

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

# Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023

- Contractes vigents
- Nous contractes, contractes extingits i saldos
- Rotació i vigència

 **Institut  
Metròpoli**

Laboratori

**B  
H  
O**

---

Barcelona, abril de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:  
Equip de l'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](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn



Ajuntament  
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona



Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de



# Índex

---

<b>A destacar .....</b>	<b>3</b>
<b>Introducció.....</b>	<b>5</b>
<b>El parc d'habitatges de lloguer .....</b>	<b>6</b>
<b>L'evolució dels contractes: nous, extingits i saldos .....</b>	<b>7</b>
<b>La rotació i la vigència dels contractes .....</b>	<b>9</b>
<b>Una anàlisi 2010-2023 per etapes .....</b>	<b>14</b>
<b>Nota metodològica .....</b>	<b>19</b>
<b>Annex de dades .....</b>	<b>20</b>

# A destacar

El **parc d'habitatges en lloguer de Barcelona** que tenen dipositada fiança a l'INCASÒL, **ha crescut un 116,4%, en el període 2009-2023 fins arribar als 229.405.**

En el conjunt del període 2010-2023 s'han signat 636.373 nous contractes de lloguer i se n'han extingit 506.857; la qual cosa s'ha traduït en un **creixement de 129.516 contractes.**

Durant el període 2010-2023, **l'índex de rotació** dels contractes de lloguer ha experimentat variacions significatives entre un **màxim del 25,5% els anys 2013 i 2018, fins als mínims enregistrats en els darrers dos anys: 17,8% en el 2022 i 11,6% en el 2023.**

A finals del 2023, **dels contractes que van ser signats a partir de l'any 2009 i que estan 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.

**La reducció dràstica de la rotació de l'any 2023, de l'11,6%, comporta que hagin entrat menys nous habitatges al mercat i explica en bona mesura la reducció del nombre de nous contractes signats. Així mateix, la baixa rotació explica també que l'estabilitat de les llars a l'habitatge de lloguer on viuen estigui enregistrant els valors més elevats de tot el període estudiat.**

**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.

**Entre els anys 2014 i 2016 es va mantenir un increment notable del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona que es va situar entre el 6,4% i el 8,4%.** D'aquesta manera, la dinàmica de creixement del parc de lloguer es consolidava, més enllà de la conjuntura de recessió econòmica del període anterior.

**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, com 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%.

**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.**

# Introducció

El laboratori «Els contractes de lloguer» 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 Registre de fiances de l'INCASÒL és una font privilegiada per conèixer el segment del lloguer d'habitatges, perquè és un registre administratiu que recull la informació dels contractes que efectivament s'acaben formalitzant. Així mateix, disposa d'una elevada representativitat (que segons estimacions de l'O-HB arribaria a suposar el 80% del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona), i una dilatada sèrie històrica. De fet, és la font de l'estadística de lloguer d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, que des de l'any 1984 permet conèixer el volum de contractes i les rendes mitjanes mensuals.

En aquest informe es presenten sis indicadors per a la ciutat de Barcelona.

En primer lloc, **l'evolució anual del nombre d'habitatges amb contracte vigent en el període comprés entre el 31 de desembre de 2009 i el 31 de desembre de 2023, que** -encara amb dades provisionals del 2023- situaria el parc de lloguer de la ciutat en **229.405 habitatges**.

En segon lloc, es presenta **l'evolució anual dels nous contractes de lloguer** que s'han signat i han dipositat fiança a l'INCASÒL en el període 2010-2023, prenent com a referència les seves dates de signatura<sup>1</sup>.

En tercer lloc, **l'evolució anual dels contractes de lloguer que s'han extingit** i han retirat la fiança de l'INCASÒL en el període 2010-2023, a partir de les seves dates de cancel·lació<sup>2</sup>.

En quart lloc, **l'evolució anual dels saldos entre les dues variables anteriors**.

En cinquè lloc, es presenta un indicador anomenat **Índex de rotació**, que relaciona els contractes extingits un any amb els habitatges amb contracte vigent l'any anterior.

Finalment, es calcula la **vigència dels contractes signats** des del 2009, tot **atenent la legislació de l'any en el qual es van signar**.

En els primers apartats del treball es presenten aquests indicadors per separat i, a continuació, s'analitza la seva evolució temporal de manera conjunta.

---

<sup>1</sup> Vegeu Nota metodològica a la pàgina 16.

<sup>2</sup> Ibid.

# El parc d'habitatges de lloguer

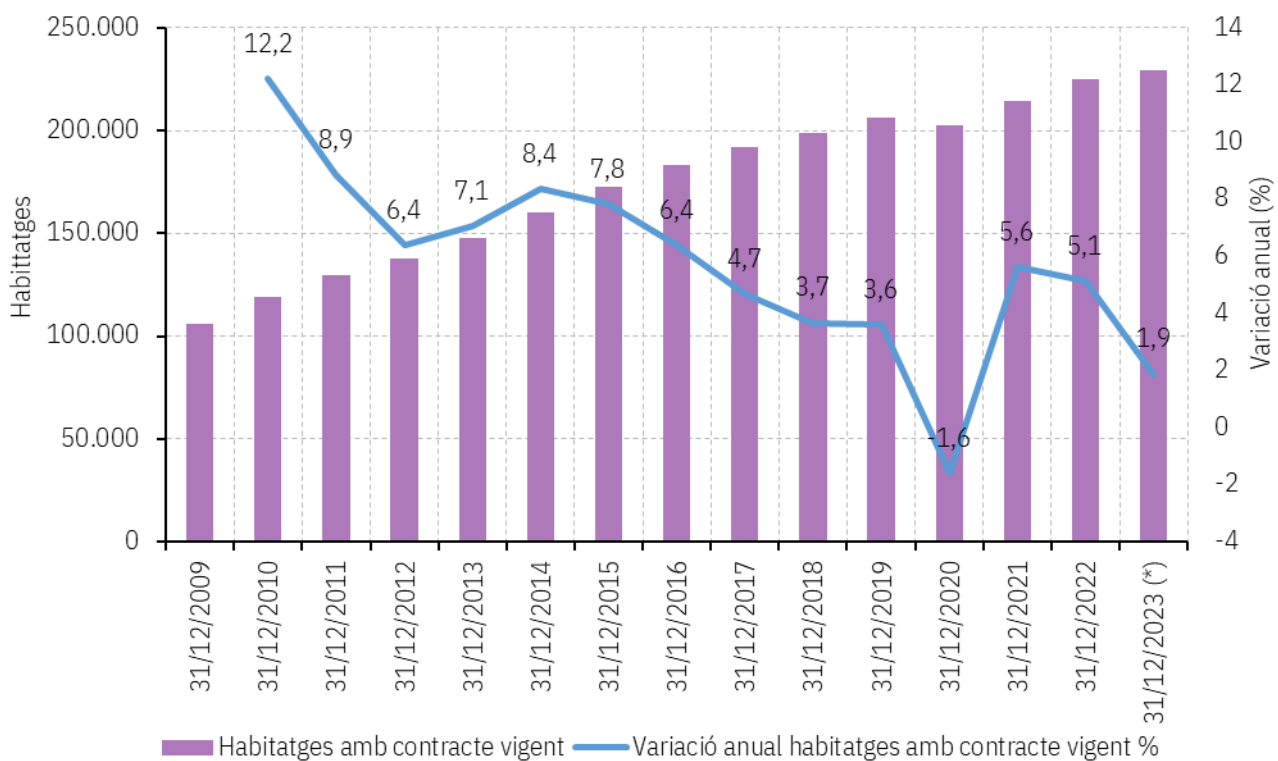
El parc d'habitatges en lloguer de Barcelona que tenen dipositada fiança a l'INCASÒL, ha crescut molt considerablement en el període 2010-2023.

