Dossiers econòmics

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya

Primer semestre 2022

Índex

Editorial: mercat de l'habitatge en lloguer 2

1/ Barcelona

El límit d'ingressos frena l'alça del preus de lloguer a Barcelona ciutat, malgrat la reducció de l'oferta 3

- La renda dels nous contractes d'arrendament d'habitatge a Barcelona el 1r semestre del 2022 se situa de mitjana en 980 €/mes 3
- L'oferta d'habitatge en el mercat de lloguer cau a mínims històrics 3
- El 2022 recupera la tendència alcista després de la davallada de preus iniciada el 4t T del 2019 i accentuada per la covid-19 5
- Preu mitjà anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge per barris i districtes el 2021 i 1r semestre de 2022 6
- El preu del m² dels nous contractes d'habitatge a Barcelona el 2n trimestre del 2022 es manté per sota els màxims del 2019 9
- La propietat horitzontal registra de mitjana preus més elevats que la propietat vertical el 1r semestre del 2022 10

2/ Catalunya (exclosa Barcelona)

Forta pressió de preus a l'alça a Catalunya i contracció del volum del mercat de lloguer 14

- La mitjana dels nous contractes d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona) puja un 6,1%, fins a 655 €/mes, el 2n trimestre de 2022 14
- La contractació i el preu del lloguer en les ciutats d'àrees tenses segueixen un comportament similar al del conjunt del mercat 17

3/ Annexos

Anàlisi: Mesures que afecten la seguretat jurídica en el mercat de lloguer 19

El preu del lloguer d'habitatge puja un 18% des del 2010 de mitjana a la Unió Europea, i el preu de compravenda un 48% 22

L'índex del cost operatiu dels habitatges cedits en lloguer puja per sobre de l'índex dels preus d'arrendament a partir del 2020 23

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 2
Setembre 2022
DL: B 20031-2022

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Dipòsit legal: B 20031-2022

Editorial: mercat de l'habitatge en lloguer

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona elabora l'estadística sobre l'evolució del mercat privat de lloguer a Barcelona des de 1985, i a Catalunya des de 1994, a partir de les dades de les fiances dels contractes d'arrendament signats cada any, gràcies a convenis amb l'administració responsable de la política d'habitatge de Catalunya. Això permet disposar d'una sèrie estadística de llarg abast, amb una mateixa metodologia i un mateix equip de treball liderat per l'economista Agustí Jover.

Els resultats del 1r i 2n trimestre de 2022 es donen en un entorn en què el debat sobre el control de lloguers està molt polititzat, amb fortes dosis de demagògia i sense tenir en compte el que succeix en la realitat del mercat. Els resultats del primer semestre amb un primer trimestre amb la Llei 11/2020 vigent i un segon amb la llei anul·lada pel Tribunal Constitucional, mostren que l'oferta s'ha reduït en els dos trimestres i els preus s'han incrementat també en els dos trimestres, assolint el juny de 2022 els nivells del juny de 2019, any en què es va iniciar una reducció de preus amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei 11/2020 el setembre de 2020.

La reducció de l'oferta és sens dubte atribuïble a les mesures restrictives de la Generalitat i de l'Estat sobre el mercat de lloguer, que afecten elements bàsics de l'eficàcia dels contractes d'arrendament com cobrament de la renda, fixació de la renda per les parts, la seva revisió, moratòries de desnonament, obligació de lloguer social obligatori... Mesures que, a més de desmantellar la seguretat jurídica per als propietaris que dona la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), suposen passar-los la responsabilitat d'atendre les necessitats d'allotjament de les famílies amb baixos ingressos, que correspon a les administracions públiques.

Pel que fa a l'evolució dels preus, és difícil aïllar els efectes que varen tenir la crisi sanitària i la crisi econòmica que la covid-19 va comportar en el mercat de lloguer. De la mateixa manera que és difícil aïllar l'increment de preus des de la segona meitat de 2021 de la recuperació de l'activitat econòmica en plena vigència de la llei 11/2020 o a atribuir-la a l'anul·lació per part del Tribunal Constitucional.

Per complementar la informació estadística sobre el mercat de lloguer —preus i volum—, l'informe presenta informació de l'Eurostat sobre l'evolució dels preus de venda i renda dels habitatges en els països de la Unió Europea, 2010 - 1r T 2022 i l'evolució dels costos operatius d'habitatge en arrendament, elaborat per l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya – ITeC.

Barcelona, 30 setembre 2022

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

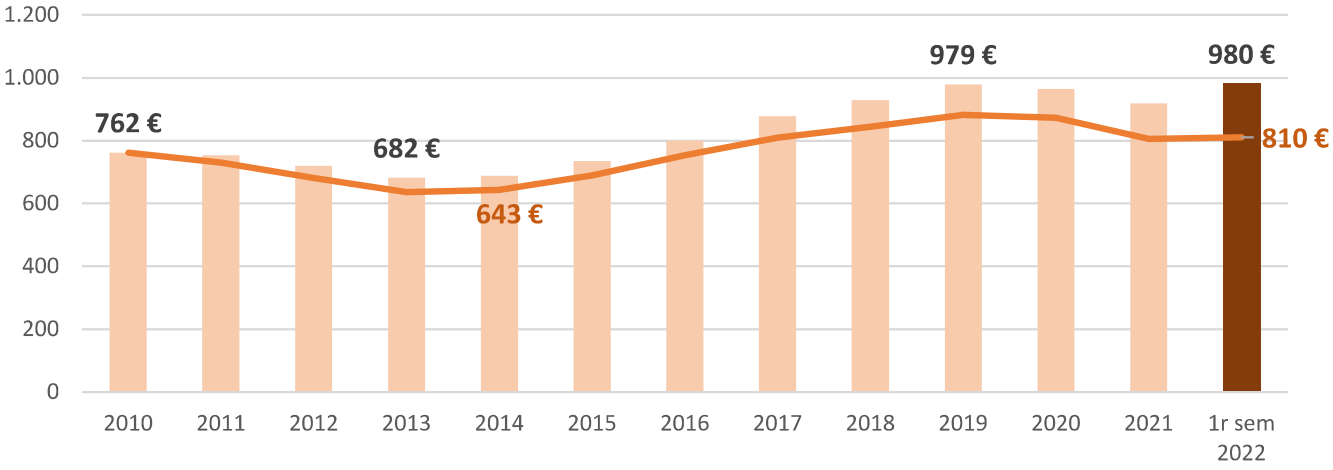
Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

1/ El límit d'ingressos frena l'alça del preu de lloguer a Barcelona ciutat, malgrat la reducció de l'oferta

La renda dels nous contractes d'arrendament d'habitatge a Barcelona el 1r semestre del 2022 se situa de mitjana en 980 €/mes

Preu nominal i preu real dels arrendaments

Mitjana contractual del preu en **€/mes** dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat, en **preus nominals** i **preus reals (base 2010=100)** Període: 2010 - 1r semestre 2022



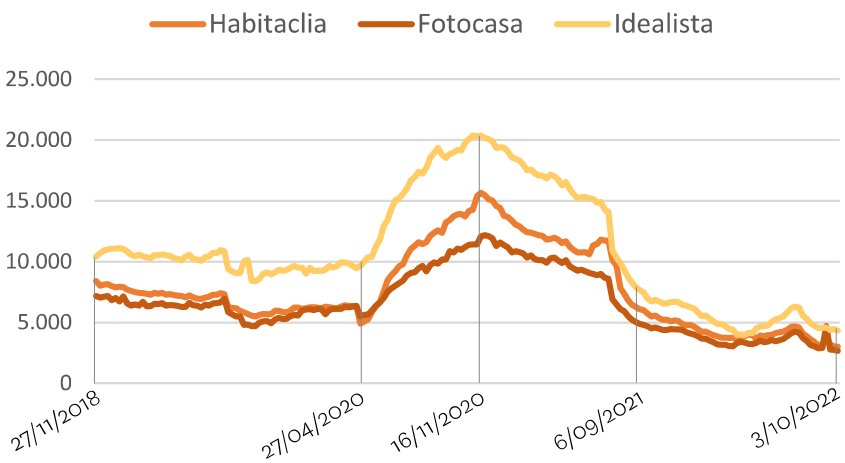
El primer semestre del 2022 el preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats a la ciutat de Barcelona va ser de 980 euros mensuals, recuperant els valors màxims assolits el 2019, any en què es va iniciar una reducció dels preus del lloguer que l'aturada econòmica per la covid-19 va accentuar.

En el 2n trimestre de 2022, el lloguer mitjà dels contractes a Barcelona va ser de 996, € amb un increment del 3,2% sobre el 1r trimestre de 2022. En taxa anual el lloguer mitjà del 2n trimestre de 2022 es va incrementar en un 10,8%, en un context econòmic amb una taxa anual d'inflació del 10,2%.

En una perspectiva de llarg termini, **des de 2010** fins al 1r semestre de 2022 el **preu mitjà del lloguer a Barcelona** ciutat **s'ha incrementat en termes monetaris un 29%**, i **en termes reals un 6,3%**.

L'oferta d'habitatge en el mercat de lloguer cau a mínims històrics

Evolució del nombre d'anuncis d'**habitatges per a lloguer a Barcelona** **Novembre 2018** a **setembre 2022**



L'evolució dels preus descrita en l'apartat anterior s'ha donat en un context de reducció de l'oferta d'habitatge de lloguer, que ha assolit nivells històrics mínims a la ciutat de Barcelona, d'acord amb les **dades** de tots els **principals portals immobiliaris**.

El nombre d'anuncis oferint habitatge disponible en el mercat de lloguer en els portals immobiliaris s'ha vist reduït dramàticament a partir de mitjans de 2021.

Volum del parc

En el 1r semestre de 2022 es van registrar a Barcelona ciutat un total de 23.670 nous contractes de lloguer d'habitatge, un 17% menys que el 1r semestre de 2021, quan es van registrar 28.509 nous contractes. Malgrat això, el saldo en el registre de l'Incasòl entre constitucions i devolucions de fiances continua sent positiu. Aquesta dada no reflecteix la intensitat de la reducció de l'oferta de lloguer a la ciutat.

L'explicació vindria donada perquè hi ha cancel·lacions de contracte en què no es demana la devolució de la fiança constituïda i perquè encara hi ha a la ciutat un important parc de renda antiga.

Nombre de llars en lloguer i de llars en propietat a Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona estima, en l'Enquesta sociodemogràfica del 2020, que la ciutat compta amb 419.371 llars en propietat (el 35,4% de les quals estan pagant hipoteca) i 301.662 llars en lloguer (de les quals un 19,1% tenen contractes de renda antiga).

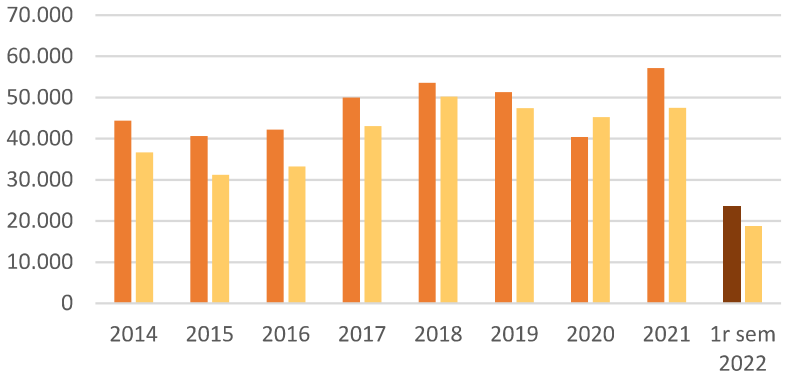
Pel que fa a l'evolució del saldo del registre de nous contractes i constitució de fiances, el segon trimestre de 2020 va estar totalment condicionat per les mesures de confinament per fer front a la covid-19, i va portar a una caiguda del volum de contractació del 54%.

Els resultats del 2021 són d'un mercat que ja havia superat les mesures de confinament, però el 2022 torna a decaure el volum de contractació (23.670 contractes) per sota de l'any 2019 (25.299 contractes) precovid. La contractació ha passat d'un creixement en V el 2021 a una nova davallada el primer semestre de 2022.

