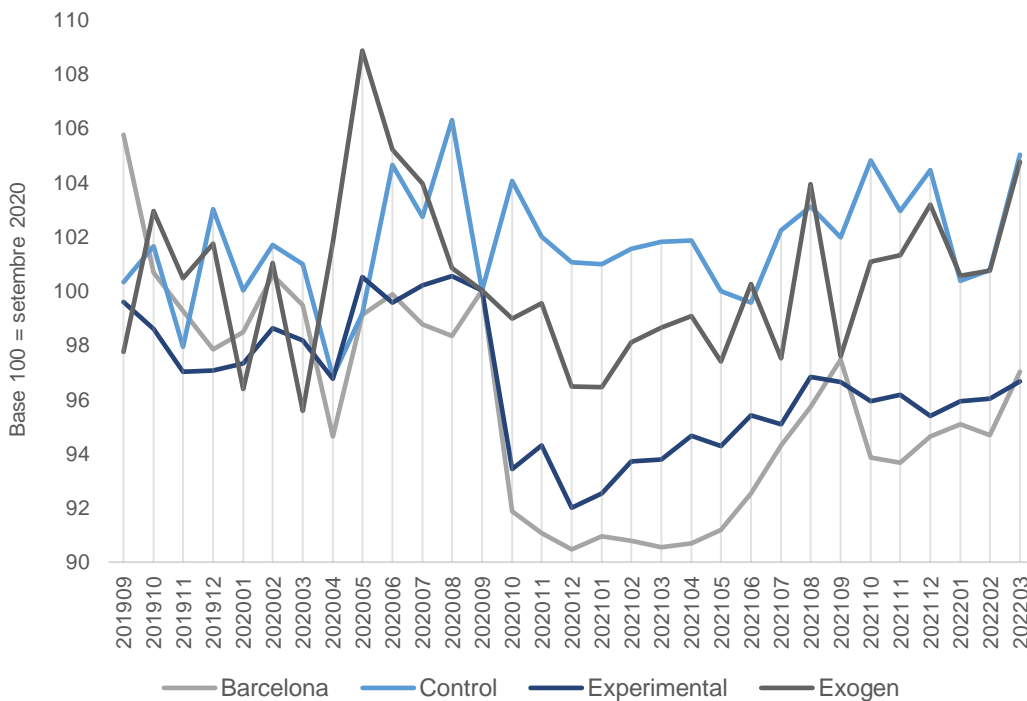
Per la seva banda, l'evolució del preu mitjà per trams de superfície dels habitatges al llarg dels tres semestres confirma la tendència generalitzada a la baixa del preu a Barcelona i al grup experimental i, per contra, a l'alça en el grup control i a l'exogen, amb l'excepció dels habitatges de més de 150 metres quadrats. El seu preu (mitjà i unitari) va augmentar lleugerament a Barcelona i, per contra, va disminuir a la resta d'àmbits, amb especial intensitat al grup control i a l'experimental, més d'un 10% en ambdós àmbits en qüestió de preus unitaris (vegeu taules 6 i 7).

Figura 1. Preu mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, setembre de 2019 - març de 2022.



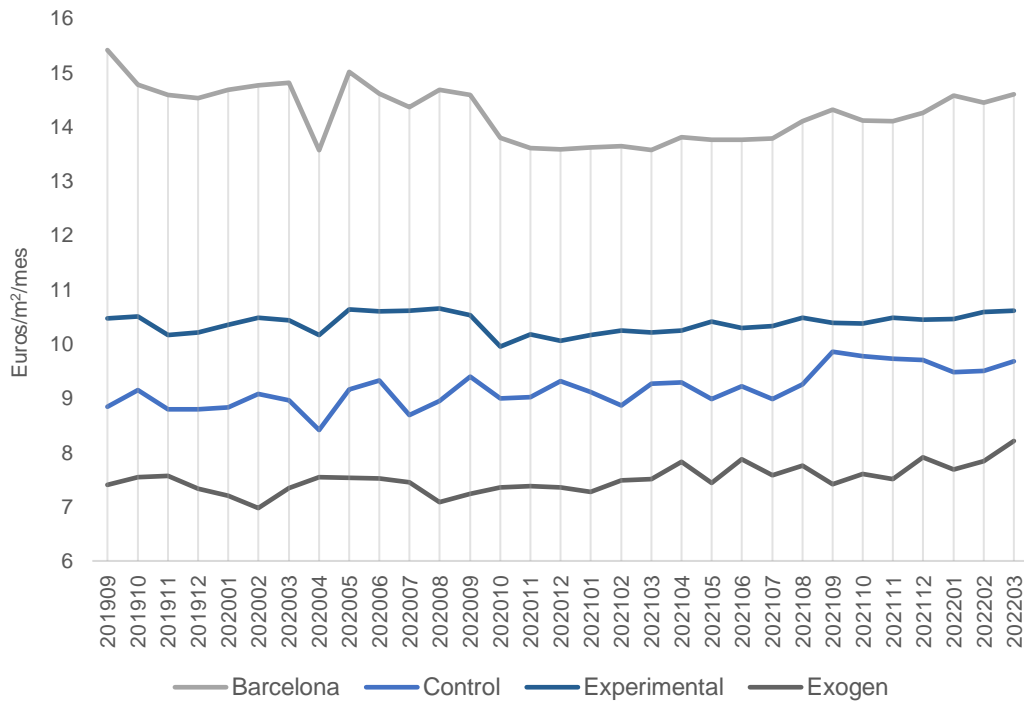
Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Figura 2. Variació del preu mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, setembre de 2019 - març de 2022.



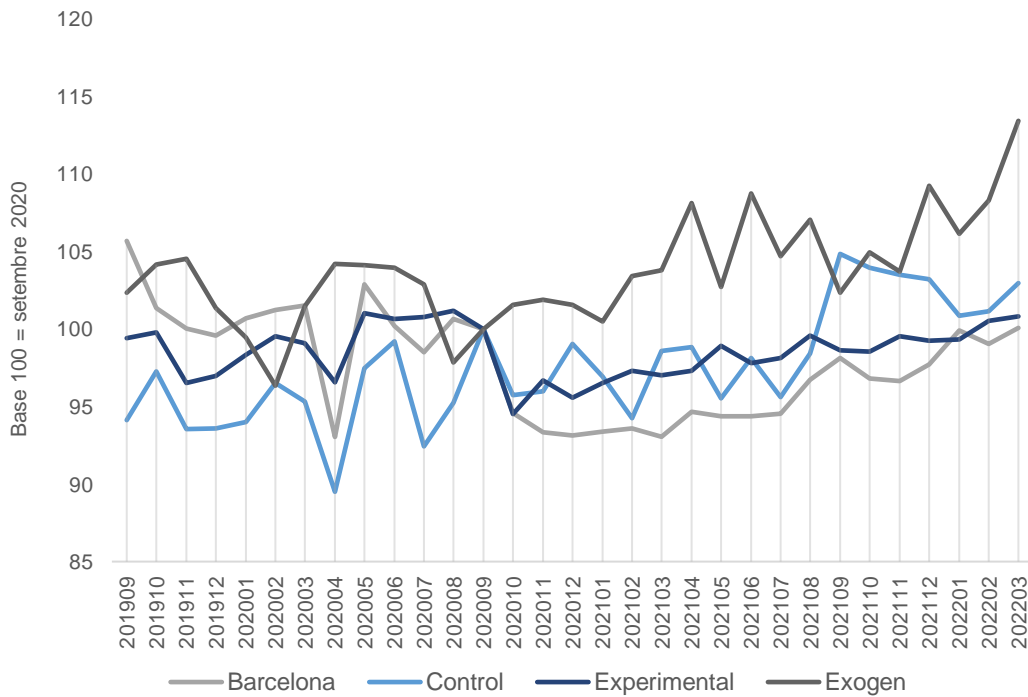
Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Figura 3. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 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 dels contractes de lloguer d'habitatges. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, setembre de 2019-març de 2022.