En efecte, el nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent ha passat de 106.018 a 31 de desembre de 2009 a 229.405 a 31 de desembre de 2023, el que representa un creixement de 123.387 unitats, el 116,4%, en només catorze anys (figura 1)<sup>3</sup>.

Cal destacar que tots els anys de la sèrie estudiada han enregistrat creixement respecte de l'any anterior, amb la sola excepció de l'any 2020, fortament marcat per la pandèmia.

**Figura 1. Habitatges amb contracte de lloguer vigent a final d'any. Barcelona ciutat. 2009-2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023, xifres provisionals.

<sup>3</sup> Aquest augment del parc de lloguer en nombre absoluts també s'ha produït en termes relatius, és a dir, si es compara amb el conjunt del parc. Així, per exemple, segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESD), l'any 2017 el 38,2% de les llars vivien en un habitatge de lloguer, l'any 2020 ja n'eren el 40,1% i, finalment, el 2022 han arribat al 44,1%.

# L'evolució dels contractes: nous, extingits i saldos

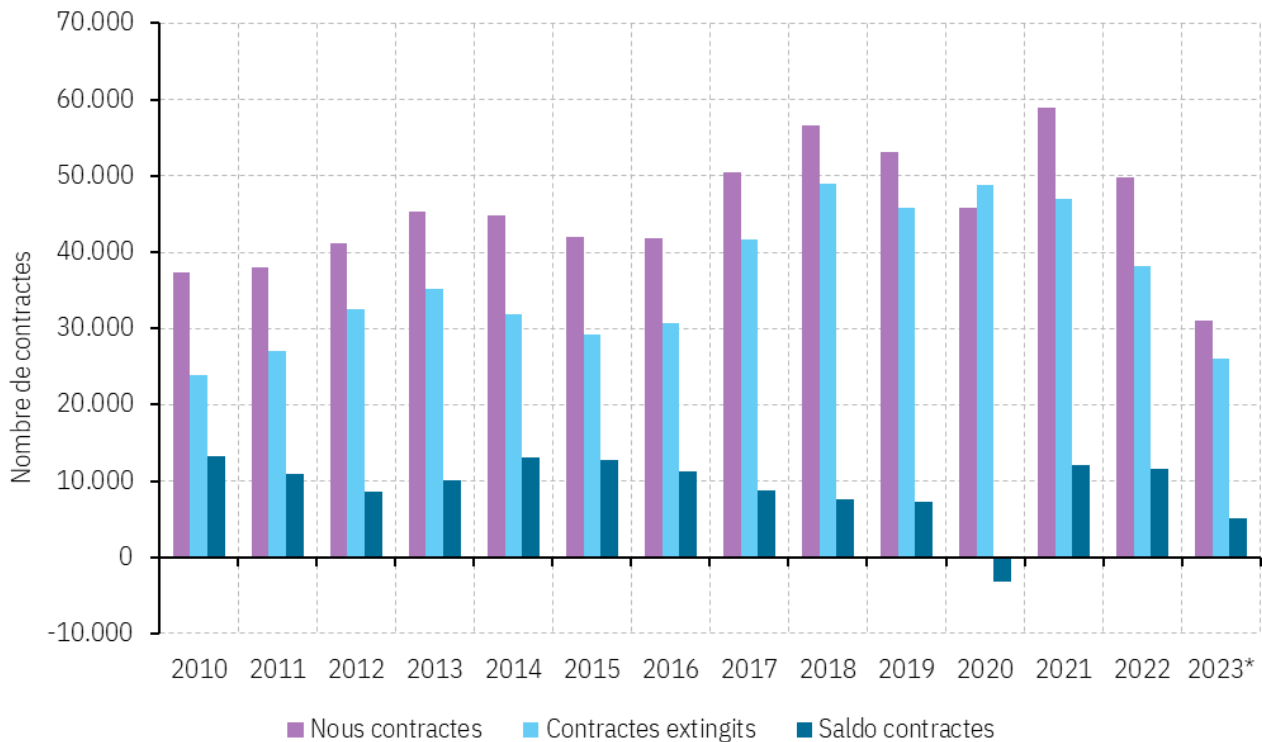
Si s'analitza l'evolució, no dels habitatges amb contracte vigent, sinó dels contractes de lloguer que cada any s'han formalitzat o que s'han extingit, s'observa com en tots els anys, amb l'excepció del 2020, els primers han estat més grans que els segons i que això ha comportat saldos positius, per bé que amb variacions anuals diverses segons els períodes i les circumstàncies que els envolten (figura 2). Els nous contractes s'han mogut entre un mínim de 31.000 i un màxim de 59.000, els contractes extingits entre 24.000 i 49.000 i els saldos, entre els 5.000 i els 13.000 habitatges (amb l'excepció dels -3.121 de l'any 2020, fortament marcat per la pandèmia).

En el conjunt del període 2010 i 2023 s'han signat 636.373 nous contractes de lloguer i se n'han extingit 506.857, la qual cosa s'ha traduït en un creixement de 129.516 contractes (figura 3). La diferència entre aquest saldo global de 129.516 contractes i el creixement que s'ha vist anteriorment del parc en 123.387 habitatges s'explica perquè en un habitatge pot haver-hi un contracte de lloguer vigent i un altre que, malgrat no estar-ho, no ha estat donat de baixa en el registre i, per tant, no consta com extingit. Sigui com sigui, es vol fer notar que aquestes diferències són mínimes.