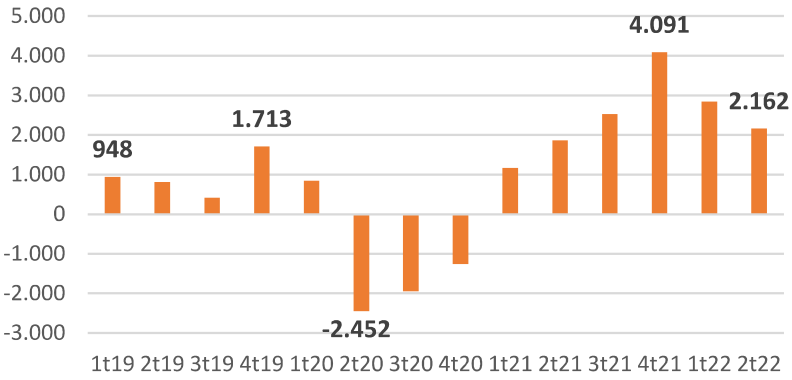
Anàlisi

Algunes finalitzacions de contracte no es reflecteixen en les dades oficials

Altes i **baixes** de contractes de lloguer del **registre de fiances** de l'**Incasòl. Període: 2014 - 1r semestre 2022**



Saldo trimestral entre altes i baixes de **fiances** constituïdes a l'**Incasòl. Període: 2019 - 2n trimestre 2022**



Conèixer el volum del mercat de lloguer és una dada essencial per estudiar polítiques d'habitatge. Les dades de l'Incasòl del registre d'altes de nous contractes de lloguer, i de baixes quan finalitza un contracte, i el saldo entre altes i baixes, són indicadors de l'evolució de l'estoc de lloguer en un territori.

Ara bé, s'ha de tenir en compte que en l'estadística de l'Incasòl només es registra una baixa de contracte quan se'n tramita la devolució de la fiança dipositada, i no sempre se sol·licita aquesta devolució, ja sigui per desconeixement, per falta d'interès, o per no trobar la documentació per reclamar-ne la devolució. Aquest és sovint el cas amb els contractes de renda antiga, i sotmesos a pròrrogues forçoses de fins a tres generacions. La fiança a recuperar sovint pot ser de tan sols 300 pessetes.

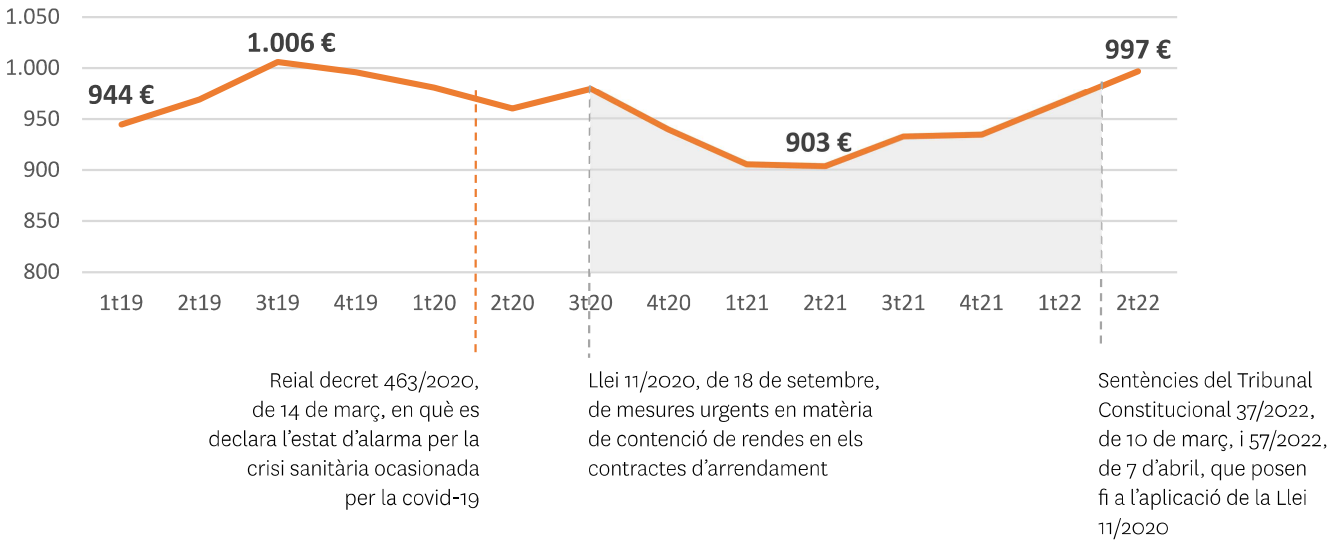
El registre de fiances de l'Incasòl està informatitzat des de 1998. En les dades sobre l'estoc d'habitatges en lloguer estimades a partir d'aquesta font s'ha de tenir en compte que no inclou els contractes anteriors a 1998.

L'enquesta socioeconòmica de l'Ajuntament de Barcelona estima que l'any 2017 un 24% del parc de lloguer tenia contractes de renda antiga (anteriors a 1994) i l'any 2020, un 19,1%, cosa que suposa prop de 15.000 contractes menys de renda antiga en el mercat de lloguer.

El 2022 recupera la tendència alcista després de la davallada de preus iniciada el 4t T del 2019 i accentuada per la covid-19

Covid-19 i període de control de rendes

Evolució trimestral del preu mitjà en **€/mes** dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats a Barcelona del **2019** al **2n trimestre 2022**



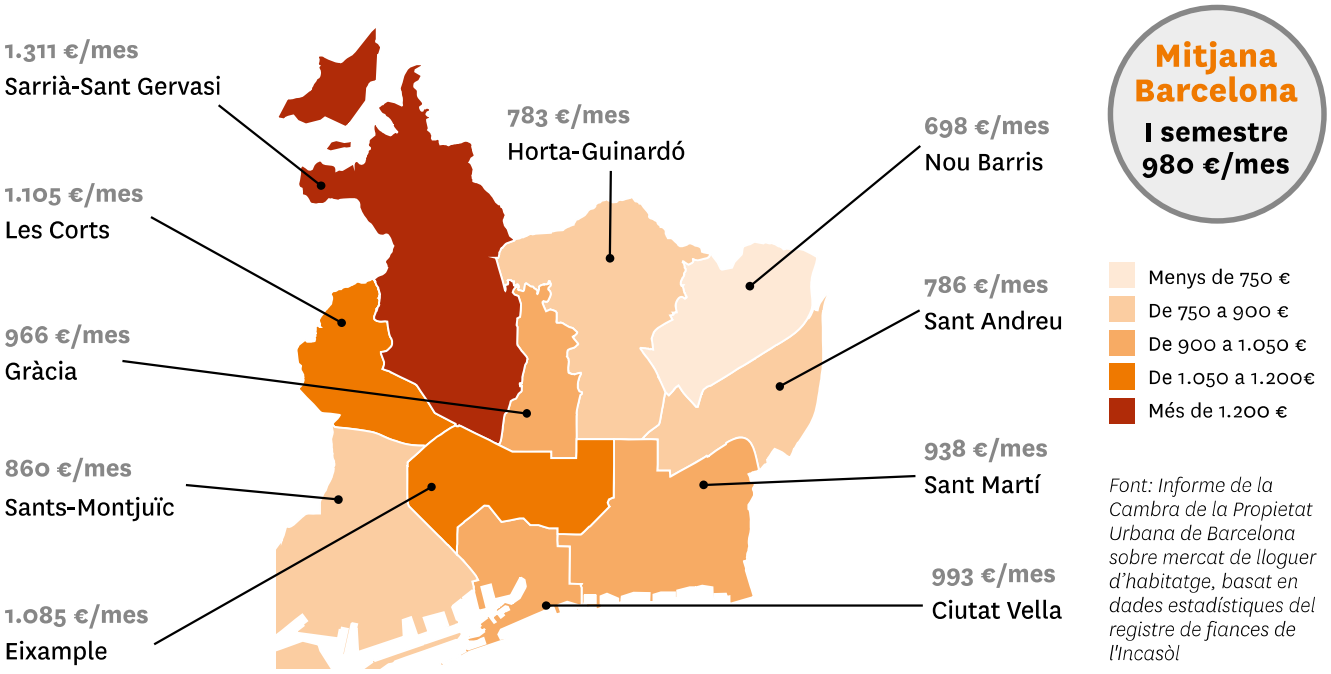
El gràfic precedent mostra l'evolució del lloguer mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona entre el 2019 i juny de 2022, període en què van succeir la pandèmia de la covid-19 i la Llei de Contenció de Rendes.

És difícil aïllar els efectes que va tenir sobre el mercat de lloguer d'habitatge la crisi sanitària i econòmica que la covid va comportar, dels efectes de la Llei 11 de setembre de 2020.

Igualment, és difícil aïllar l'increment de preus en plena vigència de la Llei i de la recuperació de la demanda amb la recuperació econòmica postcovid, o l'anul·lació de la Llei pel Tribunal Constitucional.

Tots els districtes registren el 1r semestre de 2022 un increment del preu contractual

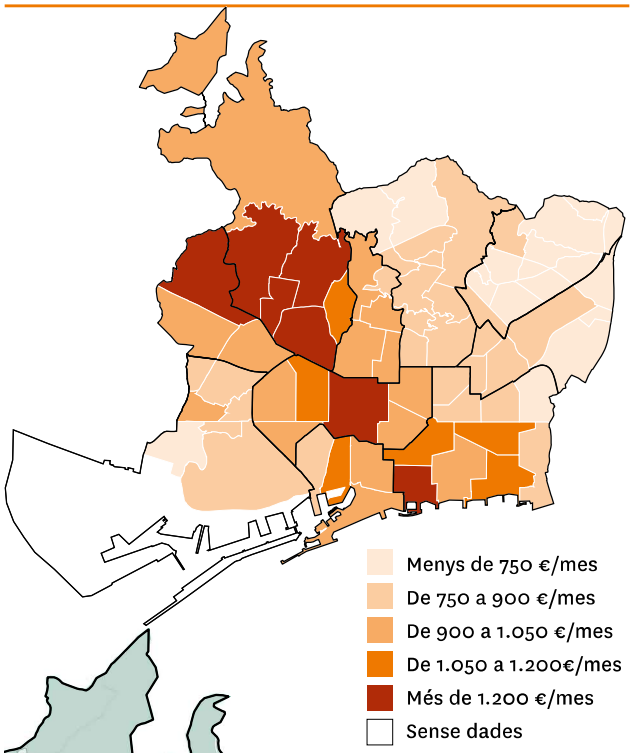
Preu mitjà en **€/mes** per districtes dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats el **1r semestre del 2022**



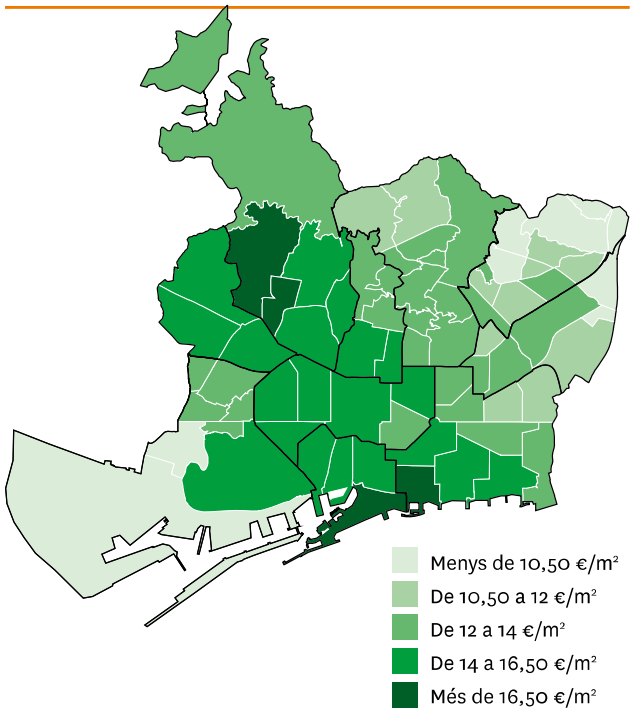
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl

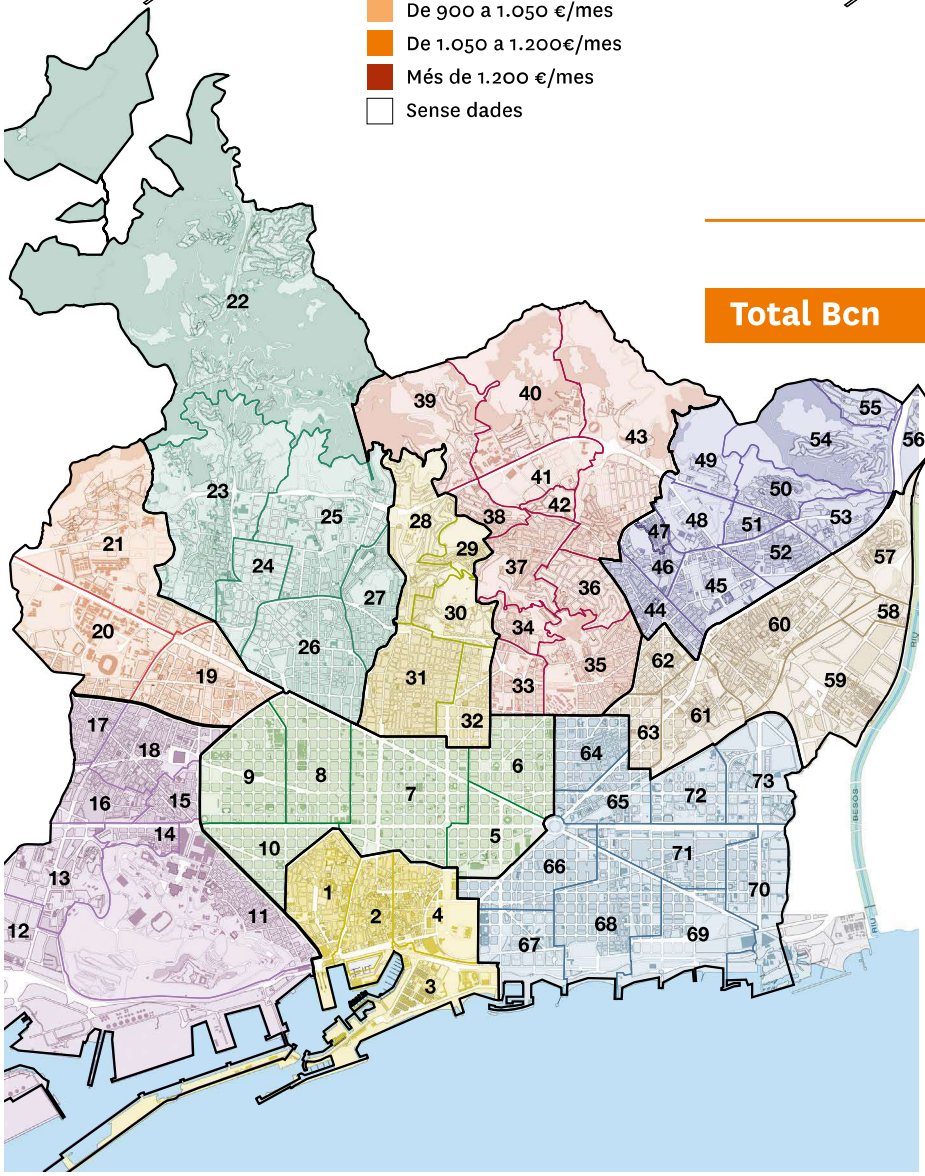
Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, per barris i districtes, el primer semestre del 2022

Mitjana del 1r semestre 2022 en €/mes



i mitjana en €/m², per barris





	Total 2021		1r sem. 2022	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
Total Bcn	**918**	**13,2**	**980**	**14**

Increments generalitzats, però amb excepcions

El preu mitjà dels contractes dels nous contractes de lloguer d'habitatges registrats a Barcelona ciutat en el primer semestre del 2022 va ser de 980 € mensuals.

Tots els districtes registren increment de preus contractuals el primer semestre del 2022 en relació amb el preu mitjà dels nous contractes d'arrendament registrats tot el 2021. A nivell de barri, en canvi, es dona algun descens de preus.

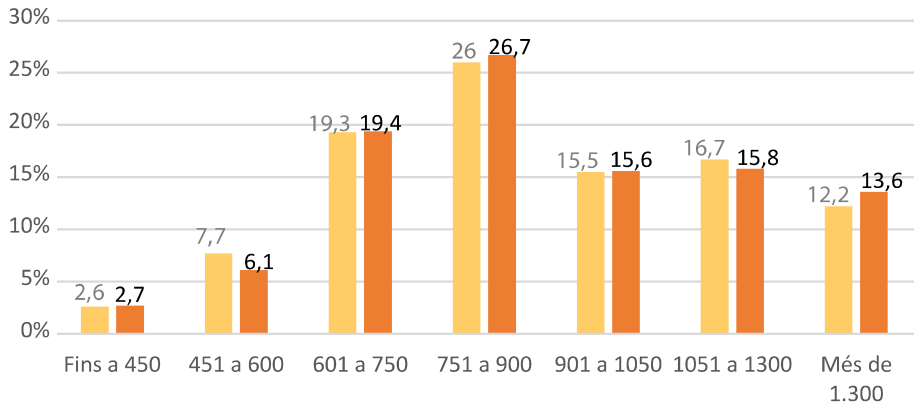
El preu per metre quadrat té un comportament més erràtic, tant a nivell de districtes com de barris, si bé la mitjana del I semestre del 2022 és de 14 €/m², quan el total del 2021 va ser de 13,2 €/m².

	Renda mitjana			
	Total 2021		1r sem 2022	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
Ciutat Vella	**846**	**14,7**	**993**	**15,7**
1 El Raval	768	12,9	894	15,1
2 Barri Gòtic	947	12,5	1.127	16,0
3 La Barceloneta	827	16,0	949	19,0
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	888	13,5	1.035	15,5
L'Eixample	**1.007**	**14,3**	**1.085**	**14,3**
5 Fort Pienc	941	13,0	1.030	13,8
6 Sagrada Família	901	13,5	985	14,8
7 Dreta de l'Eixample	1.189	13,1	1.310	14,3
8 Antiga Esquerra de l'Eixample	1.073	13,6	1.137	14,5
9 Nova Esquerra de l'Eixample	963	13,4	1.010	14,2
10 Sant Antoni	928	12,9	1.002	14,1
Sants-Montjuïc	**799**	**13,4**	**860**	**13,5**
11 Poble Sec	780	13,6	861	15,0
12 La Marina del Prat Vermell	430	5,9	nd	3,8
13 La Marina de Port	743	10,7	685	10,1
14 Font de la Guatlla	828	12,7	863	13,4
15 Hostafrancs	789	13,1	830	13,8
16 La Bordeta	832	12,3	1.001	12,8
17 Sants - Badal	793	13,1	824	13,5
18 Sants	828	13,1	865	13,7
Les Corts	**1.054**	**14,9**	**1.105**	**14,4**
19 Les Corts	1.015	14,0	1.029	14,5
20 Maternitat i Sant Ramon	935	12,9	1.007	14,1
21 Pedralbes	1.699	15,0	1.770	14,6
Sarrià-Sant Gervasi	**1.246**	**15,7**	**1.311**	**15,5**
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.236	15,3	971	13,0
23 Sarrià	1.303	15,9	1.355	17,4
24 Tres Torres	1.544	15,7	1.702	17,2
25 Sant Gervasi-Bonanova	1.216	15,1	1.275	15,2
26 Sant Gervasi-Galvany	1.355	14,5	1.406	14,9
27 Putxet i el Farró	1.003	14,2	1.081	15,2
Gràcia	**896**	**14,6**	**966**	**14,7**
28 Vallcarca i els Penitents	941	13,7	958	13,9
29 El Coll	762	12,7	782	12,7
30 La Salut	888	12,5	941	13,8
31 Vila de Gràcia	900	14,1	984	15,3
32 El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	892	13,7	967	14,3

	Renda mitjana			
	Total 2021		1r sem 2022	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
Horta-Guinardó	**768**	**12,7**	**783**	**12,6**
33 Baix Guinardó	823	12,6	870	13,5
34 Can Baró	756	12,5	768	13,0
35 El Guinardó	809	12,6	805	12,9
36 La Font d'en Fargues	881	12,1	814	12,5
37 El Carmel	674	11,7	698	12,2
38 La Teixonera	714	12,1	755	12,8
39 Sant Genís dels Agudells	704	10,3	712	10,6
40 Montbau	740	11,1	742	11,0
41 Vall d'Hebron	861	12,6	881	12,9
42 La Clota	742	12,1	804	15,1
43 Horta	749	11,9	767	12,0
Nou Barris	**684**	**11,7**	**698**	**11,6**
44 Vilapicina-Torre Llobeta	761	11,5	813	12,4
45 Porta	714	11,4	723	11,9
46 El Turó de la Peira	682	11,2	685	11,4
47 Can Peguera	380	9,7	452	12,9
48 La Guineueta	678	9,7	697	10,0
49 Canyelles	746	9,3	769	9,0
50 Les Roquetes	622	11,3	636	11,8
51 Verdun	648	12,9	628	11,7
52 La Prosperitat	676	11,8	690	12,1
53 Trinitat Nova	594	11,6	581	11,5
54 Torre Baró	538	8,8	575	10,3
55 Ciutat Meridiana	526	8,9	548	9,5
56 Vallbona	517	5,9	570	7,8
Sant Andreu	**764**	**12,2**	**786**	**12,1**
57 Trinitat Vella	606	10,3	618	10,4
58 Baró de Viver	556	8,0	627	3,8
59 Bon Pastor	683	10,8	716	10,9
60 Sant Andreu	766	11,8	794	12,3
61 La Sagrera	768	11,9	774	12,4
62 El Congrés i els Indians	775	11,6	789	11,3
63 Navas	820	11,8	863	12,2
Sant Martí	**888**	**13,8**	**938**	**13,9**
64 Camp de l'Arpa del Clot	820	13,0	858	13,6
65 El Clot	825	12,8	872	13,1
66 El Parc i la Llacuna del Poblenou	972	14,2	1.134	15,3
67 La Vila Olímpica del Poblenou	1.308	16,7	1.358	19,0
68 Poblenou	945	14,3	1.026	15,9
69 Diagonal Mar i Front Marítim	1.045	15,6	1.082	16,1
70 Besòs i Maresme	710	11,3	787	12,1
71 Provençals del Poblenou	949	13,4	983	13,9
72 Sant Martí de Provençals	806	11,4	820	11,6
73 Verneda i la Pau	743	11,0	745	11,1

Els lloguers més econòmics de Bcn perden quota de mercat a favor dels més cars

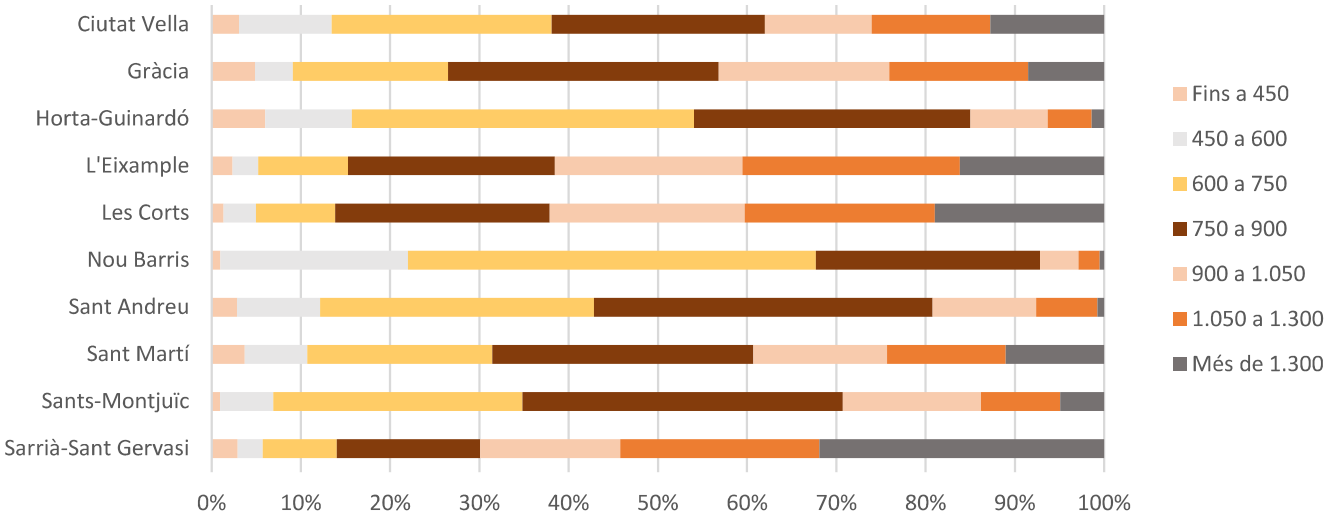
Percentatge del nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge segons intervals de preus en **€/mes**. Comparativa **2n trimestre 2019** i **2n trimestre 2022**



El 2022 es detecta un procés de substitució d'intervals de preu mig/baix per intervals de preu mig/alt, que suposa també el **desplaçament geogràfic del mercat del lloguer** que es contrau en els districtes amb preus mitjans/baixos i s'expandeix en els districtes amb preus mitjans/alts, fenomen preocupant perquè suposa desatendre la demanda de lloguer en els districtes amb població amb menor nivell de renda.