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

Taula 4. Preu mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
1r quintil	560,30	588,13	588,48	591,23	587,79	-0,1%
2n quintil	773,09	773,74	771,26	771,31	769,91	-0,5%
3r quintil	892,51	892,80	888,30	890,52	889,58	-0,4%
4t quintil	1.084,02	1.085,53	1.071,22	1.075,19	1.071,57	-1,3%
5è quintil	1.557,25	1.584,93	1.558,62	1.570,35	1.579,99	-0,3%
Total	955,35	952,92	873,76	895,22	908,01	-4,7%
Grup experimental						
1r quintil	423,03	443,21	434,01	441,31	433,39	-2,2%
2n quintil	617,64	618,69	613,35	613,68	613,08	-0,9%
3r quintil	697,48	698,55	696,01	696,88	696,65	-0,3%
4t quintil	792,96	790,96	788,43	789,28	789,36	-0,2%
5è quintil	1.030,43	1.037,23	1.022,05	1.032,45	1.032,25	-0,5%
Total	682,88	699,72	649,86	665,12	668,40	-4,5%
Grup control						
1r quintil	429,09	420,53	437,75	418,67	414,23	-1,5%
2n quintil	575,19	576,23	576,79	576,54	576,49	0,0%
3r quintil	665,07	668,65	665,27	666,89	667,80	-0,1%
4t quintil	763,53	766,63	762,63	760,98	762,91	-0,5%
5è quintil	1.030,34	1.031,47	1.036,59	1.014,28	1.001,45	-2,9%
Total	676,21	686,55	683,45	679,22	691,36	0,7%
Grup exogen						
1r quintil	322,67	322,80	325,74	319,47	321,51	-0,4%
2n quintil	466,73	467,00	464,70	466,34	464,22	-0,6%
3r quintil	565,50	567,24	566,41	564,34	565,97	-0,2%
4t quintil	705,90	707,33	702,42	699,97	703,55	-0,5%
5è quintil	1.196,43	1.196,39	1.170,28	1.192,63	1.202,26	0,5%
Total	609,48	629,17	597,82	604,98	618,84	-1,6%

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

Taula 5. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
1r quintil	12,14	13,16	12,87	13,04	13,04	-0,9%
2n quintil	14,71	14,40	13,67	13,84	14,16	-1,7%
3r quintil	15,05	14,57	13,75	13,94	14,28	-2,0%
4t quintil	15,53	15,21	14,15	14,39	15,01	-1,3%
5è quintil	16,66	16,18	15,19	15,40	16,32	0,9%
Total	14,70	14,57	13,67	13,90	14,30	-1,9%
Grup experimental						
1r quintil	7,54	8,21	8,28	8,22	8,20	-0,1%
2n quintil	10,53	10,65	10,45	10,64	10,77	1,1%
3r quintil	11,23	11,25	10,76	11,10	11,17	-0,7%
4t quintil	11,66	11,51	11,06	11,26	11,24	-2,3%
5è quintil	12,10	11,96	11,71	12,16	12,60	5,4%
Total	10,36	10,62	10,11	10,35	10,46	-1,5%
Grup control						
1r quintil	7,18	7,44	7,48	7,38	7,52	1,1%
2n quintil	9,15	9,12	9,17	9,46	9,67	6,1%
3r quintil	9,58	9,65	9,82	9,70	10,11	4,8%
4t quintil	9,74	9,77	9,92	9,85	10,43	6,8%
5è quintil	9,24	9,02	9,36	9,58	10,28	14,0%
Total	8,92	9,02	9,12	9,22	9,67	7,2%
Grup exogen						
1r quintil	5,36	5,45	5,42	5,11	5,29	-2,9%
2n quintil	7,10	7,02	6,99	7,25	7,24	3,2%
3r quintil	7,62	7,42	7,77	7,92	7,76	4,6%
4t quintil	8,30	8,30	8,32	8,83	8,90	7,3%
5è quintil	9,22	8,83	9,24	10,01	10,12	14,6%
Total	7,35	7,36	7,36	7,67	7,78	5,8%

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

Taula 6. Preu mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges per trams de superfície de l'habitatge i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

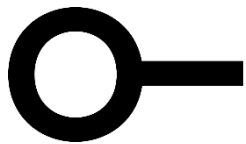
Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
Menys de 50 m ²	722,47	716,16	662,55	679,34	700,10	-2,2%
50-74	875,94	866,89	811,77	825,72	838,66	-3,3%
75-99	1.060,30	1.050,20	983,93	1.000,92	1.015,67	-3,3%
100-150	1.354,75	1.377,68	1.268,16	1.291,07	1.336,14	-3,0%
Més de 150 m ²	1.794,48	1.876,33	1.770,54	1.811,21	1.898,80	1,2%
<i>Sense dades</i>	<i>1.006,60</i>	<i>1.007,97</i>	<i>909,34</i>	<i>943,13</i>	<i>953,05</i>	<i>-5,4%</i>
Grup experimental						
Menys de 50 m ²	567,02	585,24	542,48	557,91	558,16	-4,6%
50-74	652,72	667,68	627,70	638,14	641,19	-4,0%
75-99	733,58	756,98	716,19	728,26	733,74	-3,1%
100-150	844,86	864,79	798,92	824,62	829,48	-4,1%
Més de 150 m ²	841,57	853,56	844,28	824,01	803,07	-5,9%
<i>Sense dades</i>	<i>692,75</i>	<i>705,68</i>	<i>654,80</i>	<i>682,11</i>	<i>690,61</i>	<i>-2,1%</i>
Grup control						
Menys de 50 m ²	524,48	505,41	523,87	523,32	537,04	6,3%
50-74	599,15	611,73	606,16	605,04	633,78	3,6%
75-99	675,94	694,78	689,81	702,39	725,54	4,4%
100-150	813,58	799,55	845,87	816,05	841,98	5,3%
Més de 150 m ²	920,71	1.037,46	931,00	937,64	867,43	-16,4%
<i>Sense dades</i>	<i>703,76</i>	<i>701,21</i>	<i>704,68</i>	<i>701,81</i>	<i>710,25</i>	<i>1,3%</i>
Grup exogen						
Menys de 50 m ²	420,03	429,22	422,09	431,66	424,16	-1,2%
50-74	493,30	496,69	489,33	506,44	517,62	4,2%
75-99	587,90	591,61	597,62	607,08	619,42	4,7%
100-150	747,71	777,58	734,67	758,97	782,70	0,7%
Més de 150 m ²	1.014,20	1.088,06	969,00	1.005,17	1.018,14	-6,4%
<i>Sense dades</i>	<i>606,42</i>	<i>614,51</i>	<i>596,53</i>	<i>600,39</i>	<i>620,02</i>	<i>0,9%</i>

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

Taula 7. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual dels contractes de lloguer d'habitatges per trams de superfície de l'habitatge i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
Menys de 50 m ²	18,77	18,50	17,04	17,39	18,02	-2,6%
50-74	14,37	14,23	13,31	13,55	13,80	-3,0%
75-99	12,65	12,47	11,69	11,92	12,14	-2,6%
100-150	11,67	11,82	10,90	11,10	11,43	-3,3%
Més de 150 m ²	9,66	10,21	9,91	10,11	10,51	2,9%
Grup experimental						
Menys de 50 m ²	13,89	14,27	13,24	13,59	13,58	-4,9%
50-74	10,66	10,92	10,27	10,46	10,54	-3,4%
75-99	8,76	9,03	8,54	8,67	8,77	-2,9%
100-150	7,44	7,63	7,02	7,26	7,30	-4,3%
Més de 150 m ²	4,40	4,59	4,39	4,26	4,09	-10,9%
Grup control						
Menys de 50 m ²	12,71	12,38	12,84	12,82	13,00	5,0%
50-74	9,69	9,87	9,83	9,82	10,39	5,2%
75-99	8,04	8,29	8,22	8,34	8,63	4,1%
100-150	6,97	6,77	7,25	7,17	7,27	7,4%
Més de 150 m ²	4,37	5,27	4,85	5,09	4,71	-10,6%
Grup exogen						
Menys de 50 m ²	10,41	10,41	10,20	10,57	10,56	1,4%
50-74	7,95	7,97	7,91	8,25	8,36	4,9%
75-99	6,97	7,02	7,07	7,21	7,36	4,8%
100-150	6,30	6,58	6,24	6,45	6,67	1,4%
Més de 150 m ²	4,79	4,94	4,81	5,07	4,83	-2,3%

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



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 els mesos de març i abril de 2020 (vegeu 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 a 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 (vegeu 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 valors absoluts i en relatius amb relació a la població (nombre de contractes per 1.000 habitants), en tractar-se d'un espai temporal més ampli, permet copsar millor els diferents comportaments del mercat de lloguer a cada territori (vegeu taules 8 i 9).