**Figura 2. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Barcelona ciutat. 2010-2023\***

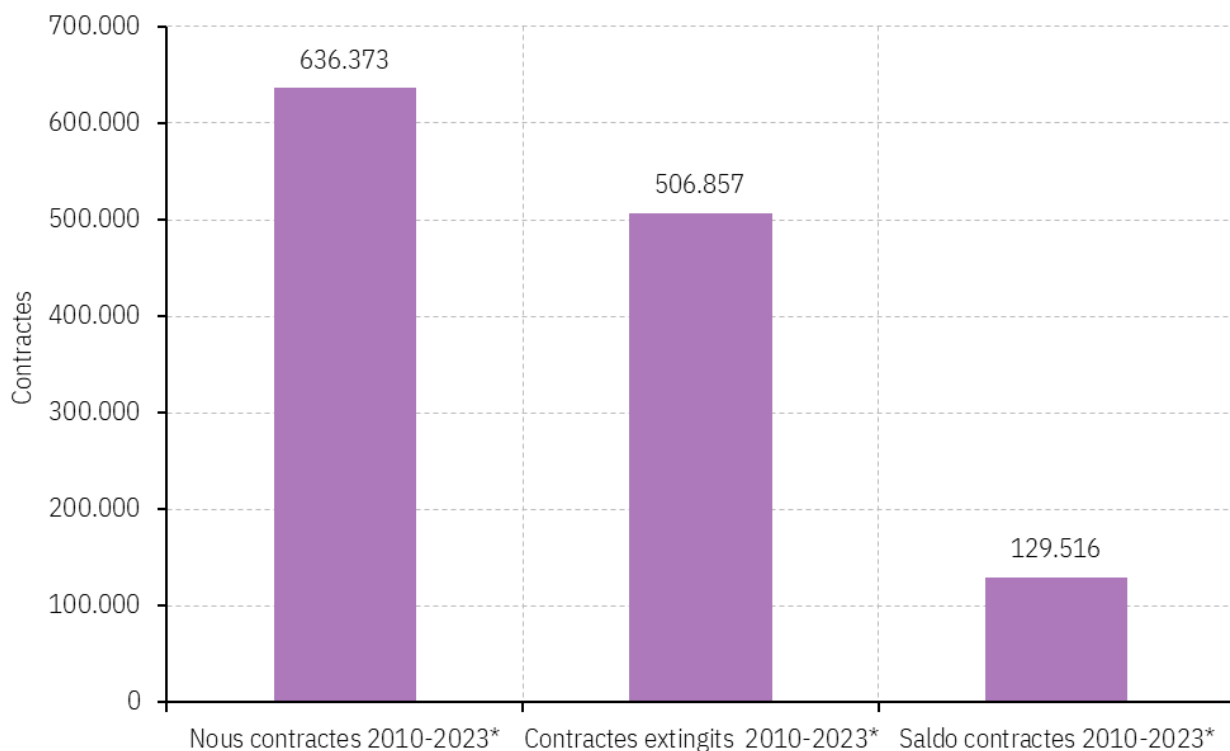
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023, xifres provisionals.

**Figura 3. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Barcelona ciutat. Acumulat 2010-2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023, xifres provisionals.

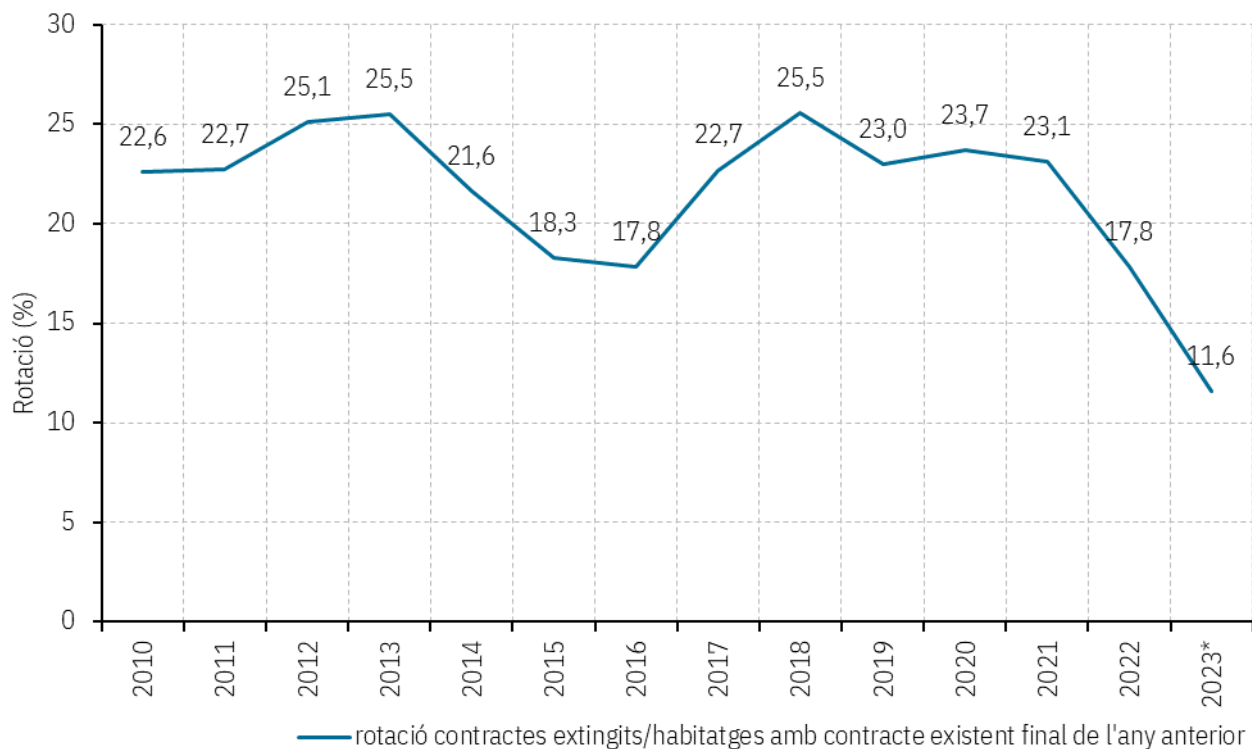
# La rotació i la vigència dels contractes

De la relació entre els contractes extingits en un any i els habitatges amb contracte vigent a finals de l'any anterior se'n deriva 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 (figura 4).

Aquest indicador, també es pot interpretar des del punt de vista de l'estabilitat de les llars, el que en termes de dret a l'habitatge es coneix com a **seguretat en la tinença**. Així, quan l'indicador és més baix, assenjala que hi ha menys llars que deixen l'habitatge on viuen i l'indicador més alt assenjala que hi ha més llars que deixen l'habitatge.

**Figura 4. Índex de rotació (contractes extingits sobre els habitatges amb contracte vigent a final de l'any anterior). Barcelona ciutat. 2010-2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023 xifres provisionals.