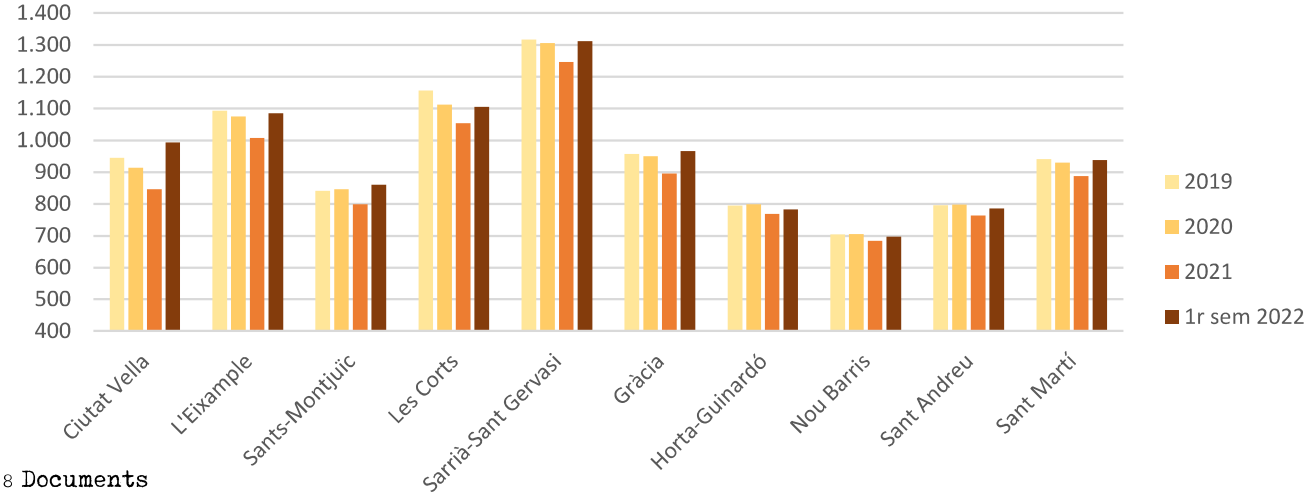
Nou Barris és el districte amb més percentatge de contractes de lloguer baix

Percentatge del nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge segons intervals de preus, **€/mes**, el **1r semestre de 2022**, per **districtes**



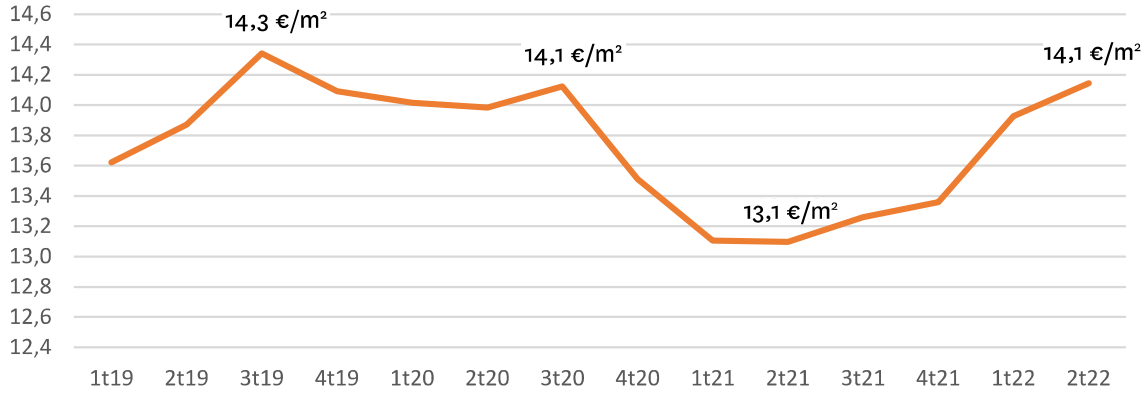
L'evolució del preu del lloguer a partir del 2019 és dispar en funció del districte

Preu mitjà en **€/mes** dels nous contractes de lloguer d'habitatge **per districtes del 2019 al 1r semestre de 2022**



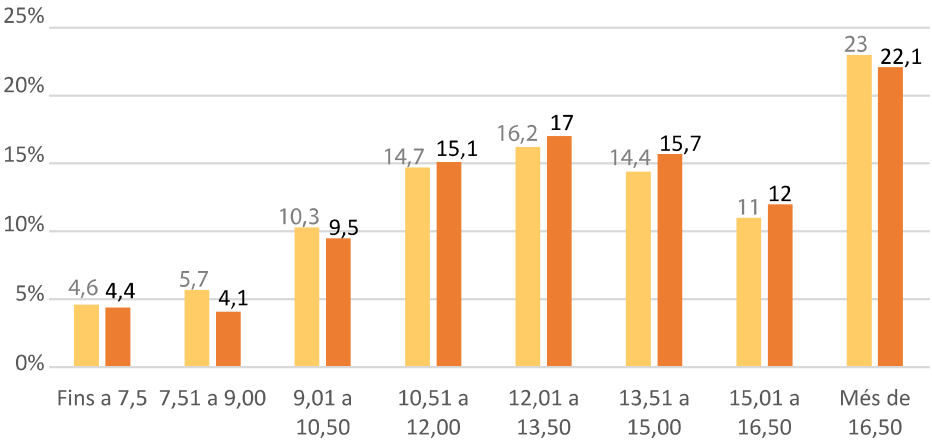
El preu del m² dels nous contractes d'habitatge a Barcelona el 2n trimestre del 2022 es manté per sota els màxims del 2019

Evolució trimestral del preu mitjà en **€/m²** dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats a **Barcelona del 2019 al 2n trimestre 2022**



La substitució del mercat més baix pel de preus superiors als 15 €/m² s'intensifica

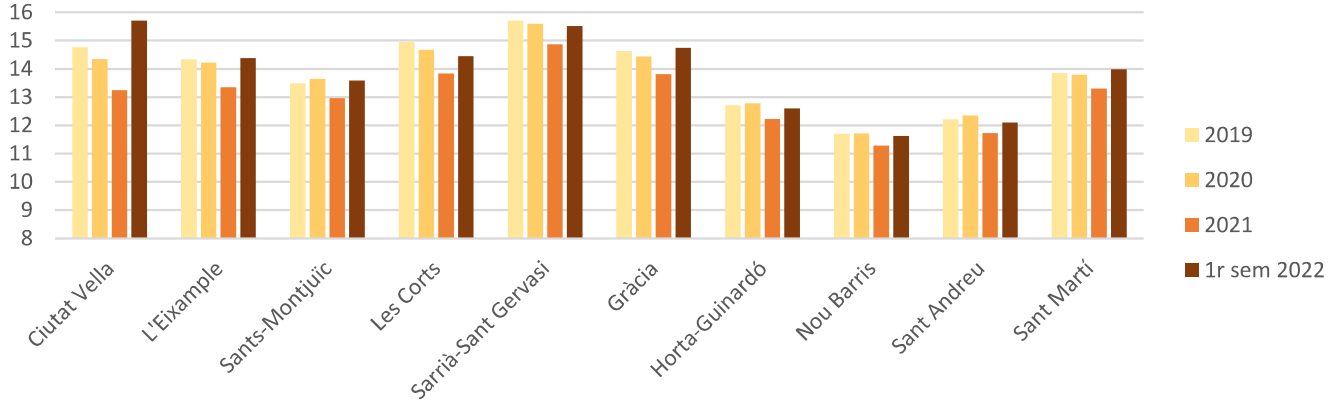
Percentatge del nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge segons intervals de preus en **€/m²**. Comparativa **2n trimestre 2019** i **2n trimestre 2022**



La comparativa entre els segons trimestres del 2019 i el 2022 mostra una elevada intensificació de la pauta de majors pèrdues de volum de contractació en els intervals de preu més baix, i concentració del volum de contractació en els intervals de més de 15 €/m². No es tracta d'un procés de desplaçament de preus sinó de substitució de mercats, similar al detectat quan s'ha analitzat la distribució de la contractació segons intervals de renda contractual.

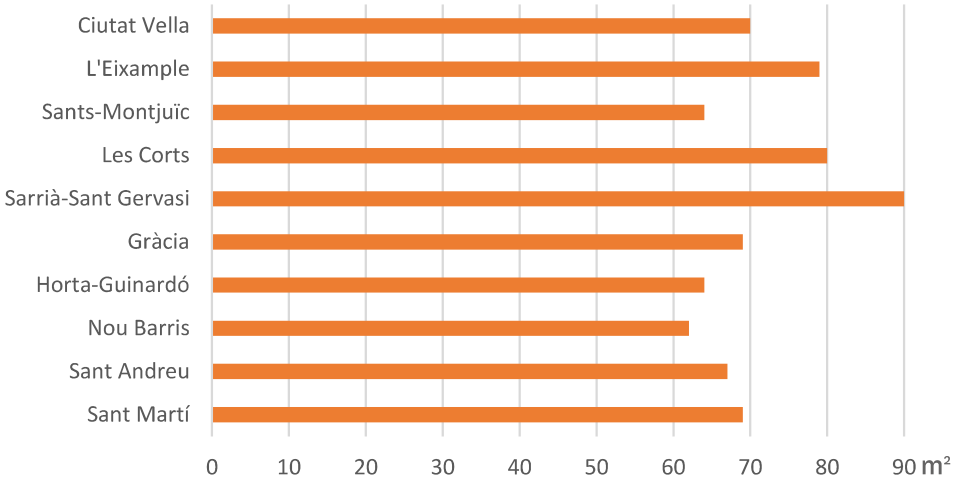
Ciutat Vella és el districte on més s'incrementa el preu per €/m² des de 2019

Evolució del preu mitjà contractual en **€/m²** dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona del **2019 al 1r semestre del 2022**, per **districtes**



Sarrià-Sant Gervasi és el districte amb una superfície mitjana més elevada

Superfície mitjana en m² dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona el **1r semestre de 2022**, per **districtes**



Durant el primer i segon trimestre de 2022, la superfície mitjana dels habitatges amb nous contractes de lloguer va ser 73 m², cosa que donava continuïtat als resultats registrats durant el tercer i quart trimestre de 2021. Per tant, estabilitat pel que fa a la superfície dels habitatges.

Els habitatges d'entre 65 i 80 m² van ser els que més contractes van registrar, seguit dels de 80 a 96 m².

La propietat horitzontal registra de mitjana preus més elevats que la propietat vertical el 1r semestre del 2022

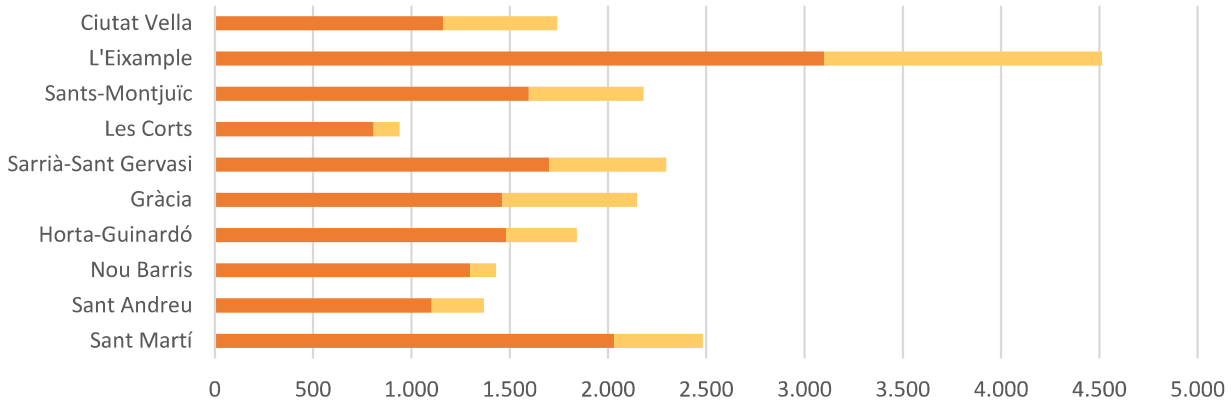
El 75% dels nous contractes de lloguer signats el primer semestre de 2022 a Barcelona s'ubica en edificis en règim de propietat horitzontal. Tan sols el 25% correspon a edificis de propietat vertical.

Es registra aquesta dada per districtes. L'Eixample i Ciutat Vella són els districtes amb més percentatge de contractes en propietat vertical. Majoritàriament són edificis construïts abans de 1950 i amb alts percentatges de contractes de renda antiga.

"El 75% dels nous contractes de gener a juny del 2022 són de propietat horitzontal, i el 25% de vertical"

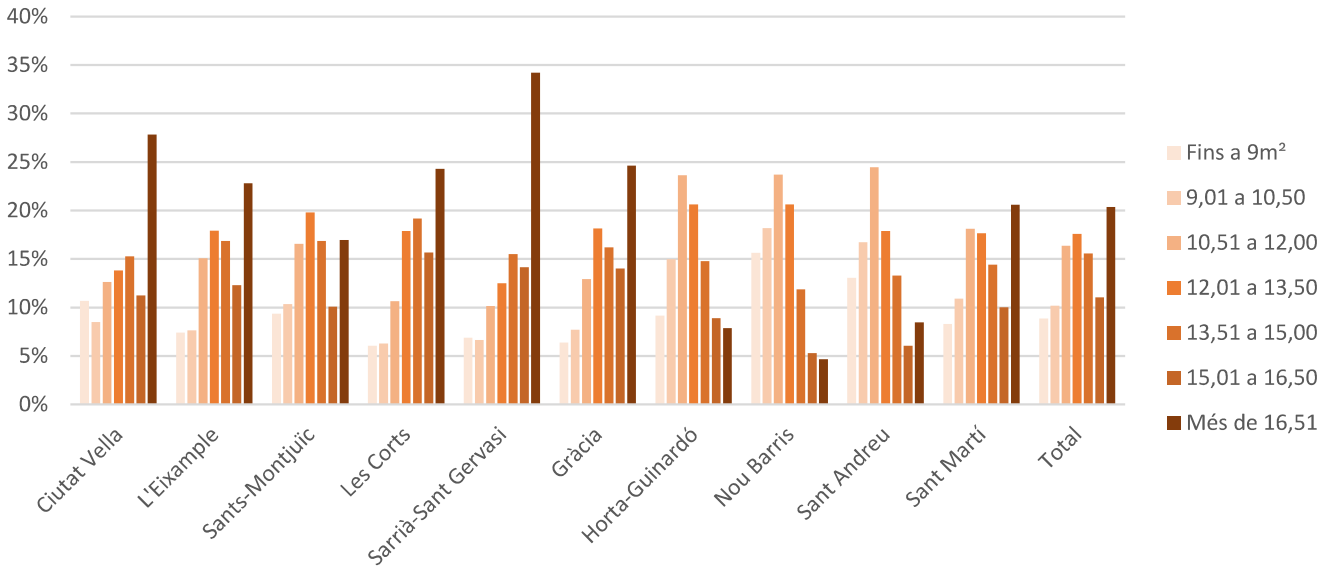
El primer semestre de 2022 el preu mitjà del lloguer va ser un 5% més elevat en la propietat horitzontal —més dispersió de superfícies— que en la vertical.

Nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona en **propietat horitzontal** i en **propietat vertical** el **1r semestre 2022**

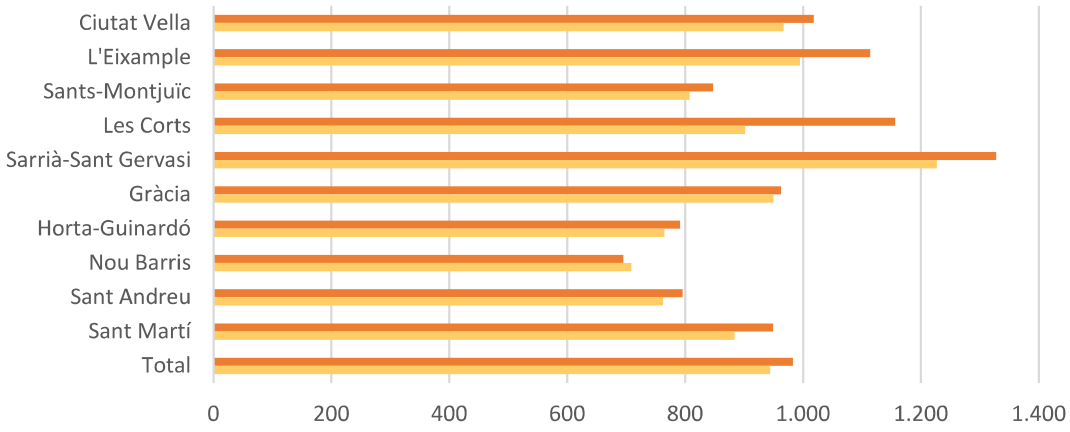


Sarrià-Sant Gervasi és també el districte on és més freqüent el preu €/m² més elevat

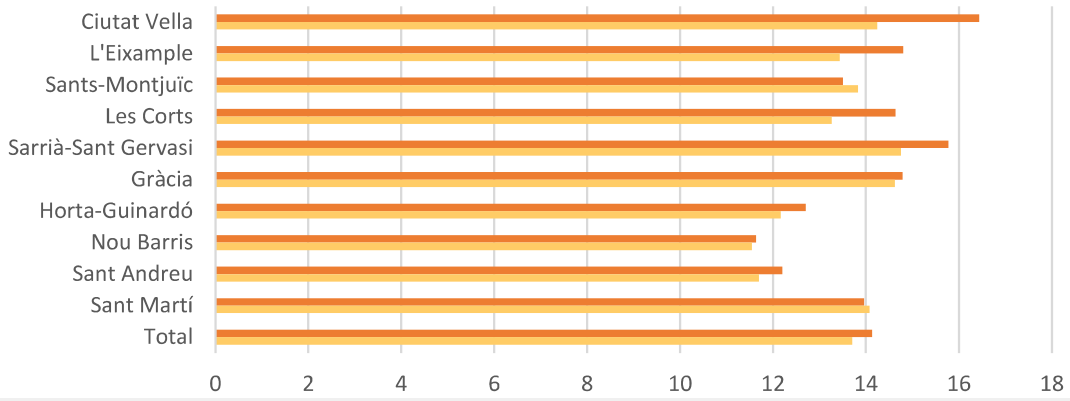
Percentatge del nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge segons intervals de preus, en **€/m²**, el **1r semestre de 2022**, per **districtes**



Preu mitjà en **€/mes** dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona en **propietat horitzontal** i en **propietat vertical** per **districtes** el **1r semestre de 2022**



Preu mitjà en **€/m²** dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona en **propietat horitzontal** i en **propietat vertical** per **districtes** el **1r semestre de 2022**



Evolució del preu de compravenda d'habitatge a Barcelona

Per barris de la ciutat, del 2013 al 1r semestre 2022

En el primer semestre de 2022 els preus de compravenda dels habitatges a Barcelona ciutat va continuar creixent a taxes moderades, malgrat una demanda sostinguda i una escassa oferta.

El 93,5% de les compravendes van ser d'habitatges usats i tan sols el 6,5% de nova construcció. Es

	Superfície mitjana		Preu mitjà (en milers d'€)		Preu mitjà €/m²	
	2013	1r sem 2022	2013	1r sem 2022	2013	1r sem 2022
El Raval	58	67	97	241	1.727	3.434
El Barri Gòtic	93	88	212	422	2.448	4.812
La Barceloneta	50	47	175	211	3.476	4.605
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	69	71	190	328	2.846	4.537
El Fort Pienc	93	86	268	354	2.843	4.174
La Sagrada Família	70	76	192	298	2.939	3.932
La Dreta de l'Eixample	99	111	307	669	2.798	6.135
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	88	94	239	475	2.760	5.097
La Nova Esquerra de l'Eixample	77	80	302	359	3.648	4.399
Sant Antoni	81	82	177	363	2.025	4.463
El Poble Sec-Parc Montjuïc	58	65	94	258	1.582	3.732
La Marina del Prat Vermell-Zona Franca	84	75	0	295	0	3.781
La Marina del Port	72	70	166	231	2.405	3.410
La Font de la Guatlla	70	78	179	278	2.543	3.607
Hostafrancs	79	66	178	267	1.834	4.087
La Bordeta	66	71	102	232	1.961	3.264
Sants-Badal	63	69	191	280	3.186	3.841
Sants	68	69	154	284	2.270	3.992
Les Corts	81	87	253	432	2.924	4.795
La Maternitat i Sant Ramon	83	83	267	365	2.890	4.120
Pedralbes	147	136	734	756	4.407	5.096
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	141	140	525	477	3.540	4.361
Sarrià	120	125	543	776	4.312	5.862
Les Tres Torres	159	150	649	871	4.294	5.747
Sant Gervasi-la Bonanova	126	127	462	951	3.550	7.240
Sant Gervasi-Galvany	131	134	498	841	3.471	6.267
El Putxet i el Farró	112	95	303	492	2.763	5.057
Vallcarca i els Penitents	86	88	227	346	2.619	4.235
El Coll	69	72	129	205	1.865	2.856
La Salut	75	85	190	319	2.536	3.882
La Vila de Gràcia	90	77	359	356	3.417	4.666
El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	89	76	254	318	2.799	4.378
El Baix Guinardó	75	72	176	263	2.332	3.762
Can Baró	84	68	193	229	1.823	3.314
El Guinardó	72	75	143	256	2.009	3.392
La Font d'en Fargues	84	85	246	330	3.522	3.924
El Carmel	63	60	107	168	1.656	2.821

recullen també en l'estadística de compravendes les dades del 2013, any en què es varen registrar els mínims d'activitat a la ciutat de Barcelona —en preus i en quantitats— després de la crisi immobiliària del 2008.

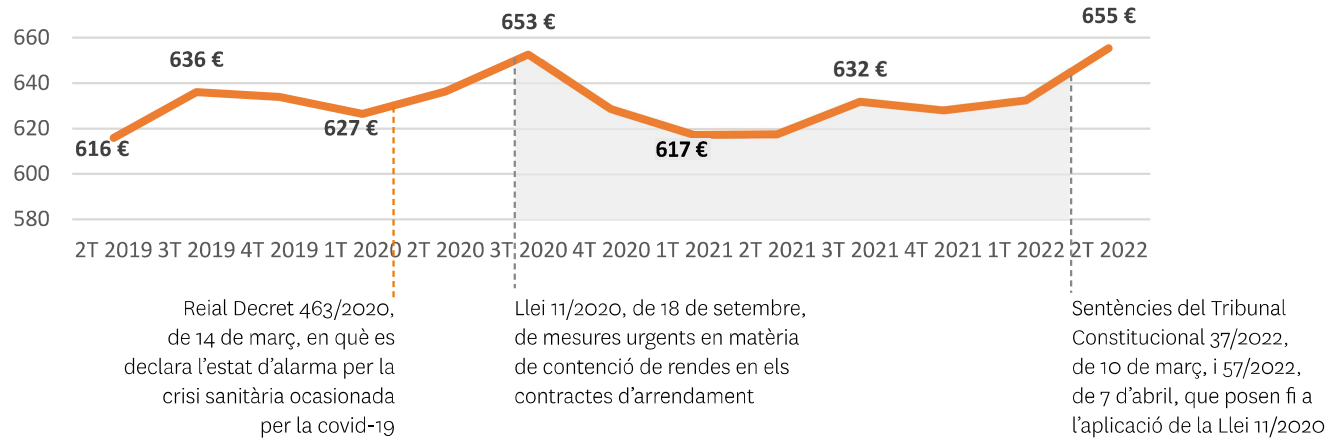
Les dades de preus de venda i lloguer en el primer semestre de 2022 permeten estimar la rendibilitat del lloguer com a activitat econòmica a Barcelona. La pujada continuada del preu de venda i l'estancament de preus de lloguer des del 2019, n'han reduït la rendibilitat fins a un 4% en taxa bruta i un 3,1% en taxa neta —després de despeses i abans dels impostos directes d'IRPF i de Societats.

	Superfície mitjana		Preu mitjà (en milers d'€)		Preu mitjà €/m²	
	2013	1r sem 2022	2013	1r sem 2022	2013	1r sem 2022
La Teixonera	71	70	93	209	1.368	3.009
Sant Genís dels Agudells	84	64	185	135	2.074	2.126
Montbau	74	64	140	192	1.794	3.111
La Vall d'Hebron	54	73	135	344	2.487	4.624
La Clota	62		108	0	1.724	0
Horta	73	65	158	222	2.180	3.380
Vilapicina i la Torre Llobeta	74	72	127	207	1.710	2.876
Porta	67	62	128	184	1.942	2.892
El Turó de la Peira	61	61	87	143	1.487	2.272
Can Peguera	62	53	50	142	613	2.448
La Guineueta	75	76	133	229	1.825	2.940
Canyelles	72	71	113	202	1.761	2.713
Les Roquetes	59	56	81	114	1.529	2.012
Verdun	56	60	85	160	1.580	2.432
La Prosperitat	59	58	90	147	1.303	2.418
La Trinitat Nova	58	58	54	99	945	1.850
Torre Baró	64	72	105	126	1.632	1.547
Ciutat Meridiana	59	60	73	103	1.209	1.685
Vallbona	80	90	196	0	2.475	0
La Trinitat Vella	79	61	165	98	1.986	1.720
Baró de Viver	82	69	300	0	2.583	0
El Bon Pastor	66	69	100	163	1.475	2.277
Sant Andreu	71	78	152	277	2.070	3.306
La Sagrera	75	69	174	230	2.238	3.213
El Congrés i els Indians	67	72	137	314	2.056	4.455
Navas	87	75	256	278	2.767	3.619
El Camp de l'Arpa del Clot	83	68	275	252	2.800	3.694
El Clot	80	85	225	420	2.742	4.852
El Parc i la Llacuna del Poblenou	75	95	161	525	2.108	5.324
La Vila Olímpica del Poblenou	100	107	373	527	3.847	4.937
El Poblenou	69	72	220	370	3.117	4.954
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	91	95	449	611	4.793	6.166
El Besòs i el Maresme	71	67	154	233	1.997	2.907
Provençals del Poblenou	70	72	272	266	3.683	3.612
Sant Martí de Provençals	77	71	181	197	1.989	2.875
La Verneda i la Pau	73	73	107	165	1.494	2.278
Total Barcelona	**80**	**79**	**210**	**308**	**2.403**	**3.638**

2/ Forta pressió de preus a l'alça a Catalunya i contracció del volum del mercat de lloguer

La mitjana dels nous contractes d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona) puja un 6,1%, fins a 655 €/mes, el 2n trimestre de 2022

Evolució trimestral del preu mitjà en **€/mes** dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats al conjunt de Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona) del **2019 al 2n trimestre 2022**



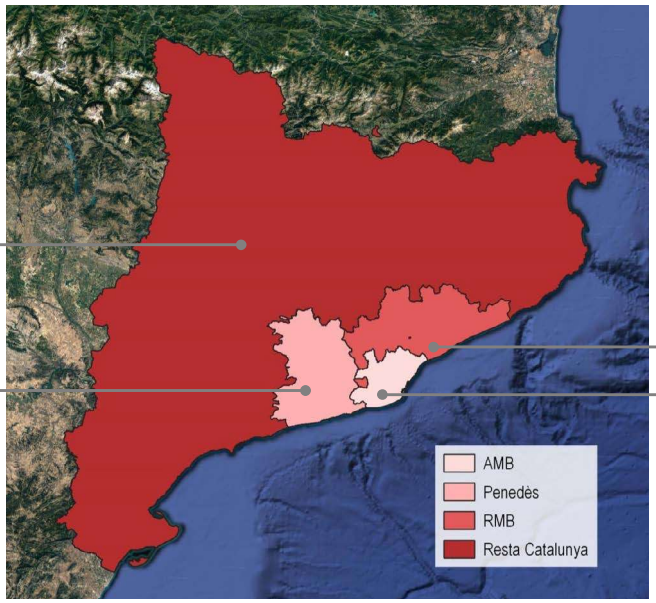
La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona capital) dels nous contractes de lloguer d'habitatge en el segon trimestre del 2022 va ser de 655 € mensuals, cosa que suposa un augment del 6,1% respecte al primer trimestre del 2021, amb diferències notables, però, segons territoris. A l'AMB i a la RMB (inclosa l'AMB), el creixement interanual del lloguer va ser del 4%. A l'àmbit Resta de Catalunya l'augment va ser del 8,1%. En les dades anteriors s'ha exclòs el municipi de Barcelona, que pel seu volum dominaria els resultats.