A més a més, cal subratllar l'existència d'un altre element important per una correcta interpretació dels resultats: la modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU). El Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer va ampliar la durada dels contractes de lloguer de tres a cinc anys quan l'arrendador és una persona física, i fins als set anys en el cas de persones jurídiques. Per tant, cal preveure que la durada mitjana dels contractes hagi anat en augment arran d'aquesta modificació legislativa, sobretot a partir de 2022 un cop transcorreguts tres anys de la seva entrada en vigor. Aquest increment de la durada dels contractes implicaria, per un mateix nombre d'habitatges en lloguer, una disminució en el volum de contractes subscrits.

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 clarament superior al registrat abans de l'esclat de la pandèmia (primer semestre) i, lògicament, també a la caiguda experimentada per la COVID-19 en el segon semestre (vegeu taula 8).

Per la seva banda, l'evolució de l'activitat en el grup experimental i en el grup control ha estat força similar. En comparació amb la ciutat de Barcelona, la recuperació dels seus mercats de lloguer ha estat un procés més lent. Malgrat que el nombre de contractes signats en aquests àmbits va augmentar progressivament durant el tercer i el quart semestre, degut a la feblesa d'aquest increment, el creixement del nombre mitjà mensual de contractes signats durant la vigència de la Llei va ser només d'un 6,1% al grup experimental i força més elevat al grup control, d'un 11,7% superior al valor mitjà mensual registrat durant l'any anterior (primer i segon semestre), mentre que a la ciutat de Barcelona aquest augment fou extraordinari, del 32,1% (vegeu taula 6). En termes relatius, tot i la diferent evolució demogràfica que han experimentat els municipis del grup control i els del grup experimental, la diferència en l'increment semestral del nombre dels contractes signats per cada 1.000 habitants durant la vigència de la Llei en comparació amb l'any anterior en ambdós àmbits és de gairebé 5 punts (un 6,5% en el grup experimental respecte un 11,3% en el control) (vegeu taula 9).

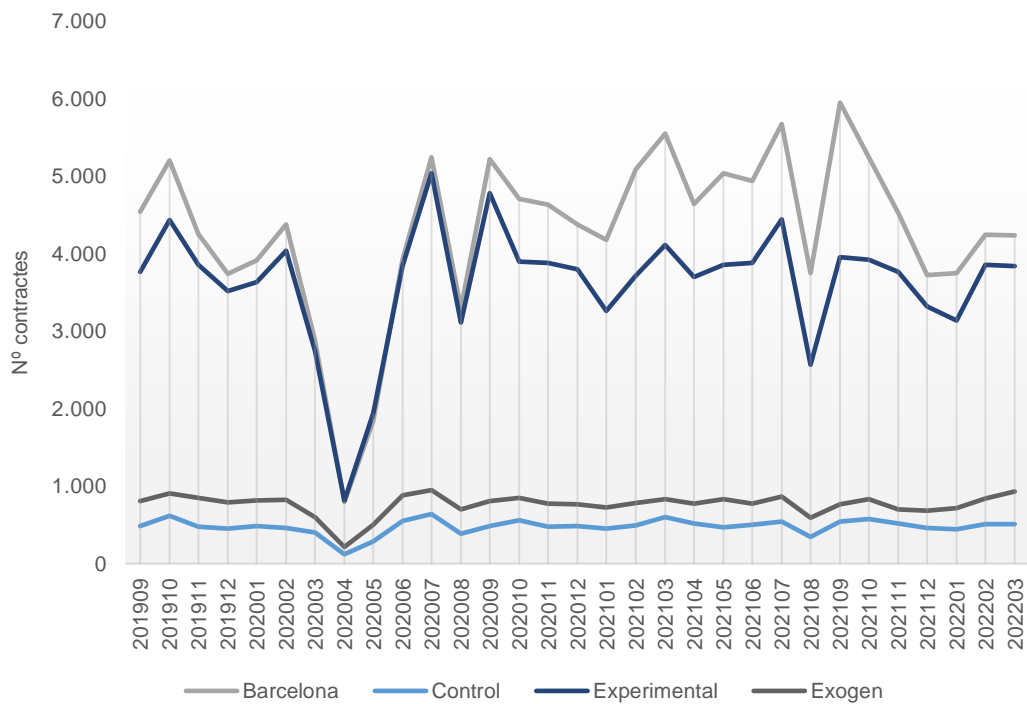
Així mateix, l'examen per quintils mostra diferents patrons a la ciutat de Barcelona i al grup control i l'experimental. Mentre que a Barcelona aquesta expansió dels contractes ha estat associada majoritàriament als quintils inferiors (el percentatge d'increment disminueix a mesura que augmenta el quintil analitzat i, fins i tot, assoleix valors negatius en el cinquè quintil), a l'experimental ha tingut lloc fonamentalment en els tres primers quintils, i al grup control en tots excepte en el primer (vegeu taules 8 i 9).

Els resultats de l'anàlisi per trams de superfície en tots aquests tres àmbits segueixen una mateixa pauta durant la vigència de la Llei: creixement de la proporció de nous contractes d'habitatges amb superfície

més reduïda i a l'inrevés, és a dir, progressiva reducció del volum de contractes a mesura que examinem habitatges de major superfície (vegeu taula 10).

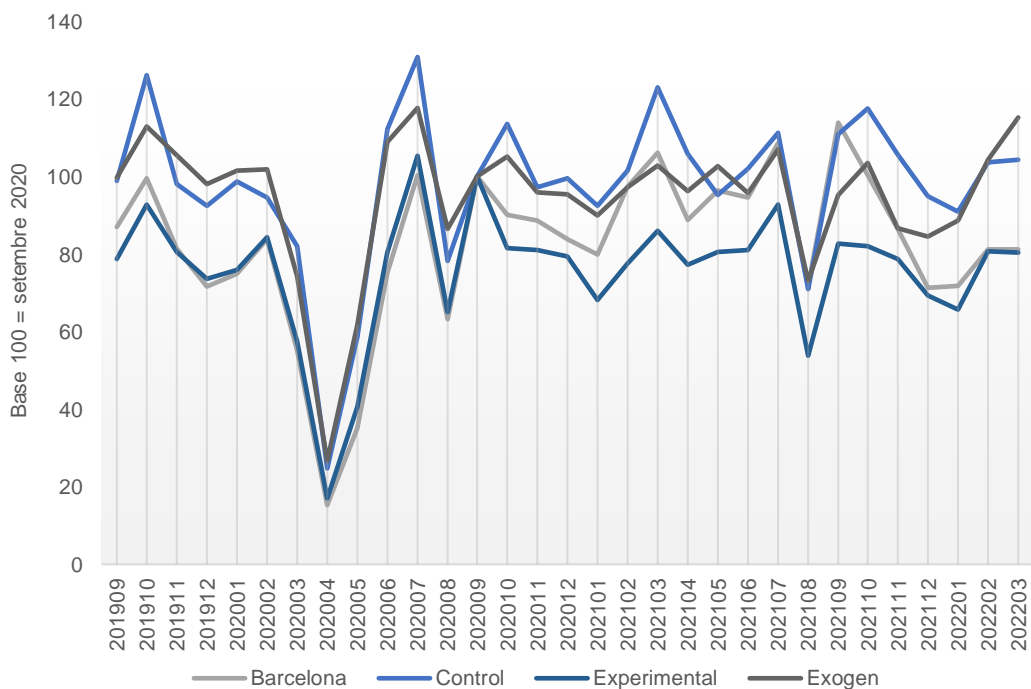
Per la seva banda, el grup exogen, tot i mostrar una activitat contractual inferior a la dels àmbits anteriors, també va superar durant els darrers tres semestres la mitjana de contractes mensuals subscrits durant l'any anterior a l'entrada en vigor de la Llei (vegeu taules 8 i 9).