Doncs bé, durant el període 2010-2023, l'Índex de rotació ha experimentat variacions significatives que l'han fet oscil·lar 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. En altres paraules, els darrers dos anys s'han alliberat menys habitatges, cosa que significa que l'estabilitat de les llars a l'habitatge de lloguer on viuen estaria enregistrant els valors més elevats de tot el període estudiat.

Un dels elements de gran rellevància per explicar la menor o major rotació dels contractes de lloguer, és la **durada legal** a la qual es veuen sotmesos<sup>4</sup>. En efecte, els canvis que es produeixen en la durada legal tenen una incidència molt notable en l'evolució dels nous contractes i dels contractes extingits, com per exemple ha succeït durant els dos darrers anys, com es veurà tot seguit.

El punt de partida és constatar quants contractes hi ha vigents, segons la legislació vigent en l'any en què es va signar el contracte. Així, dels contractes signats a partir del 2009 d'acord amb la LAU 1994 -que tenien durada mínima fixada en 5 anys-, el 91,5% estan extingits actualment, i dels signats d'acord amb la LAU del 2013 -que tenien durada mínima fixada de 3 anys- ho estan el 84,7% (figura 5). Finalment, dels contractes signats amb la LAU 2019 -amb durada mínima de 5 anys per persones físiques i de 7 per persones jurídiques-, només se n'han extingit el 31,2%.

Això ens porta al fet que a finals del 2023, a la ciutat de Barcelona, dels contractes que van ser signats a partir de l'any 2009 i que estan vigents, el 76,3% estan sotmesos a la modificació de la LAU de l'any 2019, només resta un 18,4% de contractes emparats en la LAU del 2013 i un 5,4% emparats en la LAU del 1994 (figura 6).

Com es pot deduir, els contractes signats a l'empara de la LAU del 1994 actualment vigents són lloguers que han estat prorrogats, ja que la durada mínima ja va estar sobrepassada. Per la seva banda, els contractes signats segons la legislació del 2013 es van estendre des de mitjans de l'any 2013 al primer trimestre del 2019 i, per tant, els darrers s'haurien extingit a partir de mitjans de l'any 2022 (llevat el 18,4% comentat que hauran optat per pròrrogues voluntàries).

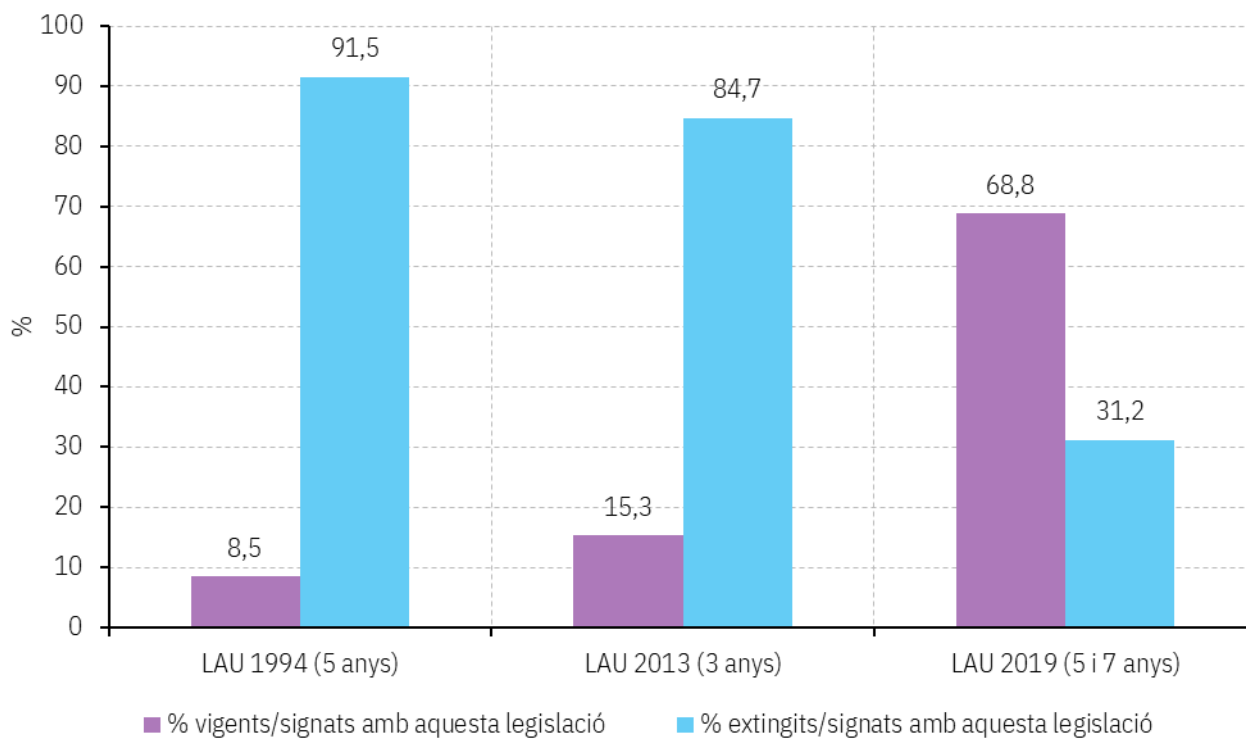
Finalment, els nous contractes signats a partir del primer trimestre de 2019 amb la LAU d'aquell any en vigor (a 5 o 7 anys) arribaran a la seva data d'extinció legal a partir de l'any 2024. Això significa que hi ha hagut dos anys, el 2022 i el 2023, en els que han baixat notablement el nombre de contractes extingits, degut exclusivament a l'allargament de la durada mínima en la LAU de 2019. Lògicament, per la mateixa raó, s'ha reduït dràsticament la rotació (17,8% i 11,6%) i, en conseqüència, han entrat menys nous habitatges al mercat i això explica en molt bona mesura la reducció del nombre de nous contractes signats (figura 7).