Pel que fa a l'Índex de 20 ciutats* amb més volum de contractació, l'augment interanual va ser del 7,5%.

Nous contractes de lloguer d'habitatge el I semestre del 2022, en €/mes (sense Bcn)

Resta de Catalunya: total Catalunya exclosa tota la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) i el Penedès
Total 2021: 496 €/mes
1r sem. 2022: 517 €/mes

Àmbit territorial del Penedès: abasta la major part dels termes municipals de les comarques del Garraf i Alt Penedès
Total 2021: 617 €/mes
1r sem. 2022: 651 €/mes



RMB, Regió Metropolitana de Barcelona: abasta cinc comarques: Barcelonès —en aquest estudi **exclosa Barcelona ciutat**—, Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental i Maresme, i els municipis del Garraf i l'Alt Penedès no incorporats a l'àmbit territorial del Penedès
Total 2021: 724 €/mes
1r sem. 2022: 742 €/mes

AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona: constituïda per 36 municipis —en aquest estudi **exclosa Barcelona ciutat**
Total 2021: 774 €/mes
1r sem. 2022:: 790 €/mes

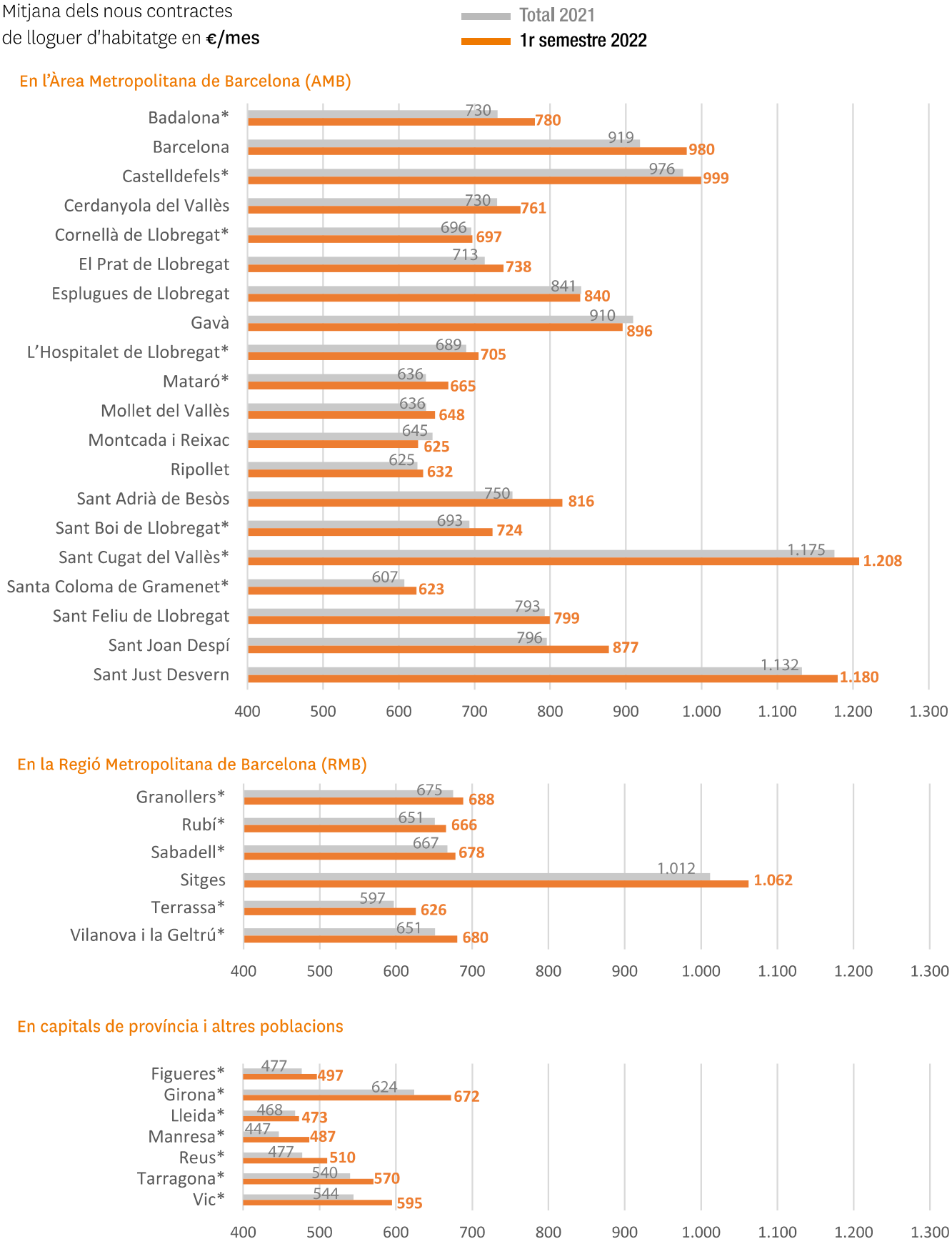
Total Catalunya (exclosa Bcn ciutat)
Total 2021: 624 €/mes
1r sem. 2022: 643 €/mes

Índex 20 ciutats* amb més quota de lloguer
Total 2021: 648 €/mes
1r sem. 2022: 670 €/mes

Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

Mitjana municipal dels nous contractes de lloguer en les principals poblacions de Catalunya el 2021 i 1r semestre de 2022

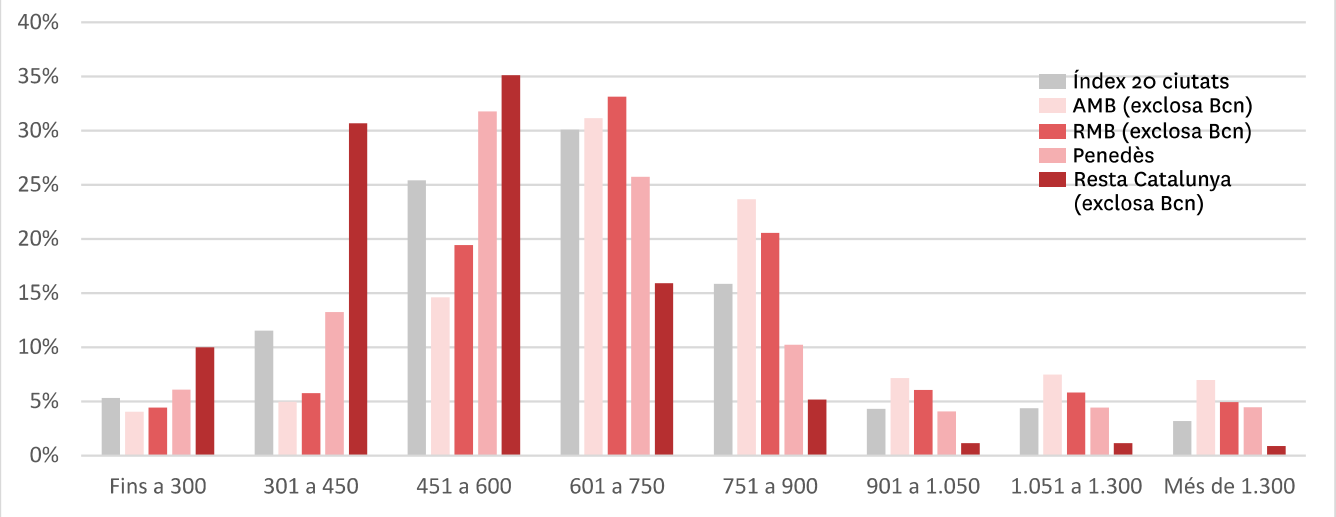
Mitjana dels nous contractes de lloguer d'habitatge en **€/mes**



** Municipis que formen part de l'*Índex de 20 ciutats de Catalunya*, que inclou les poblacions amb un volum de contractació superior a 1.000 nous contractes de lloguer d'habitatge l'any. En aquest índex no està inclosa la ciutat de Barcelona*

El 70% dels nous contractes registrats a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) no supera els 750 €/mes el 2n trimestre de 2022

Percentatge dels nous contractes de lloguer d'habitatge segons **interval de preus** en **€/mes** a **Catalunya** per àmbit territorial el **2n trimestre de 2022**



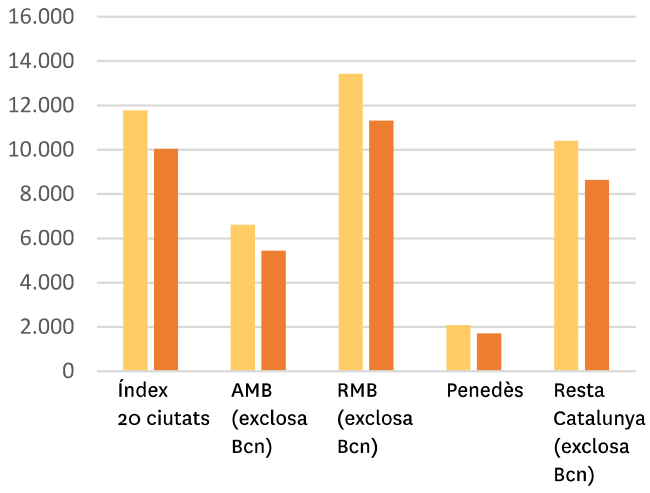
Més de dos terços dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats el segon trimestre de 2022 al conjunt de Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona) van tenir un preu d'entre 301 i 750 € mensuals. L'interval amb més quota de mercat va ser el de 451 a 600 €, que va concentrar el 27% dels nous contractes, seguit del de 601 a 750 € amb un 26%, i del de 301 a 450 €, que va concentrar un 16% de la quota de mercat.

El gràfic superior mostra un comportament ben diferent segons territoris. A l'AMB el 51% de tots els contractes registrats es concentra entre 301 i 750 €. A la RMB en són el 58%, en aquest interval de preu, mentre que a la Resta de Catalunya en són el 82% de tot el mercat, i a l'Índex 20 ciutats el 67%.

Si es **compara amb el segon trimestre de 2021** es mostra una **reducció interanual dels nous contractes en lloguer fins a 600 €** i un increment en tots els intervals de més de 600 €. A l'AMB, els intervals que concentren la pèrdua de quota són els compresos entre 450 i 750 €, que perden 11 punts percentuals en un any, i que van a parar, en primer lloc, a l'interval de 750 a 900 €, i a la resta d'intervals amb preus més elevats.

Contracció sense precedents del volum de mercat a Catalunya

Nombre d'**altes** de nous contractes de lloguer d'habitatge i **baixes** de contractes a **Catalunya**, per àmbits territorials, el **2n trimestre de 2022**



El **nombre de nous contractes** de lloguer registrats a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) durant el **segon trimestre de 2022** va tenir un clar **retrocés (-7,7%)** respecte al mateix període de l'any anterior, una reducció que al llarg de la sèrie històrica sols és superada durant el període de confinament més estricte per la covid-19.

L'evolució interanual negativa del nombre de contractes de lloguer es va repetir amb intensitat diversa a tots els territoris de Catalunya (i en tots els casos exclosa Barcelona ciutat): a l'AMB el retrocés va ser del -7,4%, a la RMB (inclosa l'AMB) va ser del -5,8% i a la resta de Catalunya va ser del -9,9%. En el conjunt de les 20 ciutats amb més mercat de lloguer el retrocés va ser del -8,2%, i tan sols 6 ciutats van tenir creixement positiu.