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



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

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



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

Taula 8. Nombre de contractes de lloguer d'habitatges per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 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	5.819	4.555	8.616	8.379	6.842	48,1%	17,6%	84,0%	864,5	1.324,3	53,2%
2n quintil	4.764	3.852	6.116	6.847	5.950	28,4%	24,9%	77,8%	718,0	1.050,7	46,3%
3r quintil	5.163	4.162	5.437	6.137	5.229	5,3%	1,3%	47,5%	777,1	933,5	20,1%
4t quintil	5.357	4.014	4.712	5.480	4.869	-12,0%	-9,1%	36,5%	780,9	836,7	7,1%
5è quintil	4.070	3.017	2.863	3.385	3.169	-29,7%	-22,1%	12,2%	590,6	523,2	-11,4%
Total	25.173	19.600	27.744	30.228	26.059	10,2%	3,5%	54,2%	3.731,1	4.668,4	25,1%
Grup experimental											
1r quintil	6.367	4.573	6.835	6.362	6.171	7,4%	-3,1%	39,1%	911,7	1.076,0	18,0%
2n quintil	5.020	4.224	5.690	5.693	5.373	13,3%	7,0%	34,8%	770,3	930,9	20,8%
3r quintil	3.324	2.999	3.808	3.956	3.875	14,6%	16,6%	31,9%	526,9	646,6	22,7%
4t quintil	5.109	4.331	3.736	3.999	3.985	-26,9%	-22,0%	-7,7%	786,7	651,1	-17,2%
5è quintil	3.135	2.801	2.131	2.487	2.540	-32,0%	-19,0%	-11,2%	494,7	397,7	-19,6%
Total	22.955	18.928	22.200	22.497	21.944	-3,3%	-4,4%	18,9%	3.490,3	3.702,3	6,1%
Grup control											
1r quintil	707	507	654	590	563	-7,5%	-20,4%	16,4%	101,2	100,4	-0,8%
2n quintil	610	489	630	634	574	3,3%	-5,9%	29,7%	91,6	102,1	11,5%
3r quintil	708	582	728	744	785	2,8%	10,9%	27,8%	107,5	125,4	16,6%
4t quintil	455	375	452	485	571	-0,7%	25,5%	29,3%	69,2	83,8	21,1%
5è quintil	501	430	522	496	559	4,2%	11,6%	15,3%	77,6	87,6	12,9%
Total	2.981	2.383	2.986	2.949	3.052	0,2%	2,4%	23,8%	447,0	499,3	11,7%
Grup exogen											
1r quintil	1.276	904	1.159	1.073	1.028	-9,2%	-19,4%	18,7%	181,7	181,1	-0,3%
2n quintil	1.105	847	1.123	1.071	1.014	1,6%	-8,2%	26,4%	162,7	178,2	9,6%
3r quintil	850	678	814	859	882	-4,2%	3,8%	26,7%	127,3	141,9	11,5%
4t quintil	945	799	894	963	1.074	-5,4%	13,7%	20,5%	145,3	162,8	12,0%
5è quintil	760	682	702	652	695	-7,6%	-8,6%	-4,4%	120,2	113,8	-5,3%
Total	4.936	3.910	4.692	4.618	4.693	-4,9%	-4,9%	18,1%	737,2	777,9	5,5%

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

Taula 9. Nombre de contractes de lloguer d'habitatges per 1.000 habitants per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 21 de març de 2022.

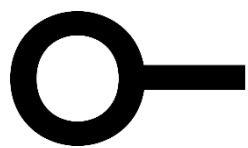
Barcelona	Semestre					Variació (%)			Nombre contractes trimestrals mitjà		Variació (%)
	1r	2n	3r	4t	5e	1r-3r	1r-5è	2n-4t	1r+2n	3r+4t+5è	
1r quintil	3,5	2,8	5,3	5,1	4,2	50,5%	19,6%	85,8%	3,1	4,9	55,3%
2n quintil	2,9	2,3	3,7	4,2	3,6	30,5%	27,0%	79,5%	2,6	3,9	48,3%
3r quintil	3,1	2,5	3,3	3,7	3,2	7,1%	3,0%	48,9%	2,8	3,4	21,8%
4t quintil	3,2	2,4	2,9	3,3	3,0	-10,6%	-7,6%	37,9%	2,8	3,1	8,6%
5è quintil	2,4	1,8	1,7	2,1	1,9	-28,5%	-20,8%	13,3%	2,1	1,9	-10,2%
Total	15,1	11,9	17,0	18,5	15,9	12,1%	5,3%	55,7%	13,5	17,1	26,8%
Grup experimental											
1r quintil	2,4	1,7	2,6	2,4	2,3	7,8%	-2,6%	39,5%	2,1	2,5	18,5%
2n quintil	1,9	1,6	2,2	2,2	2,0	13,9%	7,5%	35,1%	1,7	2,1	21,3%
3r quintil	1,3	1,1	1,4	1,5	1,5	15,1%	17,1%	32,3%	1,2	1,5	23,2%
4t quintil	1,9	1,6	1,4	1,5	1,5	-26,5%	-21,6%	-7,4%	1,8	1,5	-16,9%
5è quintil	1,2	1,1	0,8	0,9	1,0	-31,7%	-18,6%	-11,0%	1,1	0,9	-19,3%
Total	8,7	7,2	8,4	8,5	8,3	-2,8%	-4,0%	19,2%	7,9	8,4	6,5%
Grup control											
1r quintil	1,9	1,4	1,8	1,6	1,5	-7,9%	-20,7%	16,1%	1,6	1,6	-1,1%
2n quintil	1,7	1,3	1,7	1,7	1,5	2,9%	-6,3%	29,3%	1,5	1,7	11,1%
3r quintil	1,9	1,6	2,0	2,0	2,1	2,4%	10,4%	27,5%	1,7	2,0	16,3%
4t quintil	1,2	1,0	1,2	1,3	1,5	-1,1%	25,0%	29,0%	1,1	1,4	20,7%
5è quintil	1,4	1,2	1,4	1,3	1,5	3,8%	11,1%	15,1%	1,3	1,4	12,6%
Total	8,1	6,4	8,1	8,0	8,2	-0,2%	2,0%	23,5%	7,3	8,1	11,3%
Grup exogen											
1r quintil	1,8	1,3	1,6	1,5	1,4	-10,1%	-20,2%	18,0%	1,5	1,5	-1,1%
2n quintil	1,6	1,2	1,6	1,5	1,4	0,6%	-9,2%	25,7%	1,4	1,5	8,7%
3r quintil	1,2	1,0	1,1	1,2	1,2	-5,2%	2,7%	26,0%	1,1	1,2	10,6%
4t quintil	1,3	1,1	1,3	1,4	1,5	-6,3%	12,5%	19,8%	1,2	1,4	11,1%
5è quintil	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	-8,6%	-9,5%	-5,0%	1,0	1,0	-6,0%
Total	7,0	5,5	6,6	6,5	6,6	-5,9%	-5,9%	17,4%	6,3	6,6	4,7%