---

<sup>4</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda; Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

**Figura 5. Vigència dels contractes signats a partir de 2009, segons la legislació de l'any de signatura. Barcelona ciutat. 2023\***

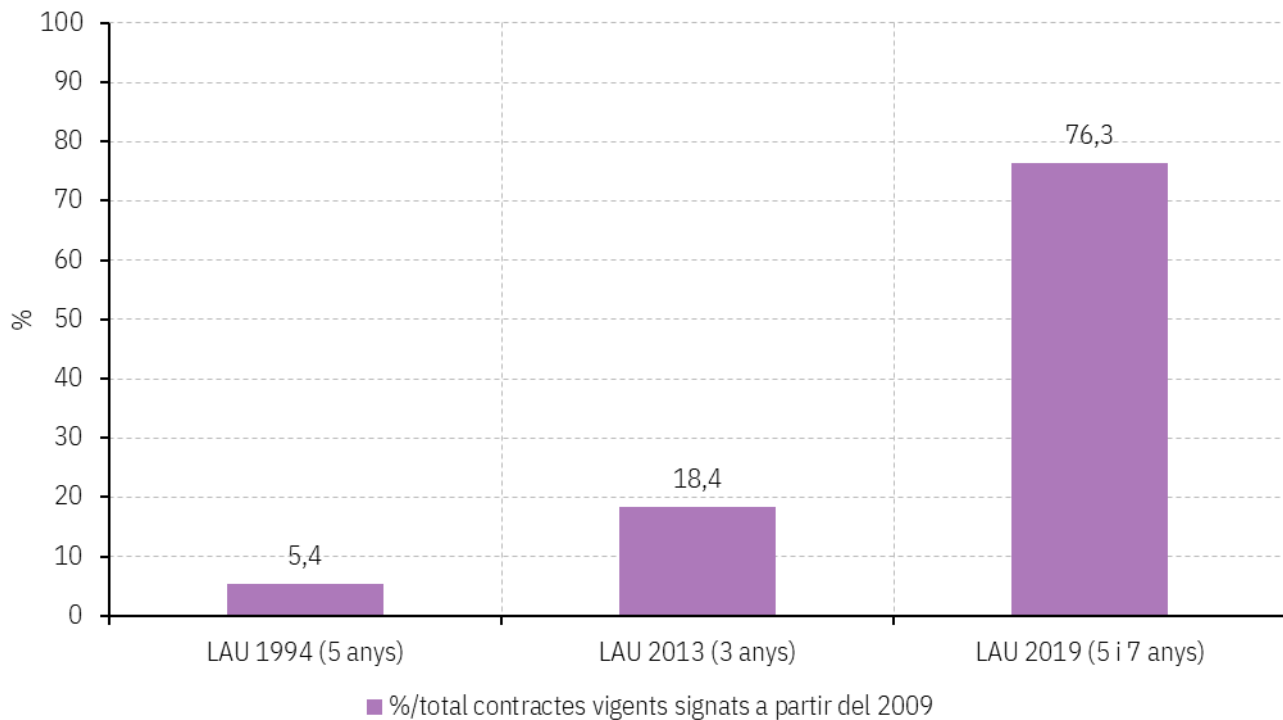
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023, xifres provisionals.

**Figura 6. Contractes signats a partir de 2009 i vigents l'any 2023\*, segons la legislació de l'any de signatura. Barcelona ciutat.**

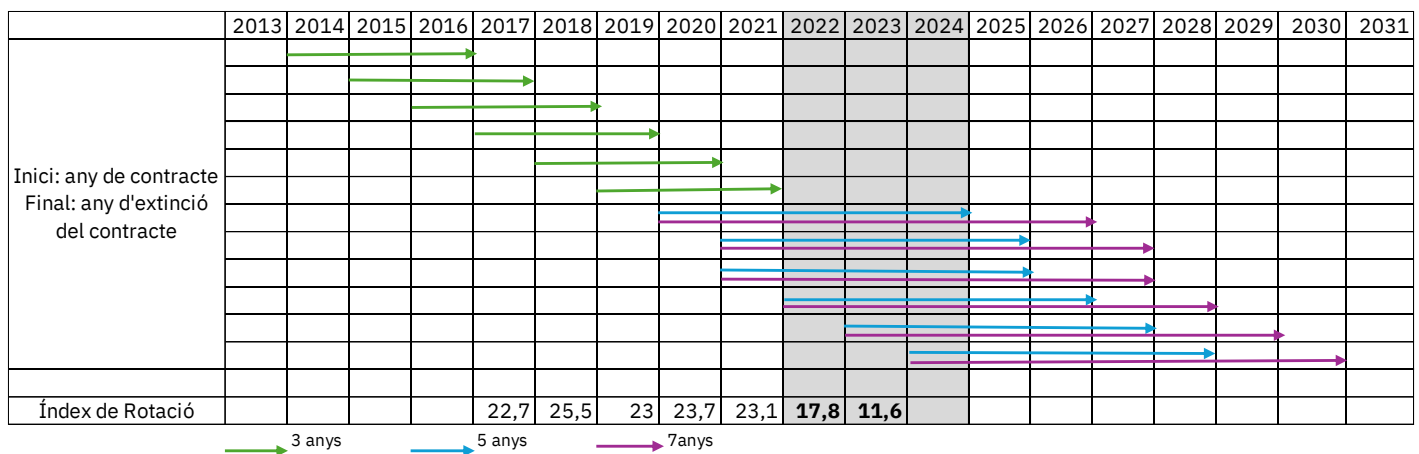
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)



\* Any 2023, xifres provisionals.

**Figura 7. Durada dels contractes signats a partir de 2013, segons la normativa que els correspon. Barcelona ciutat. 2013-2023**

Font: O-HB.