Al **primer trimestre de 2022 ja es va registrar una caiguda generalitzada de nova contractació (-8,8%)**. Per tant, una **contracció del mercat sense antecedents**.

La contractació i el preu del lloguer en les ciutats d'àrees tenses segueixen un comportament similar al del conjunt del mercat

En el quadre que ve a continuació es recullen el nombre de nous contractes d'habitatge registrats en el segon trimestre de 2022 i el preu mitjà del lloguer, als municipis declarats àrees de mercat tens d'acord amb la Llei 11/2020 de Contenció de Rendes, que va ser vigent des del 22 de setembre de 2020 fins a finals de març de 2022, quan es va publicar la sentència del Tribunal Constitucional l'anul·lava.

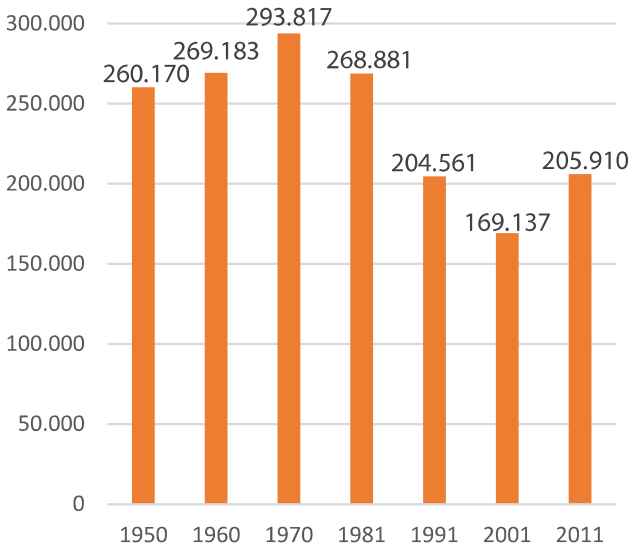
El segon trimestre de 2022, ja sense control de preus de lloguer i recuperat el lliure pacte entre les parts per fixar la renda en aquests municipis, el nombre de contractes s'hi va reduir amb unes taxes semblants a les del conjunt de Catalunya, i els lloguers es van incrementar fins a unes taxes similars a les del conjunt del mercat. Els preus van pujar més en l'entorn metropolità i en aquells municipis amb més presència d'habitatges unifamiliars, com Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Castelldefels, Sitges...

2n trimestre 2022	Nombre de contractes signats	Renda mitjana del lloguer
Badalona	904	823
Barcelona	11.155	997
Canet de Mar	75	651
Castellar del Vallès	66	616
Castelldefels	325	1.016
Cornellà de Llobregat	398	707
Esplugues de Llobregat	156	826
Gavà	168	869
Granollers	334	687
L'Hospitalet de Llobregat	1.317	697
Igualada	200	516
Manlleu	60	484
Manresa	482	504
Masnou, el	130	913
Mataró	656	684
Molins de Rei	118	709
Mollet del Vallès	165	630
Montcada i Reixac	121	591
Montgat	54	943
Olesa de Montserrat	79	636
Pallejà	22	792
Parets del Vallès	62	691
Pineda de Mar	143	620
El Prat de Llobregat	226	744
Premià de Mar	114	807
Ripollet	115	646
Rubí	311	662
Sabadell	956	693
Sant Adrià de Besòs	138	812
Sant Andreu de la Barca	75	665
Sant Boi de Llobregat	284	753

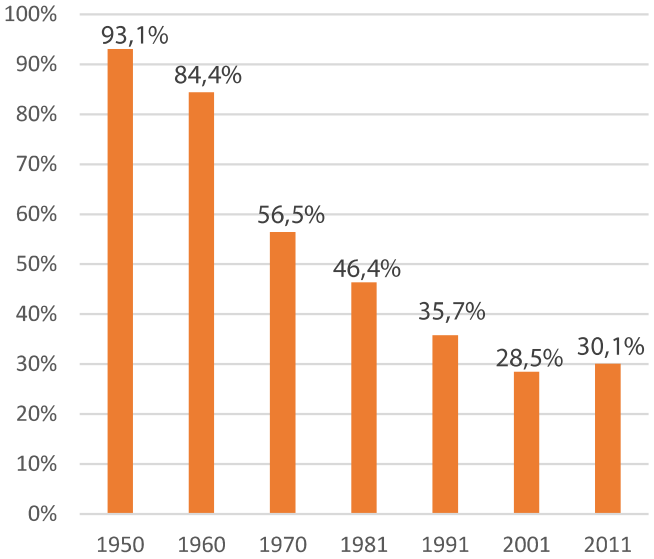
2n trimestre 2022	Nombre de contractes signats	Renda mitjana del lloguer
Sant Cugat del Vallès	489	1.224
Sant Feliu de Llobregat	172	797
Sant Joan Despí	120	901
Vilassar de Mar	97	889
Sant Just Desvern	124	1.215
Sant Pere de Ribes	121	827
Santa Coloma de Gramenet	461	631
Barberà del Vallès	119	677
Santa Perpètua de Mogoda	69	662
Sant Vicenç dels Horts	55	753
Cerdanyola del Vallès	208	763
Sitges	266	1.102
Terrassa	1.091	631
Vic	316	590
Viladecans	207	781
Vilafranca del Penedès	258	599
Vilanova i la Geltrú	301	683
Blanes	211	551
Figueres	354	514
Girona	751	677
Llagostera	34	497
Olot	203	484
Palafrugell	93	584
Salt	126	529
Sant Feliu de Guíxols	107	608
Lleida	598	489
Calafell	124	622
Reus	561	523
Tarragona	886	590
Vendrell, el	187	522
Salou	185	550
Total àrea tensa	**28.303**	**812**

Cronologia de la legislació d'arrendaments urbans i evolució del mercat en lloguer

Nombre d'habitatges en **lloguer a Barcelona**
Període: 1950 - 2011



Percentatge de llars de **lloguer a Barcelona**
Període: 1950 - 2011



Font: Cens de població i habitatge 1950 - 2011. Instituto Nacional de Estadística (INE)

Espanya ha estat el país d'Europa amb la legislació d'arrendaments urbans més restrictiva, amb una autèntica congelació dels lloguers, i on va tenir un temps de vigència més prolongat, des de 1920 fins a 1994.
L'estudi dels seus efectes en el manteniment del parc edificat i en la nova oferta d'habitatge en lloguer al llarg del temps ha de contribuir en el debat sobre polítiques d'habitatge.

1920-1956: Congelació absoluta del preu del lloguer dels contractes existents, imposició de la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament i limitació del preu dels nous contractes en funció de la renda vigent amb anterioritat. **La pròrroga forçosa és d'aplicació fins a una tercera generació del signatari.**

1964-1985: La llei d'arrendaments urbans, LAU 1964, estableix la llibertat de fixació de la renda en els nous contractes i la possibilitat de pactar una clàusula d'actualització. **Es manté l'obligatorietat de la pròrroga forçosa.** Els contractes antics tindran sis augments, que es mantenen per sota la inflació, el darrer dels quals va ser el 1977.

1985-1994: Entra en vigor el maig de 1985 el Decret llei Boyer, que **elimina l'obligatorietat de la pròrroga forçosa** dels nous contractes i permet establir una vigència temporal predeterminada.

1995: Lliure pacte dels nous contractes que obliguen a un mínim de cinc anys l'arrendador. També s'introdueixen limitacions als contractes anteriors que afecten les subrogacions i s'actualitzen les rendes dels contractes de renda antiga.

2013: La reforma del 2013 redueix a 3 anys la durada del contracte.

2019: El Reial Decret Llei 7/2019, d'1 de març, estableix un termini mínim de durada del contracte de 5 anys o 7 anys en funció de si l'arrendador és persona física o jurídica.

2020: **Llei 11/2020**, de 18 de setembre, del Parlament de Catalunya de mesures urgents en matèria de **contenció de rendes** en els contractes d'arrendament d'habitatge.

2022: **Sentències del Tribunal Constitucional** 37/2022, de 10 de març, i 57/2022, de 7 d'abril posen fi a l'aplicació de Llei 11/2020 **anul·lant la Llei 11/2020**.

Anàlisi

Mesures que afecten la seguretat jurídica en el mercat de lloguer

Des de l'any 2015 s'han aprovat a Catalunya diferents normes jurídiques que han afectat greument l'equilibri entre arrendadors i arrendataris establert en la Llei d'Arrendaments Urbans de 1994; legislació que ha creat inseguretat jurídica sobre la fixació de la renda en el mercat, el cobrament del lloguer, la durada de l'arrendament establerta en el contracte i la recuperació de l'habitatge a la data de finalització del contracte o per manca de pagament de la renda. Normes que, en molts casos, han estat recorregudes al Tribunal Constitucional (TC), amb la qual cosa s'incrementa la inseguretat jurídica. La pandèmia de la covid-19 va portar que des del Govern de l'Estat s'establissin mesures com moratòries del pagament del lloguer, pròrrogues dels contractes al seu venciment i moratòries de desnonaments, amb caràcter temporal, però que s'han anat prorrogant i encara avui estan vigents. El 2022 la forta inflació de l'economia espanyola ha portat que el Govern Central deixés sense efectes les clàusules de revisió del lloguer segons l'Índex de preus de consum i que fixés un 2% com a màxim. És aquest context el que explica la reducció de l'oferta d'habitatges en arrendament a Catalunya.

A continuació es recull una recopilació de la normativa:

Normativa de la Generalitat de Catalunya 2015-2020

1. Llei 24/2015, de 29 de juliol de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

- Imposa per primera vegada l'**obligació d'oferir un lloguer social obligatori** abans d'interposar una demanda de desnonament per impagament de lloguer, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin alternativa d'habitatge i que es trobin en situació d'exclusió residencial, si el demandant és persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.
- Defineix el **concepte de gran tenidor d'habitatge**, que només afectarà persones jurídiques.
- Faculta a l'administració per resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de tres anys, per incorporar-los al Fons d'Habitatges de lloguer per a polítiques socials.
- Estableix l'**obligació de renovar el lloguer social obligatori** quan aquest hagi finalitzat.

2. Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

- Regula l'**expropiació temporal d'habitatges buits** per causa d'interès social (encara que aquesta matèria està reservada únicament i exclusivament a l'Estat).
- Regula així mateix l'**obligació de reallotjament** d'aquelles unitats familiars en risc d'exclusió residencial per a aquells propietaris demandants de procediments de desnonament per manca de pagament que tinguin la condició de persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits al Registre d'Habitatges buits.
- Determina l'obligació de les administracions públiques de facilitar als afectats per un desnonament per manca de pagament en situació d'exclusió residencial, un **informe social de vulnerabilitat, sense fixar-ne les condicions i les efectives comprovacions**.

Anàlisi

3. Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Aquest decret llei va ser declarat **nul i inconstitucional** per la **sentència del Tribunal Constitucional de data 28 de gener de 2021**. El contingut d'aquest decret llei venia a ampliar la regulació del lloguer social obligatori prevista a la Llei 24/2915, incloent-hi els ocupants il·legals i aquelles demandes de desnonament per venciment de la seva durada. S'amplia el concepte de gran tenidor a **persones físiques titulars de més de 15 habitatges**. El Tribunal Constitucional va declarar la inconstitucionalitat de molts dels seus preceptes.

4. Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

- Amplia el concepte de grans tenidors a les persones físiques titulars de més de 15 habitatges i als supòsits de copropietat, regulant els metres quadrats per disposar d'aquesta condició; als fons de titulització d'actius i als fons de capital de risc.

Normativa estatal aprovada

5. Reial Decret Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la covid-19

- Suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa d'habitatge fins al dia 2 d'octubre de 2020.
- Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.
- S'estableixen mesures per facilitar la moratòria del deute dels rebuts de lloguer d'aquells arrendataris d'habitatge habitual amb vulnerabilitat econòmica.
- Aprovació d'avals per compte de l'Estat com a mesura de finançament per als arrendataris vulnerables i concessió d'ajuts econòmics per al pagament del lloguer.

* **Les mesures estatals** per suspendre els desnonaments i els llançaments de persones vulnerables **es van anar prorrogant** mitjançant la publicació de diferents reials decrets llei fins al 30 de setembre de 2022.

6. Reial Decret llei 11/2022, de 25 de juny, pel qual s'adopten i es prorroguen determinades mesures per respondre a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica

Les mesures aprovades que afecten l'arrendament d'habitatges celebrats amb posterioritat al dia 1 de gener de l'any 1995 i s'estendran fins al dia **31 de desembre de 2022** són les següents:

- **Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda** dels contractes d'arrendament d'habitatge amb el topall de l'Índex de Garantia de Competitivitat (2%).
- La **suspensió dels desnonaments i llançaments** d'arrendataris o unitats convivencials.
- La **suspensió del llançament de persones que ocupin habitatges** víctimes de violència sobre la dona, que siguin persones dependents o que tinguin a càrrec seu i convivint-hi persones dependents o menors d'edat.