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

Taula 10. Nombre de contractes de lloguer d'habitatges per trams de superfície de l'habitatge i semestres. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 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	4.319	3.393	5.265	5.630	4.920	21,9%	13,9%	65,9%	642,7	878,6	36,7%
50-74	8.826	6.608	9.615	10.648	9.327	8,9%	5,7%	61,1%	1.286,2	1.643,9	27,8%
75-99	4.203	3.278	4.542	4.904	4.045	8,1%	-3,8%	49,6%	623,4	749,5	20,2%
100-150	1.641	1.279	1.716	1.868	1.476	4,6%	-10,1%	46,1%	243,3	281,1	15,5%
Més de 150 m ²	376	271	369	408	332	-1,9%	-11,7%	50,6%	53,9	61,6	14,3%
Sense dades	5.808	4.771	6.237	6.770	5.959	7,4%	2,6%	41,9%	881,6	1.053,7	19,5%
Total	25.173	19.600	27.744	30.228	26.059	10,2%	3,5%	54,2%	3.731,1	4.668,4	25,1%
Grup experimental											
Menys de 50 m ²	2.691	2.150	2.911	2.962	3.046	8,2%	13,2%	37,8%	403,4	495,5	22,8%
50-74	7.581	6.078	7.948	8.283	8.151	4,8%	7,5%	36,3%	1.138,3	1.354,6	19,0%
75-99	3.872	3.196	3.631	3.786	3.610	-6,2%	-6,8%	18,5%	589,0	612,6	4,0%
100-150	1.256	1.099	1.145	1.012	976	-8,8%	-22,3%	-7,9%	196,3	174,1	-11,3%
Més de 150 m ²	335	251	229	237	224	-31,6%	-33,1%	-5,6%	48,8	38,3	-21,5%
Sense dades	7.220	6.154	6.336	6.217	5.937	-12,2%	-17,8%	1,0%	1.114,5	1.027,2	-7,8%
Total	22.955	18.928	22.200	22.497	21.944	-3,3%	-4,4%	18,9%	3.490,3	3.702,3	6,1%
Grup control											
Menys de 50 m ²	223	158	202	215	246	-9,4%	10,3%	36,1%	31,8	36,8	16,0%
50-74	779	615	758	799	857	-2,7%	10,0%	29,9%	116,2	134,1	15,4%
75-99	585	409	555	557	568	-5,1%	-2,9%	36,2%	82,8	93,3	12,7%
100-150	242	201	231	220	228	-4,5%	-5,8%	9,5%	36,9	37,7	2,2%
Més de 150 m ²	119	102	103	96	89	-13,4%	-25,2%	-5,9%	18,4	16,0	-13,1%
Sense dades	1.033	898	1.137	1.062	1.064	10,1%	3,0%	18,3%	160,9	181,3	12,7%
Total	2.981	2.383	2.986	2.949	3.052	0,2%	2,4%	23,8%	447,0	499,3	11,7%
Grup exogen											
Menys de 50 m ²	311	217	272	277	288	-12,5%	-7,4%	27,6%	44,0	46,5	5,7%
50-74	1.027	724	1.006	1.017	1.047	-2,0%	1,9%	40,5%	145,9	170,6	16,9%
75-99	752	605	723	738	729	-3,9%	-3,1%	22,0%	113,1	121,7	7,6%
100-150	439	396	427	416	418	-2,7%	-4,8%	5,1%	69,6	70,1	0,7%
Més de 150 m ²	335	283	289	227	232	-13,7%	-30,7%	-19,8%	51,5	41,6	-19,3%
Sense dades	2.072	1.685	1.975	1.943	1.979	-4,7%	-4,5%	15,3%	313,1	327,6	4,6%
Total	4.936	3.910	4.692	4.618	4.693	-4,9%	-4,9%	18,1%	737,2	777,9	5,5%

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 dels 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. En consonància amb la forta activitat contractual que va experimentar la ciutat de Barcelona, va ser aquest àmbit on més va créixer durant els tres semestres de vigència de la Llei 11/2020: un 6,7% en termes absoluts i un 7,3% en termes relatius (per cada mil habitants), mentre que al grup experimental i al control l'augment fou inferior: un 3,9% i un 4,3% respectivament en valors absoluts, i al voltant del 4,0-4,1% si ho posem amb relació a la seva població (vegeu taules 11 i 12). Val a dir que aquest augment de l'habitatge de lloguer no és un fenomen circumstancial del període analitzat sinó que s'emmarca en una tendència estructural d'expansió d'aquest règim de tinença que va iniciar-se a finals del segle XX⁶.

Taula 11. Nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 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	204.242	207.342	204.251	205.048	210.647	217.907	6,7%
Grup experimental	197.187	200.082	201.970	203.884	206.212	209.754	3,9%
Grup control	24.391	24.761	25.086	25.403	25.639	26.159	4,3%
Grup exogen	39.477	40.167	40.959	41.697	42.160	42.903	4,7%

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

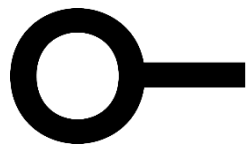
Taula 12. Nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent per cada 1.000 habitants vigents a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup experimental, grup control i grup exogen, 22 de setembre de 2019 - 22 de març de 2022.

	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	128,7	133,1	7,3%
Grup experimental	74,9	75,7	76,6	77,4	78,3	79,7	4,0%
Grup control	66,3	67,0	67,8	68,6	69,2	70,6	4,1%
Grup exogen	56,5	57,1	57,9	58,8	59,4	60,5	4,4%

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

⁶ Al respecte vegeu: Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020*. Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Informeannual_2020.pdf [consulta: 2 de gener de 2023].
Bosch, J., i Donat, C. (2021). *Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona*. A: La metròpoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020 (pp. 79–101). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Disponible a: https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2021/07/ANUARI_IERMB_2020_web.pdf [consulta: 2 de gener de 2023].



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 dos semestres 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. Més enllà de l'actualització del propi índex de referència del preu dels lloguers, 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) El perfil de l'habitatge dels contractes de lloguer subscrits durant la vigència de la Llei va experimentar algunes variacions en comparació amb els dels contractes signats en els dos semestres anteriors. Els resultats de l'estudi dels nous contractes per trams de superfície (taula 10) confirmarien aquesta circumstància que també posaven en relleu Monràs i Garcia Montalvo. Durant la vigència de la Llei a Barcelona, al grup experimental i al control va produir-se una relació inversa entre superfície de l'habitatge i nombre de nous contractes, és a dir, augment de la proporció de contractes de lloguer d'habitatges amb superfícies inferiors i progressiva disminució d'aquesta proporció a mesura que l'habitatge té una major grandària. Atès que aquesta pauta va tenir lloc tant a Barcelona com al grup experimental i al control, és lògic pensar que es tracta més aviat d'una dinàmica pròpia del mercat de lloguer que d'una conseqüència de la mesura de control de rendes.

(III) 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 a la població similar: durant la vigència de la Llei en el grup experimental es van signar de mitjana semestralment 8,4 contractes per cada 1.000 habitants (el que representa un augment del 6,5% respecte a l'any anterior), i en el grup control es van formalitzar en el mateix període 8,1 contractes per cada 1.000 habitants (un 11,3% 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. Aquests resultats són coherents amb els de l'estudi de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú, però entren en contradicció amb els de Monràs i Garcia Montalvo. El motiu de la divergència amb el treball de Monràs i Garcia Montalvo molt previsiblement té el seu origen en les diferències metodològiques existents entre ambdós estudis⁷.

(IV) El nombre total d'habitatges amb contracte de lloguer 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. En termes relatius, aquest increment va ser particularment intens a la ciutat de Barcelona (+7,3%), i més moderat en el grup experimental (+4,0%) i en el de control (+4,1%).

Tanmateix, però, cal prendre els resultats d'aquesta avaluació amb la deguda prudència per diversos motius, fonamentalment per raons de caire temporal, metodològic i conjuntural:

(I) En el pla temporal, cal subratllar que la Llei només va estar vigent un any i mig. Aquesta circumstància és particularment rellevant, ja que un cos important de la literatura sobre aquest tipus de mesures adverteix del creixent risc d'externalitats negatives en el mitjà i llarg termini a mesura que s'eixampla la diferència entre rendes regulades i rendes lliures. Així mateix, donat el

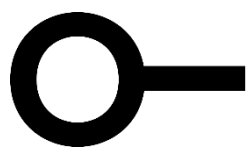
⁷ Entre altres aspectes, cal considerar les diferències existents en: el tractament de les dades, els àmbits territorials d'estudi, els intervals temporals considerats (l'estudi de treball de Monràs i Garcia Montalvo comprèn des de l'any 2016 fins a juny de 2021, mentre que l'interval d'aquesta avaluació s'estén des de setembre de 2019 fins que la mesura fou declarada nul·la en març de 2022) i en la pròpia base de dades original (aquesta avaluació es basa en l'explotació de la informació del Registre de Fiances de l'INCASOL amb data de referència el 30 de juny de 2022).

breu període de vigència, també cal considerar la possibilitat que els resultats estiguin influenciats per les variacions estacionals que es produeixen cada any en el mercat.