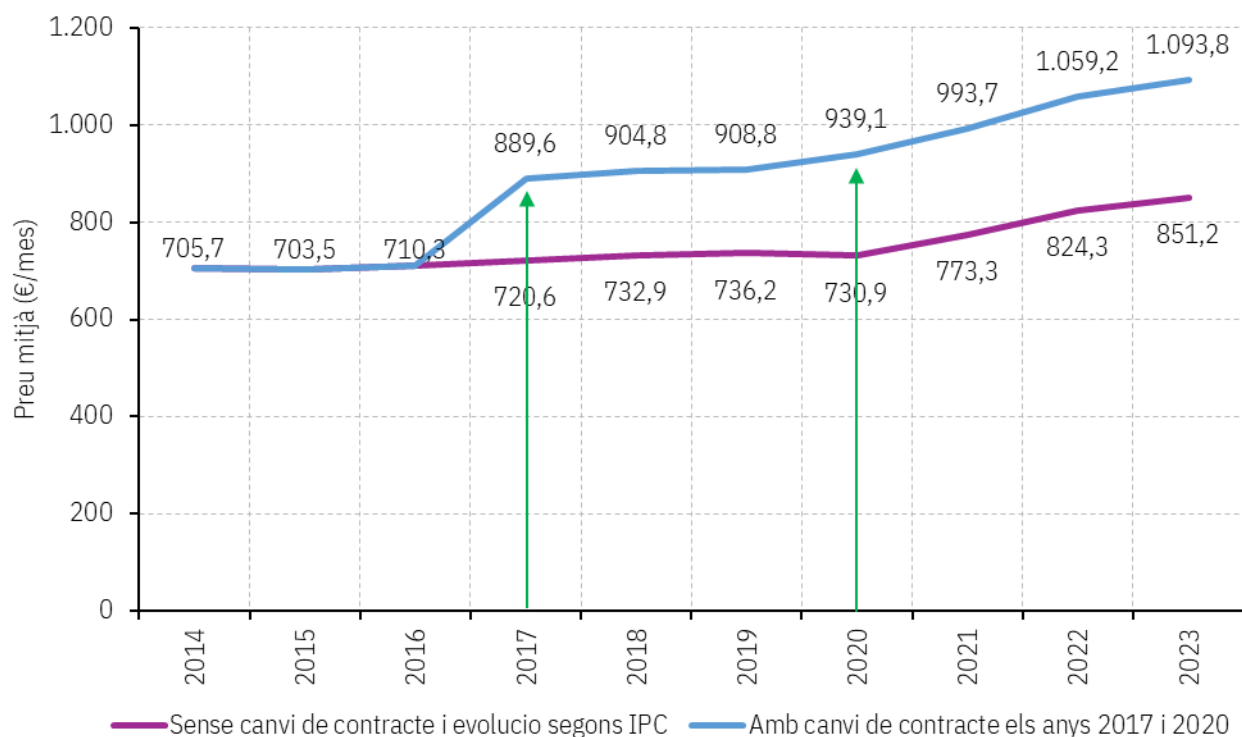


Resulta interessant analitzar la incidència que tenen les durades legals dels contractes de lloguer sobre l'evolució dels preus. Tot i que aquest no és l'objecte d'aquest informe, la Figura 8 mostra el diferent comportament que haurà tingut un contracte signat a començament del 2014 que hagi experimentat canvis d'acord amb la durada legal (3 anys del 2014 al 2016 i del 2017 al 2019) en relació amb el que li succeiria si no tingués aquests canvis. Els preus anuals, sense extinció del contracte, es regirien per l'evolució de l'IPC, mentre que en el cas d'extinció dels contractes en la seva data d'acabament legal, el nou contracte faria salts importants per situar-se en el preu mig del mercat. Veiem com l'any 2020, en el primer cas -equivalent a una durada del contracte de 6 anys-, el preu seria de 730,9 euros mensuals, mentre que en el segon, amb durades de 3 anys, hauria arribat als 939,1 euros mensuals (un 28,5% superior).

Els canvis a 5 o 7 anys que s'han introduït a partir del 2020 encara no els podem avaluar perquè, com s'ha vist abans no començaran a caducar fins a finals del 2024.

**Figura 8. Efecte de la durada legal dels contractes sobre el preu del lloguer. Barcelona ciutat. 2014-2023. Exemple d'un contracte signat l'any 2014.**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024) i INE, Índex de preus de consum.



# Una anàlisi 2010-2023 per etapes

A continuació s'analiza l'evolució d'aquests indicadors tot diferenciant quatre períodes, on s'analitzen els canvis en el context econòmic general i l'efecte d'algunes de les principals normatives amb afectació sobre el sistema residencial.

Un primer, comprès entre 2010 i 2013, que coincideix amb el període de recessió econòmica i descens dels preus mitjans de l'habitatge del període posterior al boom immobiliari<sup>5</sup>; on es produeix un intens increment del nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent, és a dir, del parc d'habitatge de lloguer. Aquest augment es combina, a més, amb un nivell de rotació elevat.

Un segon període, que va dels anys 2014 al 2016, on l'economia recupera el creixement i els preus mitjans dels habitatges comencen a augmentar<sup>6</sup>. En aquest nou context econòmic, es manté un creixement notable del parc de lloguer, que consolida el seu increment a la ciutat, en aquest cas, però, combinat amb una reducció progressiva de la rotació.

Un tercer període, comprès entre 2017 i 2020, on es mantenen els ritmes de creixement econòmic (amb l'excepció de l'any 2020, condicionat pels efectes de la Covid-19) i s'accelera l'increment dels preus mitjans de l'habitatge<sup>7</sup>. En aquest context, continua l'augment del parc de lloguer, però d'una manera més moderada. Per la seva banda, l'índex de rotació torna a créixer de manera intensa, influenciat, com es veurà tot seguit, pels efectes de la reducció de la durada mínima dels contractes de lloguer.

Finalment, un període més recent, comprès entre els anys 2021 i 2023, durant els que es combina un primer any 2021 de sortida de la pandèmia i de vigència de la llei de control de lloguers catalana, amb els anys 2022 i 2023, de recuperació econòmica. Al llarg de tot aquest període, continua l'augment del parc de lloguer, de manera paral·lela al descens molt assenyalat de l'índex de rotació, degut a l'allargament legal de les durades mínimes dels contractes.

---

<sup>5</sup> Vegeu l'apartat dedicat al mercat de l'habitatge en els informes anuals de l'O-HB. <https://www.ohb.cat/projectes/>

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

## 2010-2013: L'INTENS CREIXEMENT DEL PARC DE LLOGUER AMB UNS ÍNDEXS DE ROTACIÓ ALTS DESPRÉS DEL BOOM IMMOBILIARI

**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%.**

Es tracta del període posterior al darrer *boom* immobiliari, en què una part important dels habitatges nous construïts per a la venda es van reconduir cap al lloguer i també en el que moltes llars van passar de ser propietàries dels habitatges a ser-ne llogateres després d'un procés d'execució hipotecària o de dació en pagament del seu habitatge. Aquesta etapa ve a coincidir amb un fort creixement de la demanda de lloguer, en part deguda a les fortes restriccions financeres a l'adquisició d'habitatges.

En concret, com a resultat de l'increment del parc de lloguer i de la demanda que s'acaba de veure, entre el 2010 i el 2013 el nombre de nous contractes va créixer de manera continuada per passar de 37.265 a 45.276. Ara bé, en un context de recessió econòmica i de descens del preu mitjà de lloguer<sup>8</sup>, el nombre de contractes extingits també va augmentar de manera significativa, per passar de 23.958 a 35.142 entre 2010 i 2013.

Així, l'índex de rotació es va situar en el període 2010-2013 en uns valors força elevats, sempre per sobre del 22,5%, segurament per l'increment de la inestabilitat laboral i per les opcions de trobar un habitatge més econòmic en el mercat, entre les principals causes. En aquest sentit, cal tenir present que, malgrat que la Llei d'Arrendaments Urbans vigent en aquest període (LAU 2004) establí una durada mínima de 5-7 anys, el llogater podia finalitzar el contracte, previ avís al propietari amb l'antelació establerta en la pròpia normativa.

## 2014-2016: LA CONTINUITAT EN L'AUGMENT DEL PARC DE LLOGUER EN UN CONTEXT DE CREIXEMENT ECONÒMIC I LA MODERACIÓ DE L'ÍNDEX DE ROTACIÓ

**Entre els anys 2014 i 2016 es va mantenir un increment notable del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona que es va situar entre el 6,4% i el 8,4%.** Aquest increment es va produir en un període de creixement econòmic, que també va tenir la seva translació a un augment intens del preu mitjà de l'habitatge de lloguer<sup>9</sup>. D'aquesta manera, la dinàmica de creixement del parc de lloguer es consolidava, més enllà de la conjuntura de recessió del període anterior.