Normativa de la Generalitat de Catalunya 2020-2022

7. Llei 11/2020, de 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, Llei 24/2015 i Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge

El dia **22 de setembre de l'any 2020** va entrar en vigor la denominada **"Llei de contenció de rendes"** de Catalunya, malgrat el contingut del Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries, que va indicar la manca de competència del Parlament de Catalunya per regular les rendes del lloguer d'habitatges.

El Tribunal Constitucional, en sentències de març i abril de 2022, va declarar **nuls i inconstitucionals** diferents articles de la Llei, entre els quals cal destacar els següents:

- La limitació de la renda del lloguer.
- La determinació del preu de referència.
- Les limitacions imposades per la llei amb relació a la repercussió de les despeses generals de l'immoble.
- La publicitat dels arrendaments: l'Índex de Referència només tindrà efectes informatius.

Els recursos varen ser interposats pel Grupo Popular al Congrés i el Govern de l'Estat PSOE-Podemos.

8. Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, Llei 24/2015 i Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

Aquesta llei **recupera els articles anul·lats del Decret Llei 17/2019 per la sentència del Tribunal Constitucional 16/21**:

- Determina l'**incompliment de la funció social de l'habitatge** si aquest roman desocupat per un termini de més de 2 anys sense causa justificada.
- Inclou l'**expropiació forçosa** dels habitatges si s'incompleix la funció social.
- Imposa **multes coercitives** en cas d'incompliment de la dita funció social de l'habitatge.
- Crea un **Registre de Grans Tenidors**.
- Regula l'**obligació d'oferiment de lloguer social obligatori** abans de la interposició de demandes de desnonament per manca de pagament o per finalització de la seva vigència.
- Regula la **renovació dels contractes de lloguer social obligatori**.

Els Grups parlamentaris Popular i Vox han recorregut davant del Tribunal Constitucional la Llei 1/2022, de 3 de març i els dos recursos han estat ja admesos a tràmit per l'Alt Tribunal.

D'altra banda, el Govern de l'Estat ha portat davant de la Comissió Bilateral de resolució de conflictes Estat-Generalitat, la quasi-totalitat de la Llei 1/2022, pendent de resolució.

9. Acord GOV/193/2022, de 4 d'octubre per a la creació del programa per a la tramitació i gestió dels expedients derivats de l'aplicació de la Llei 1/2022, de 3 de març

El dia 6 d'octubre va entrar en vigor l'Acord abans indicat que té com a finalitat la **tramitació i gestió** de tots aquells **expedients administratius** derivats de l'aplicació del **règim sancionador** de la Llei 1/2022, de 3 de març.

El preu del lloguer d'habitatge puja un 18% de mitjana a la Unió Europea des de l'any 2010, i el preu de compravenda un 48%

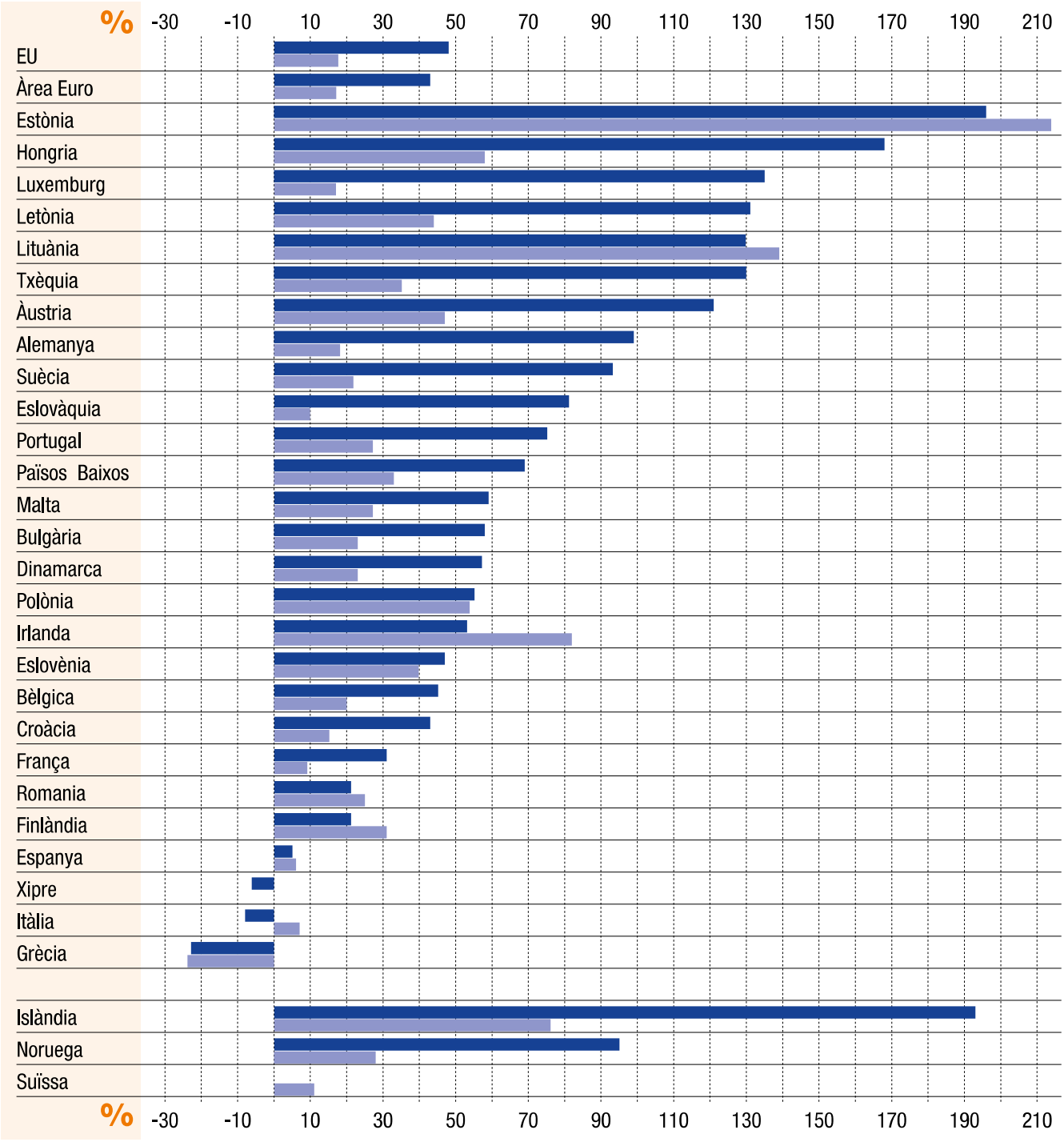
L'estadística de l'Eurostat sobre l'evolució del mercat de l'habitatge a la Unió Europea mostra que des de l'any 2010 el preu de l'habitatge en lloguer s'ha incrementat de mitjana a Europa un 18%, mentre que el preu de compravenda de l'habitatge ha pujat un 48%.

El preu de compravenda s'ha incrementat en aquest període per sobre dels lloguers en 19 països de la Unió Europea. Els increments més acusats han estat a Estònia (+196%), Hongria (+168%), Luxemburg (+135%), Letònia (+135%), Lituània, Txèquia (ambdós +130%) i Àustria (+121%). En canvi, han abaixat els preus a Grècia (-23%), Itàlia (-8%) i Xipre (-6%).

Evolució del preu de compravenda i del preu d'arrendament d'habitatge a Europa

Evolució en percentatge del 2010 al 2n trimestre del 2022

Font: Eurostat



L'índex del cost operatiu dels habitatges cedits en lloguer puja per sobre de l'índex dels preus d'arrendament a partir del 2020

Una de les mancances dels estudis sobre el mercat de lloguer és l'anàlisi dels costos operatius que ha d'afrontar la propietat, tant per posar en el mercat l'habitatge com durant el temps de l'arrendament.

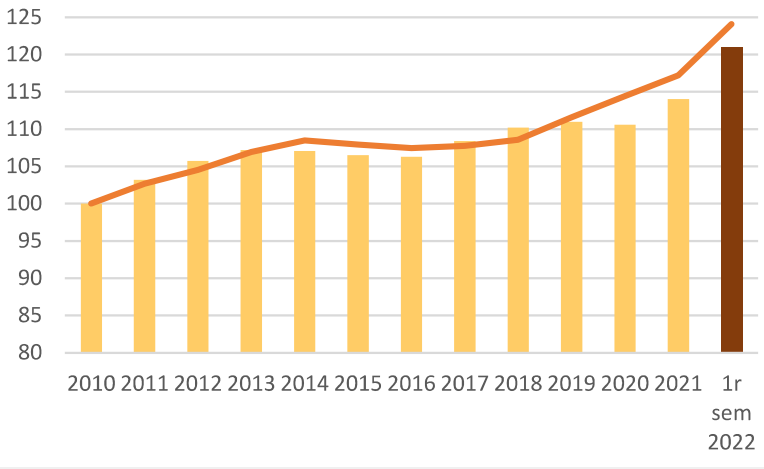
Disposar d'aquesta informació i observar la seva evolució al llarg del temps és una necessitat bàsica per al coneixement dels factors determinants de l'oferta d'habitatges de lloguer, i de l'evolució dels preus de lloguer.

La ciutat de Nova York elabora, des de 1969, el *Price Index of Operating Costs*, dissenyat per l'Oficina Federal d'Estadística. Reflecteix l'evolució dels béns i serveis a què els propietaris han de fer front per poder operar en el mercat. Els components d'aquesta cistella inclouen impostos, assegurances, despeses per al manteniment i l'adequació dels habitatges als nous nivells de qualitat i les despeses administratives. L'*Índex* s'ha convertit en una referència força influent en el mercat de Nova York, tant per a operadors privats com per a les autoritats públiques en habitatge.

"L'Institut de Tecnologia de la Construcció (ITeC) ha elaborat un índex dels costos operatius de lloguers d'habitatges a Catalunya"

Adequant la metodologia a la nostra realitat, i a partir d'una mostra d'habitatges en arrendament a la ciutat de Barcelona, l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC) ha elaborat un índex dels costos operatius de lloguers d'habitatges a Catalunya.

Evolució 2010 - 1r semestre 2022 de l'índex de preus de lloguer i de l'índex de costos operatius d'habitatges en lloguer



Anàlisi

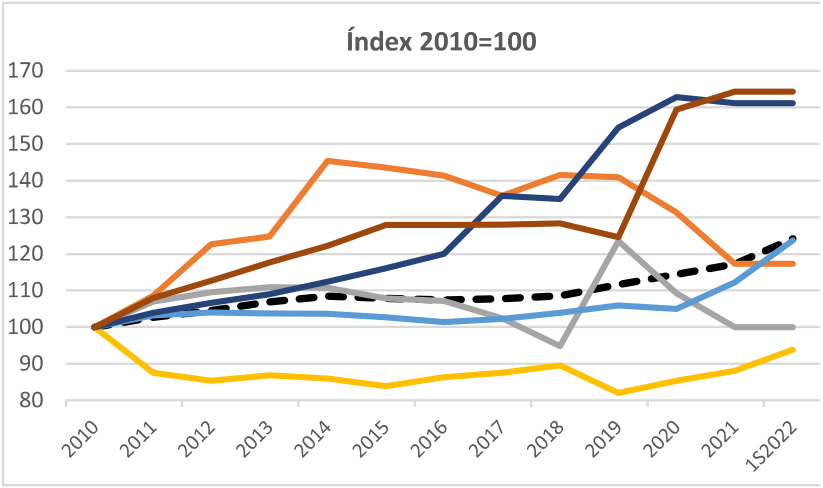
Cost i inseguretat porten a la reducció d'oferta

La comparació dels costos operatius de l'arrendament amb l'evolució dels preus dels lloguers en el període 2019-1r semestre 2022 evidencien un increment important de despeses, degut bàsicament als procediments legals obligatoris, les assegurances i els impostos.

Des del 2n semestre de 2021, els costos de manteniment s'han incrementat considerablement, cosa que comporta una caiguda de la rendibilitat neta de la cessió per lloguer dels habitatges, que, sumats a la inseguretat jurídica, explicarien la reducció de l'oferta.

L'índex dels costos operatius de lloguers d'habitatges a Catalunya es calcula agregant 38 partides, agrupades en els següents grups:

- **Subministraments**: electricitat i aigua consumida als espais comuns de l'edifici.
- **Neteja**: neteja dels espais comuns.
- **Manteniment preventiu obligatori**,
- **Manteniment preventiu voluntari** i previsió de reposicions, més les Inspeccions Tècniques de l'Edifici, les Cèdules d'Habitabilitat i les Certificacions Energètiques.
- **Assegurances**: pòlisses subscrites per les comunitats de propietaris.
- **Impostos**: Impost sobre Béns Immobles (IBI)





Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com