

# El parc d'habitatges en lloguer de Barcelona ha crescut un 116,4% entre 2009 i 2023

El 2023 és l'any que mostra major estabilitat de les llars a l'habitatge de lloguer on viuen

Barcelona, juny del 2024

El parc d'habitatges en lloguer de la ciutat de Barcelona que tenen dipositada fiança a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), ha crescut un 116,4%, en el període entre el 31 de desembre de 2009 (106.018 habitatges) i el mateix dia del 2023 (229.405 habitatges). El nombre de fiances vigents ha crescut any rere any, excepte l'any 2020, marcat per la pandèmia de la Covid-19.

Aquest és un dels principals resultats del laboratori 'Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023' presentat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). Un treball que té per objectiu millorar el coneixement del mercat de lloguer a partir de la informació disponible en el Registre de fiances de l'INCASÒL.

El laboratori analitza l'índex de rotació, que indica els habitatges de lloguer que durant l'any deixen d'estar ocupats pels antics inquilins i potencialment poden tornar a entrar al mercat. Aquest indicador ha oscil·lat entre un màxim del 25,5% els anys 2013 i 2018, fins als mínims enregistrats l'any 2016 i en els darrers dos anys: 17,8% en el 2022 i 11,6% en el 2023; aquesta disminució de la rotació té una estreta relació amb els canvis en la durada dels contractes produïda el 2019.

En efecte, a finals del 2023, dels contractes vigents, el 76,3% estan sotmesos a la modificació de la LAU de l'any 2019 que va establir unes durades mínimes dels contractes de 5 anys, si el propietari és persona física, i de 7 anys, si és persona jurídica.

Així doncs, la reducció de la rotació, que té la seva contrapartida amb un increment de l'estabilitat residencial de les llars, és la principal raó que explica que durant el 2023 hagin disminuït els nous contractes de lloguer (-37,6% %), mentre que al mateix temps ha augmentat el parc en lloguer a la ciutat (+ 1,9%).

El laboratori analitza en profunditat l'evolució dels contractes de lloguer per períodes temporals:

El període amb l'augment més intens del parc de lloguer es va produir entre el 2009 i el 2013, amb creixements interanuals sempre per sobre del 6,4%, amb dos pics del 8,9% i del 12,2%. És el període posterior al boom immobiliari, amb grans canvis de llars propietàries a llogateres i traspàs cap al lloguer de parc construït per a la venda. Aquest creixement es va consolidar entre els anys 2014 i 2016, quan es va mantenir un increment notable del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona (entre el 6,4% i el 8,4%).

Durant el període 2017-2020, es noten els efectes de la reducció de la durada mínima dels contractes a 3 anys propiciat per la Ley 4/2013, amb augments en la rotació fins al 25,5% de l'any 2018, i increment de la inestabilitat residencial de les llars. L'any 2021, a conseqüència de la dinamització post-recessió de l'any 2020 i, malgrat la llei de contenció de rendes, es va enregistrar l'increment més gran del nombre de nous contractes de tota la sèrie temporal estudiada, amb 59.000 (+29%), degut en part, també, al manteniment d'una alta rotació, del 23,1%.

Finalment, el període 2022-2023, ja marcat pel Real Decreto-ley 7/2019, que augmenta les durades mínimes dels contractes a 5 i 7 anys, es caracteritza per un creixement més moderat del parc d'habitatges amb lloguer degut, en part, a la menor rotació, que assegura alhora una major estabilitat de les llars en el seu habitatge.

**L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut Metròpoli. La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

PODEU ACCEDIR ALS LABORATORIS COMPLETS EN L'APARTAT PROJECTES D'[OHB.CAT](#)

PER A MÉS INFORMACIÓ:

Comunicació O-HB (Raquel Hernández)

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

930 023 255 / 666 542 379