En aquest context es va produir, però, un alentiment tant en el ritme de la nova contractació com en el dels contractes extingits. Així, entre el 2013 i el 2016 els nous contractes van passar de 45.276 a 41.894, mentre que els extingits es van reduir des de 35.142 a 30.686, amb un mínim de 29.269 en el 2015.

Precisament, aquest descens acusat de les extincions de contractes, combinat amb un estoc de lloguer cada vegada més nombrós, va donar

---

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Ibid.



com a resultat que l'índex de rotació disminuís de manera molt notable per situar-se en el 21,6% el 2014 (l'any 2013 era del 25,5%) i en el 17,8% en el 2016. Diverses causes poden ajudar a explicar aquesta reducció.

D'una banda, cal tenir present que la recuperació econòmica va tenir, en general, una incidència en la reducció de la inestabilitat laboral, que en el període anterior havia estat un desencadenant dels canvis d'habitatge. D'altra banda, cal destacar que el context d'accelerat increment del preu mitjà de lloguer durant aquest període, segurament va reduir les opcions de canviar d'habitatge de les llars que, en conseqüència, van tendir a esgotar les durades dels contractes. En aquest sentit, cal notar que, malgrat que la Ley 4/2013 (LAU 2013)<sup>10</sup> redueix la durada mínima dels contractes a 3 anys, no serà fins a l'any 2017 que aquesta durada mínima comenci a exhaurir-se en els primers contractes signats en el 2014.

### **2017-2020: LA MODERACIÓ EN EL CREIXEMENT DEL PARC DE LLOGUER I EL REPUNT DE LA ROTACIÓ**

Com ja s'ha avançat, l'augment del parc d'habitatge de lloguer ha estat continuat durant tot el període de tretze anys analitzat. Tanmateix, a partir de 2017, aquest augment es va moderar, amb variacions interanuals situades entre el 3,6% i el 4,7%, i acaba aquesta etapa amb un any que forçosament hem d'analitzar com a excepcional, que és el 2020, el qual, fortament influenciat per l'aturada d'activitat provocada per la Covid-19, va arribar fins i tot a enregistrar un descens del parc de l'1,6%.

En descompondre el saldo que dona lloc al creixement del parc de lloguer, es pot apreciar que l'alentiment del nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent durant el període 2017-2019, no va ser fruit d'un descens en el nombre de nous contractes. Al contrari, aquests justament van passar dels 41.894 del 2016 al màxim dels 53.110 del 2019 (l'any 2020 van caure a 45.753, influenciats per la pandèmia). En canvi, aquest augment dels nous contractes es va veure acompanyat d'un increment encara més notable dels contractes extingits, que van passar dels 30.686 de l'any 2016 als més de 40.000 en tots els anys del període, amb el pic més elevat de la sèrie històrica l'any 2018 quan es varen extingir 49.009 contractes. És a dir, **més nous contractes, però encara més contractes extingits, va dibuixar un escenari amb una moderació en el creixement del parc de lloguer.**

Si es mira des d'una perspectiva d'avaluació de polítiques públiques, aquest increment del nombre de contractes extingits té una estreta relació amb el temps de vigència de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, que va reduir la duració mínima dels nous contractes de lloguer, per passar dels cinc als tres anys. Així, a partir de l'any 2017, en un context d'intens increment dels preus mitjans de l'habitatge de lloguer, una part dels contractes signats a partir del 2013-14, en no renovar-se, s'haurien extingit. Així mateix, aquesta també seria una de

---

<sup>10</sup> Ens referim a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda.

les principals causes per la qual el nombre de nous contractes va augmentar de manera notable a partir de l'any 2017, ja que les llars que van deixar un habitatge de lloguer en van haver de buscar un altre.

En altres paraules, **la reducció de la durada mínima del contracte propiciat per la Ley 4/2013, hauria tingut com a conseqüència un augment en la rotació, en alguns casos buscada, però en molts d'altres forçada, donant lloc a un increment de la inestabilitat residencial de les llars.** Així, si l'any 2016 l'índex de rotació a la ciutat de Barcelona es va situar en el 17,8%, l'any 2017 havia augmentat fins al 22,7% i l'any 2018 ja es trobava en el 25,5% (figura 3). I durant els anys 2019 i 2020, malgrat el lleuger descens fins al 23,0% i el 23,7%, aquests valors es van situar encara en els nivells més elevats de la sèrie.

### **2021-2023: UN PARC DE LLOGUER EN CONTINU CREIXEMENT AMB UN DESCENS NOTABLE EN LA ROTACIÓ**

Aquesta darrera etapa s'inicia amb l'any 2021, que també hem de considerar extraordinari, per dos motius. Un primer perquè suposa una remuntada lògica després de la caiguda del 2020 i un segon perquè va ser un any marcat de ple per la normativa de controls de lloguer que es va instaurar a Catalunya arran de la *Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge* i que va estar vigent des del darrer trimestre del 2020 fins al primer trimestre del 2022.

És d'assenyalar que en aquest any 2021, a conseqüència de la dinamització post-recessió de l'any anterior i, malgrat la llei de contenció de rendes, es va registrar l'increment més gran del nombre de nous contractes de tota la sèrie temporal estudiada, amb 59.000 (+29%), deguda en part, també, al manteniment d'una alta rotació, del 23,1%.

Pel que fa als anys 2022 i 2023, el període més recent de la sèrie estudiada, que coincideix amb la sortida definitiva de la Covid-19 i l'entrada en un període d'elevada inflació, el parc d'habitatges de lloguer ha continuat augmentant a la ciutat de Barcelona. Així, si a 31 de desembre del 2021 es varen comptabilitzar 214.206 habitatges amb lloguer vigent a la ciutat, a 31 de desembre de 2022 ja n'eren 225.185, un 5,1% més, i a 31 de desembre de 2023 s'havia arribat als 229.405, un 1,9% més que un any abans.

Ara bé, malgrat aquest augment del nombre d'habitatges amb contracte de lloguer vigent que recullen les dades presentades, durant el 2022 es va produir un descens del 15,6% del nombre de nous contractes que es van situar en 49.780. I l'any 2023, amb xifres encara provisionals, continuaria amb un descens del 37,6%, amb un total de 31.080 nous contractes.

Aquestes dades s'han interpretat, en alguns casos, com un indicador de què, després d'anys de creixement, el parc d'habitatges de lloguer podria estar reduint-se. Una interpretació que s'ha sostingut, sobretot, amb les dades que mostren una reducció de l'oferta als portals

immobiliaris<sup>11</sup>. En canvi, les dades sobre l'evolució del parc que s'acaben de veure indiquen clarament que el parc de lloguer continua amb el seu creixement. L'encaix d'aquesta aparent contradicció es troba en l'assenyalat descens dels contractes extingits.