(II) La metodologia emprada és essencialment descriptiva i, llevat de la selecció dels municipis que formen part del grup experimental i grup control, no incorpora controls de variables exògenes que també poden influir en el mercat de lloguer en qüestió de preus i oferta. A més a més, la impossibilitat de definir un grup control per la ciutat de Barcelona atesa la inexistència d'un municipi equivalent en el sistema residencial català condiona l'anàlisi de l'impacte en la capital catalana. També cal tenir present que l'avaluació, a diferència d'altres treballs, se circumscriu a la demarcació de Barcelona (circumstància que limita la configuració dels grups control i experimental), i que existeixen diferències significatives entre els municipis que formen part del grup control i del grup experimental, en particular, en qüestió de població i grandària de llurs mercats de lloguer, aspectes que també incideixen en les dinàmiques residencials locals (de fet, uns municipis van ser declarats àrees de mercat de lloguer tens mentre que els altres no). Així mateix, respecte a les dades, si bé el Registre de Fiances de l'INCASÒL constitueix una font extraordinàriament valuosa per estudiar el mercat de lloguer, convé advertir que, malgrat l'obligació legal, un percentatge indeterminat dels contractes de lloguer no acaben de dipositar la fiança i, per tant, no queden recollits en aquesta font. S'estima que l'any 2021 un 70% dels habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona havia dipositat la fiança a l'INCASÒL⁸. Aquest elevat percentatge permet examinar amb precisió i fiabilitat l'evolució global del segment de lloguer mitjançant aquesta font. Ara bé, quan l'anàlisi, com és el cas, després de diversos processos de depuració de la base de dades d'INCASÒL, es basa en el creuament de variables territorials (per exemple, municipis amb un volum de contractes reduït) amb d'altres relacionades amb les característiques de l'habitatge (per exemple, la superfície, un camp amb una elevada proporció de registres sense informació vàlida) i del contracte (la renda), les possibilitats de desviacions significatives en els resultats augmenten de forma notable.

(III) Per últim, és clau entendre la incidència de la pandèmia en el mercat de lloguer. L'entrada en vigor de la Llei un semestre després de l'esclat de la pandèmia exigeix dur a terme una lectura dels resultats des del particular context en què es trobava aleshores el segment de lloguer i amb una visió temporal més àmplia. La hipòtesi més lògica i plausible és que el principal factor determinant de l'evolució del segment de lloguer durant tot el període de vigència de la Llei va ser l'impacte econòmic i social de la COVID-19. Des d'aquesta premissa, no pot atribuir-se a la Llei ni la recuperació del mercat de lloguer (en nombre de contractes), que va tenir lloc a partir de la segona meitat de 2020 i durant bona part del 2021, ni tampoc la moderació que s'inicià a finals de 2021 i que va continuar el primer trimestre de 2022. De fet, els moments en què es comencen cadascuna d'aquestes fases no mantenen cap relació amb l'entrada en vigor i declaració d'inconstitucionalitat de la norma (Figures 5 i 6), per la qual cosa, no sembla lògic considerar una relació de causalitat directa entre ambdós elements (una altra cosa ben diferent i que constitueix l'objectiu d'aquesta avaluació en termes de preus i volum d'oferta és determinar si l'aplicació de la norma va contribuir a accentuar o minorar alguna de les dinàmiques del mercat). És per aquest motiu, per poder copsar aquesta necessària visió longitudinal comparada, que aquesta avaluació s'estructura en cinc semestres, fent-los coincidir amb l'any anterior a la pandèmia, el primer semestre de pandèmia previ a la norma, i els tres següents de vigència d'aquesta.

⁸ Al respecte, consulteu: O-HB (2022). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf [consulta: 18 de gener de 2023].



Annexos

Annex 1. Llistat de municipis que conformen el grup experimental, el grup control i l'exogen

Municipis del grup experimental

Badalona	Ripollet
Castellar del Vallès	Rubí
Cornellà de Llobregat	Sabadell
Esplugues de Llobregat	Sant Adrià de Besòs
Gavà	Sant Andreu de la Barca
Granollers	Sant Boi de Llobregat
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Feliu de Llobregat
Igualada	Sant Joan Despí
Manlleu	Vilassar de Mar
Manresa	Sant Pere de Ribes
Mataró	Santa Coloma de Gramenet
Molins de Rei	Barberà del Vallès
Mollet del Vallès	Santa Perpètua de Mogoda
Montcada i Reixac	Sant Vicenç dels Horts
Montgat	Cerdanyola del Vallès
Olesa de Montserrat	Terrassa
Pallejà	Vic
Pineda de Mar	Viladecans
Prat de Llobregat, el	Vilafranca del Penedès
Premià de Mar	Vilanova i la Geltrú

Municipis del grup de control

Abrera	Montmeló
Arenys de Mar	Montornès del Vallès
Arenys de Munt	Palau-solità i Plegamans
Argentona	Papiol, el
Caldes d'Estrac	Hostalets de Pierola, els
Caldes de Montbui	Polinyà
Calella	Roca del Vallès, la
Canovelles	Sant Andreu de Llavaneres
Castellbisbal	Sant Antoni de Vilamajor
Corbera de Llobregat	Sant Cebrià de Vallalta
Cubelles	Sant Climent de Llobregat
Esparreguera	Sant Pol de Mar
Franqueses del Vallès, les	Sant Quirze del Vallès
Llagosta, la	Santa Coloma de Cervelló
Llinars del Vallès	Torrelles de Llobregat
Malgrat de Mar	Ullastrell

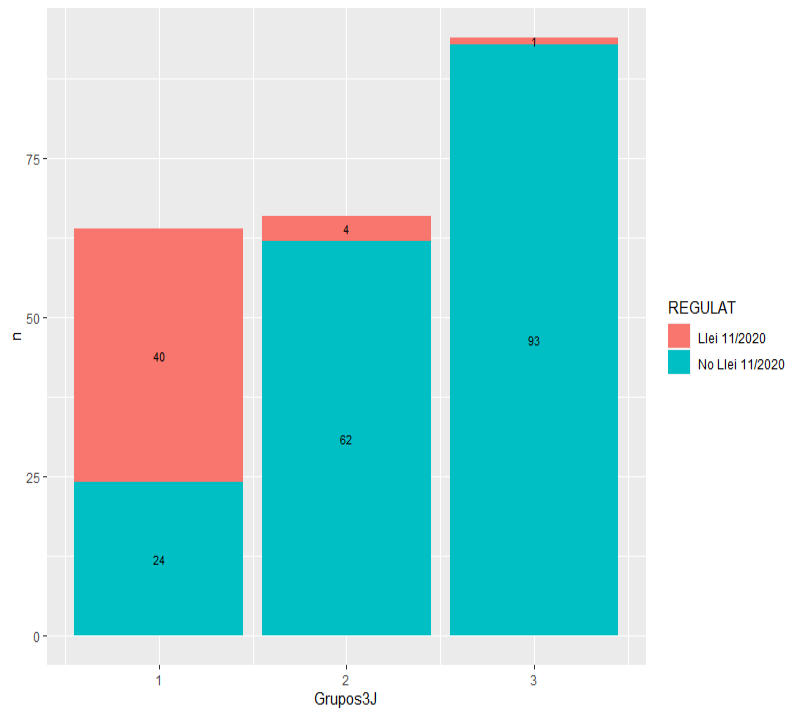
Municipis del grup “exogen”

Aguilar de Segarra	Fogars de Montclús
Alella	Fogars de la Selva
Alpens	Folgueroles
Ametlla del Vallès, l'	Fonollosa
Argençola	Font-rubí
Artés	Gallifa
Avià	Gaià
Avinyó	Gelida
Avinyonet del Penedès	Gironella
Aiguafreda	Gisclareny
Bagà	Granada, la
Balenyà	Granera
Balsareny	Gualba
Bellprat	Sant Salvador de Guardiola
Berga	Guardiola de Berguedà
Bigues i Riells del Fai	Gurb
Borredà	Jorba
Bruc, el	Llacuna, la
Brull, el	Lliçà d'Amunt
Cabanyes, les	Lliçà de Vall
Cabrera d'Anoia	Lluçà
Cabrera de Mar	Malla
Cabrils	Martorelles
Calaf	Masies de Roda, les
Calders	Masies de Voltregà, les
Calonge de Segarra	Masquefa
Calldetenes	Matadepera
Callús	Mediona
Campins	Monistrol de Montserrat
Cànoves i Samalús	Monistrol de Calders
Canyelles	Muntanyola
Capellades	Montclar
Capolat	Montesquiu
Cardona	Montmajor
Carme	Montmaneu
Casserres	Figaró-Montmany
Castellar del Riu	Montseny
Castellar de n'Hug	Moià
Castellbell i el Vilar	Mura
Castellcir	Navarcles
Castell de l'Areny	Navàs
Castellet i la Gornal	Nou de Berguedà, la
Castellfollit del Boix	Òdena
Castellfollit de Riubregós	Olvan
Castellgalí	Olèrdola
Castellnou de Bages	Olesa de Bonesvalls
Castellolí	Olivella
Castellterçol	Olost
Castellví de la Marca	Orís
Castellví de Rosanes	Oristà
Centelles	Orpí
Cervelló	Òrrius
Collbató	Pacs del Penedès
Collsuspina	Palafolls
Copons	Perafita
Dosrius	Piera
Espunyola, l'	Pla del Penedès, el
Estany, l'	Pobla de Claramunt, la
Fígols	Pobla de Lillet, la
Pontons	Santa Eulàlia de Ronçana

Prats de Rei, els	Santa Fe del Penedès
Prats de Lluçanès	Santa Margarida de Montbui
Puigdàlber	Santa Margarida i els Monjos
Puig-reig	Santa Maria de Besora
Pujalt	Esquirol, l'
Quar, la	Santa Maria de Merlès
Rajadell	Santa Maria de Martorelles
Rellinars	Santa Maria de Miralles
Pont de Vilomara i Rocafort, el	Santa Maria d'Oló
Roda de Ter	Santa Maria de Palautordera
Rubió	Santa Susanna
Sagàs	Sant Vicenç de Castellet
Sant Pere Sallavinera	Sant Vicenç de Montalt
Saldes	Sant Vicenç de Torelló
Sallent	Sentmenat
Santpedor	Cercs
Sant Iscle de Vallalta	Seva
Sant Agustí de Lluçanès	Sobremunt
Sant Bartomeu del Grau	Sora
Sant Boi de Lluçanès	Subirats
Sant Celoni	Súria
Sant Cugat Sesgarrigues	Tavèrnoles
Sant Esteve de Palautordera	Tagamanent
Sant Esteve Sesrovires	Talamanca
Sant Fost de Campsentelles	Taradell
Sant Feliu de Codines	Tavertet
Sant Feliu Sasserra	Teià
Vilassar de Dalt	Tiana
Sant Hipòlit de Voltregà	Tona
Sant Jaume de Frontanyà	Tordera
Sant Joan de Vilatorrada	Torelló
Sant Julià de Vilatorrada	Torre de Claramunt, la
Sant Llorenç d'Hortons	Torrelavit
Sant Llorenç Savall	Torrelles de Foix
Sant Martí de Centelles	Vacarisses
Sant Martí d'Albars	Vallbona d'Anoia
Sant Martí de Tous	Vallcebre
Sant Martí Sarroca	Vallgorguina
Sant Martí Sesgueioles	Vallirana
Sant Mateu de Bages	Vallromanes
Premià de Dalt	Veciana
Sant Pere de Riudebitlles	Vilada
Sant Pere de Torelló	Viladecavalls
Sant Pere de Vilamajor	Vilanova del Camí
Sant Quintí de Mediona	Vilanova de Sau
Sant Quirze de Besora	Vilobí del Penedès
Sant Quirze Safaja	Vilalba Sasserra
Sant Sadurní d'Osormort	Viver i Serrateix
Marganell	Rupit i Pruit
Santa Cecília de Voltregà	Vilanova del Vallès
Santa Eugènia de Berga	Sant Julià de Cerdanyola
Santa Eulàlia de Riuprimer	Badia del Vallès

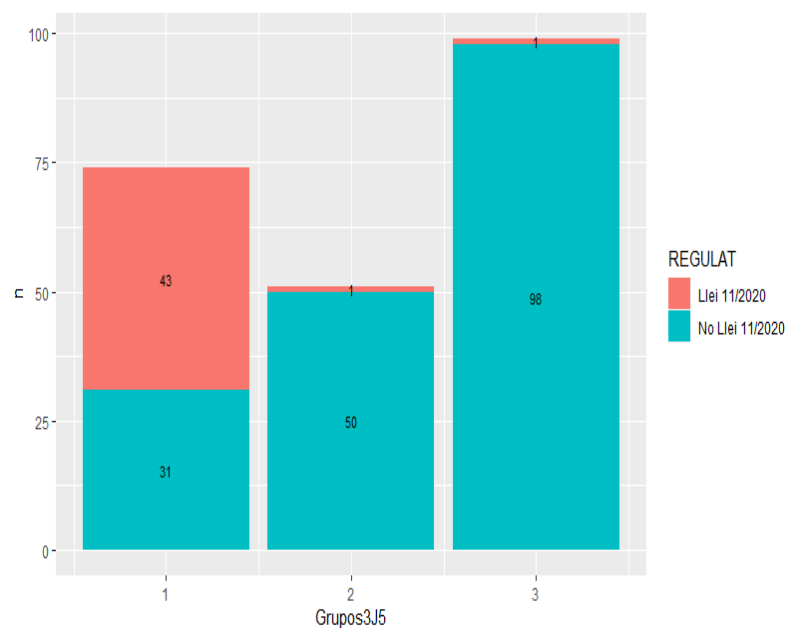
Annex 2. Agrupació dels municipis estudiats i les seves característiques

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



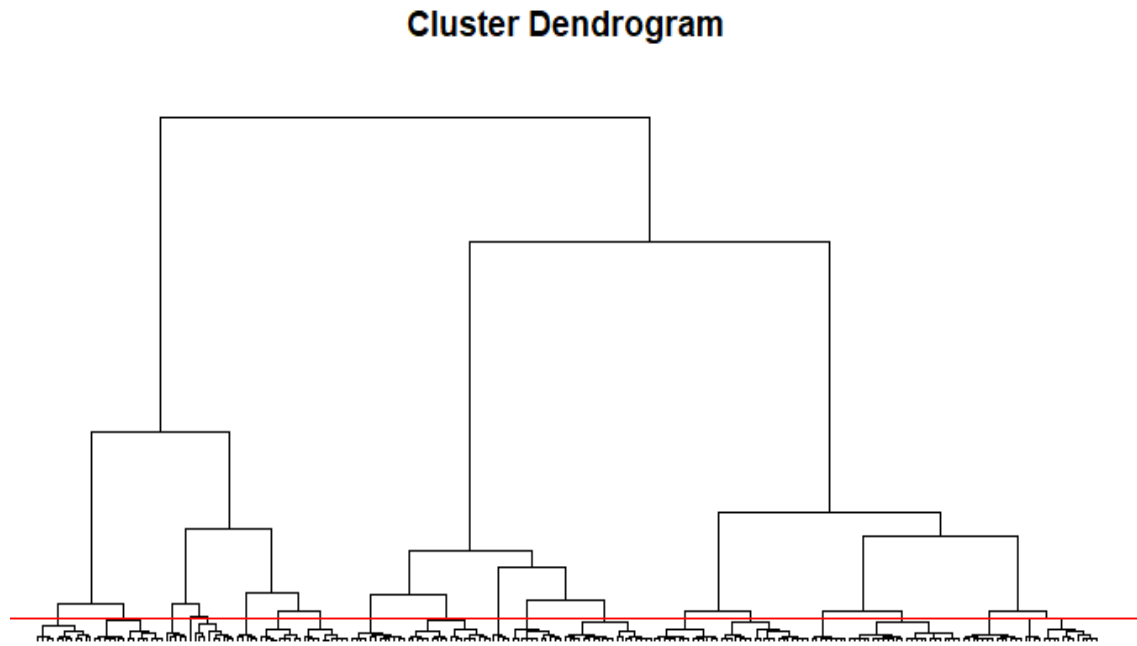
Font: elaboració pròpia

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



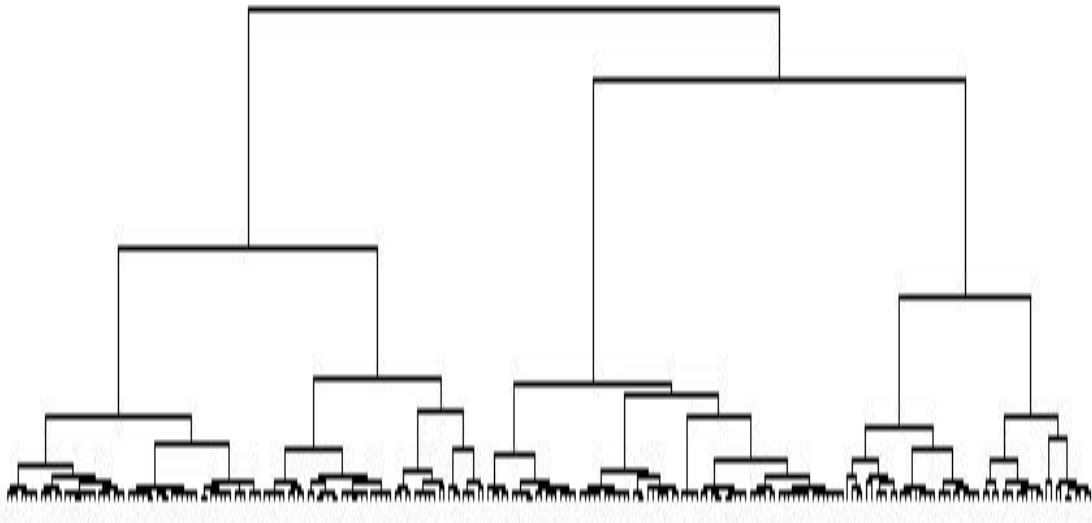
Font: elaboració pròpia

Figura 9. Dendrograma de classificació, escenari 1.



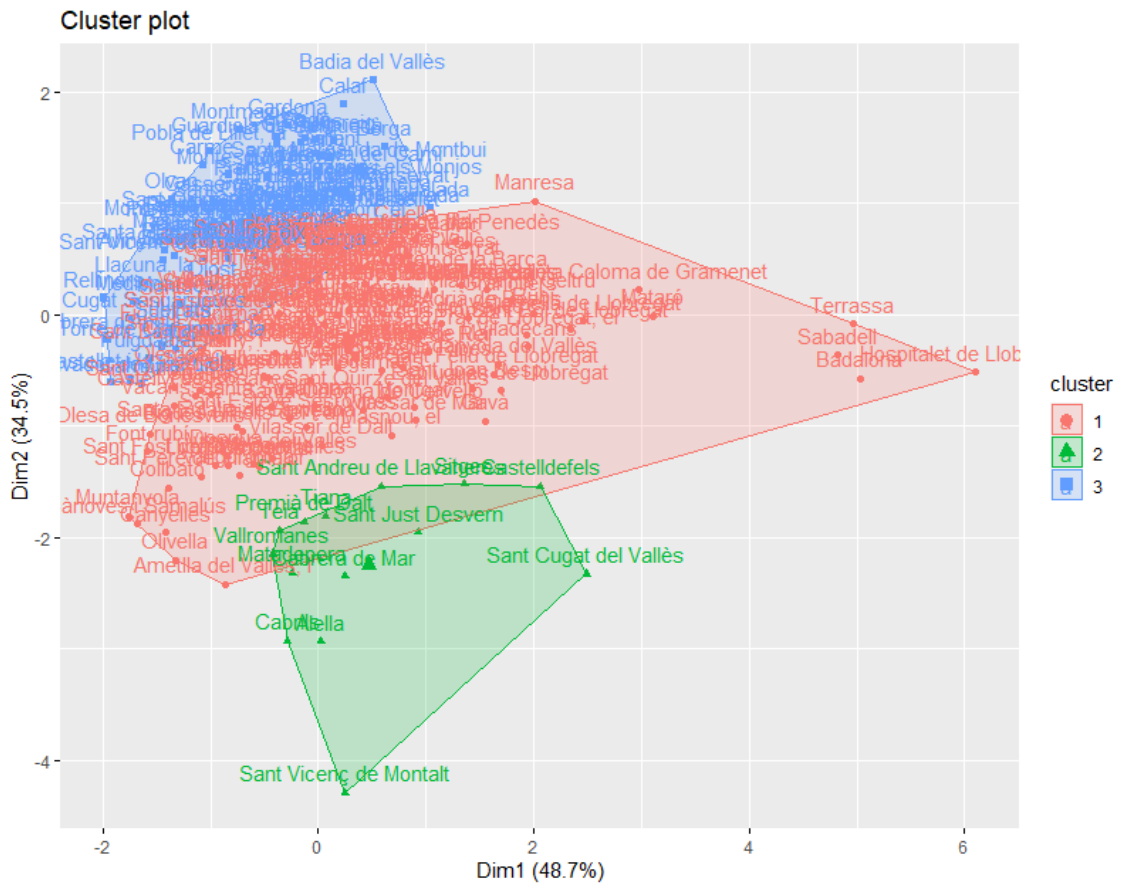
Font: elaboració pròpia

Figura 10. Dendrograma de classificació, escenari 2.



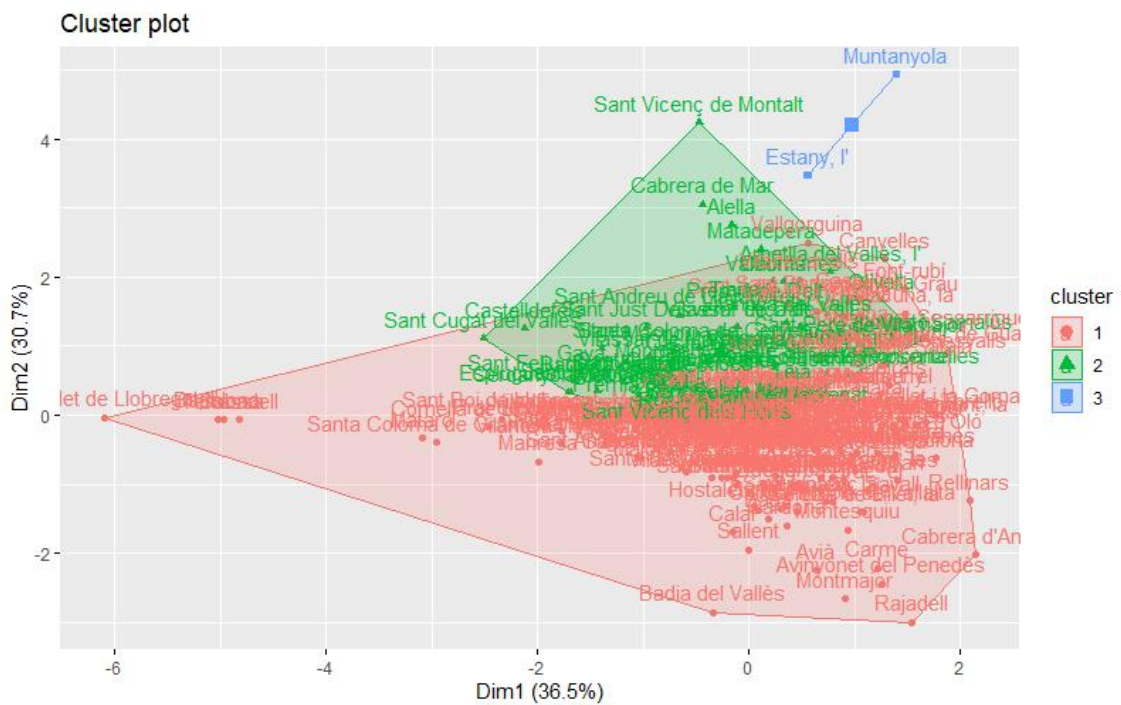
Font: elaboració pròpia

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



Font: elaboració pròpia

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



Font: elaboració pròpia

O-HB

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