**En efecte, durant el 2022 el nombre de contractes extingits ha disminuït un 18,7%, per situar-se en 38.155, és a dir, un descens més intens que en els nous contractes. En conseqüència, el saldo final d'11.625 contractes, no només és positiu, sinó que representa un dels saldos més elevats de tot el període de tretze anys analitzat.** L'any 2023, el saldo s'hauria reduït de manera substancial, però també continuaria essent positiu (5.040 contactes).

Per explicar aquestes dinàmiques s'ha de tenir en compte que, tal com s'ha explicat anteriorment, aquest descens del nombre de contractes extingits coincideix amb el període d'aplicació del *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, pel qual la duració mínima del contracte va deixar de ser de tres anys i va augmentar fins als cinc o set anys, segons el tipus de propietari. Així, l'any 2022, alguns contractes, que amb el termini de tres anys del marc legal anterior haurien finalitzat, ara continuen vigents, el que es tradueix, en un descens de l'índex de rotació. En efecte, l'índex de rotació, que com s'ha vist més amunt, indica el percentatge de contractes extingits sobre el total de contractes vigents, ha disminuït en gairebé cinc punts per passar del 22,3% en el 2021 al 17,8% en el 2022, i encara a l'11,6% en el 2023. En definitiva, menys contractes nous, però encara menys contractes extingits, vol dir menys rotació i major estabilitat de les llars.

---

<sup>11</sup> Vegeu, per exemple, el laboratori de l'O-HB "Oferta i demanda de lloguer als portals immobiliaris". (<https://www.ohb.cat/projectes/>)

# Nota metodològica

Per a l'elaboració dels cinc indicadors presentats en aquest informe (habitatges amb contracte vigent, nous contractes, contractes extingits i saldos i rotació) s'ha emprat la data de signatura del contracte i la data d'extinció del contracte com a variables per definir la dimensió temporal. Es vol fer notar que aquesta és una metodologia diferent de la que utilitza el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que opta per comptar els contractes a partir de les dates administratives de dipòsit de la fiança a l'INCASÒL.

En aquest informe hem optat per les dates de signatura o extinció dels contractes perquè les considerem més fidels a la seva vigència efectiva, i evitem possibles biaixos temporals que poden venir derivats de retards en els tràmits administratius. A nivell agregat, les diferències absolutes entre aquests dos criteris són molt escasses, però a petita escala i en períodes temporals curts, el retard que existeix entre les dates administratives del registre de fiances i les dades efectives de constitució i extinció dels contractes poden generar certes distorsions.

La base de referència ha estat l'extracció facilitada per l'INCASÒL el 14 de febrer de 2024. Cada extracció que proporciona l'INCASÒL serveix per actualitzar, no sols els nous períodes que s'incorporen, sinó també les sèries prèvies perquè, en un moment determinat es poden dipositar fiances que tenen una data de signatura que corresponen a períodes anteriors. Això significa que, amb extraccions posteriors, els resultats que s'han presentat en aquest informe s'actualitzaran. Es tracta d'un procediment comú a altres sèries estadístiques oficials i que, en cas que es modifiquessin substancialment les tendències i conclusions generals es notificaria de manera explícita en posteriors treballs.

La unitat d'anàlisi ha estat el nombre de contractes o fiances, raó per la qual si un mateix habitatge ha estat llogat diverses vegades durant el període analitzat, es comptabilitza tantes vegades com contractes ha tingut.

També cal tenir en compte que no tots els contractes de lloguer tenen l'obligació legal de dipositar la fiança. En queden exclosos, d'una banda, els lloguers que no regula la Llei d'Arrendaments Urbans (article 5): els habitatges d'ús turístic, els habitatges de lloguer temporal, els habitatges amb usos no residencials, els habitatges de porters, guardes i similars, els habitatges de militars i els habitatges universitaris. D'altra banda, tampoc tenen obligació de dipositar fiança els contractes que, explícitament, la llei indica que no han de dipositar fiança (article 36.1), és a dir, els habitatges llogats directament per administracions i empreses públiques a càrrec dels seus propis pressupostos.

# Annex de dades

**Taula 1. Nous contractes, contractes extingits, saldo, índex de rotació i habitatges amb un contracte de lloguer vigent a final d'any. Barcelona ciutat. 2009/2010-2023**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (12/02/2024)

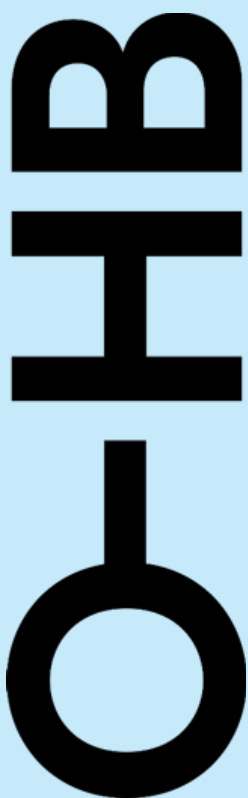
	Nous contractes	Contractes extingits	Saldo	Índex de rotació*	Habitatges amb contracte de lloguer vigent**
<b>2009</b>					106.018
<b>2010</b>	37.265	23.958	13.307	22,6%	118.981
<b>2011</b>	38.042	27.028	11.014	22,7%	129.513
<b>2012</b>	41.112	32.512	8.600	25,1%	137.791
<b>2013</b>	45.276	35.142	10.134	25,5%	147.519
<b>2014</b>	44.901	31.882	13.019	21,6%	159.868
<b>2015</b>	42.065	29.269	12.796	18,3%	172.338
<b>2016</b>	41.894	30.686	11.208	17,8%	183.338
<b>2017</b>	50.429	41.604	8.825	22,7%	191.891
<b>2018</b>	56.666	49.009	7.657	25,5%	198.936
<b>2019</b>	53.110	45.770	7.340	23,0%	206.096
<b>2020</b>	45.753	48.874	-3.121	23,7%	202.825
<b>2021</b>	59.000	46.928	12.072	23,1%	214.206
<b>2022</b>	49.780	38.155	11.625	17,8%	225.185
<b>2023 ***</b>	31.080	26.040	5.040	11,6%	229.405
<b>Total 2010-2023</b>	<b>636.373</b>	<b>506.857</b>	<b>129.516</b>		
<b>Variació 2009-2023</b>					<b>123.387</b>

\* Contractes extingits respecte dels habitatges amb contracte vigent a final de l'any.

\*\* A 31 de desembre de cada any.

\*\*\* Xifres provisionals.

# Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



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

 **Institut  
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn