



Dades de tancament de l'any 2021

S'incrementen els contractes de lloguer d'habitatges i els preus continuen la tendència a la baixa

La Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, del Departament de Drets Socials, ha fet públiques les dades del mercat de lloguer de l'any 2021

El Departament de Drets Socials ha publicat [les dades sobre l'evolució del mercat de lloguer a Catalunya de l'any 2021](#). Són dades obtingudes a partir de les fiances dipositades a l'[INCASOL](#), i que reflecteixen les operacions efectivament formalitzades.

De les dades obtingudes, podem extreure que el nombre de contractes de lloguer durant l'any 2021 s'ha incrementat a Catalunya en un 23,9% respecte del 2020 i, en canvi, les rendes mensuals han baixat un 1,4% en la mitjana de Catalunya, respecte de l'any anterior.

Al conjunt de Catalunya s'han formalitzat 167.842 contractes durant l'any 2021, amb una renda mitjana mensual de 724 €/mes que representa una baixada de l'1,4% respecte el 2020. A Barcelona ciutat s'han signat 57.158 contractes, un 41% més que el 2020, i la renda mensual s'ha situat en 918,84 €/mes de mitjana de l'any 2021, que representa una disminució del 4,8% respecte la del 2020.

Així doncs, el nombre de contractes de lloguer durant el 2021 s'ha incrementat a tot Catalunya, no només respecte a l'any 2020 que va caure el mercat per la pandèmia, si no també respecte l'any 2019, i s'ha situat en un nombre molt similar al del 2018.

La distorsió del mercat de lloguer a causa de la crisi sanitària ha provocat una efecte d'expansió-contracció d'habitatges en lloguer en el mercat convencional.

El secretari d'Habitatge i Inclusió Social, del Departament de Drets Socials, **Carles Sala**, valora aquesta dinàmica del mercat de lloguer, d'increment en el nombre de contractes i de contenció i baixada dels preus que s'ha produït durant el 2021 amb precaució ja que **“pel que fa a l'increment de contractes, la baixada del turisme provocada per la pandèmia ha fet posar més habitatges**



al mercat convencional, però això pot ser conjuntural i caldrà veure la dinàmica del propers trimestres. Per altra banda, l'increment de compravendes, que també s'ha produït durant el 2021, pot ser un clar competidor al mercat de lloguer. Les baixes rendibilitats actuals del mercat de lloguer, suposen un risc important pel mercat que pot traslladar les operacions al mercat de la compravenda. En aquest sentit s'haurà de seguir la disminució de l'oferta d'habitatges en lloguer en els darrers mesos han detectat els agents immobiliaris”.

En relació a la baixada de preus de les rendes de lloguer mensual i quan ja portem més d'un any d'aplicació de la [Llei 11/2020, de 18 de setembre, de contenció de rendes](#), Sala ha dit que “**la baixada dels imports de les rendes de lloguer són significatives a BCN, des del tercer trimestre de 2019, i a la resta de Catalunya, des del tercer trimestre de 2020. En tot cas la distorsió del mercat, oferta i preus, a conseqüència de la pandèmia, fa difícil atribuir en quina intensitat aquests moviments, són conseqüència de l'aplicació de la llei de contenció de rendes**”.

Per altra banda, Sala també ha assenyalat que cal esperar per valorar l'eficàcia de la llei de contenció de rendes perquè “s'ha de distingir entre les dades basades en les fiances dipositades a Incasòl, que són sobre contractes signats, de l'anàlisi que es pot fer a partir de les dades que ofereixen els portals immobiliaris, que analitzen l'oferta i s'anticipen a les dinàmiques del mercat, per veure si se sosté aquesta evolució”.

La inseguretat jurídica, per les constants impugnacions judicials de les lleis catalanes, no afavoreix el mercat de lloguer.

Hi ha una davallada significativa de devolucions de fiances en determinat àmbits declarats mercat tens, (la xifra de la davallada de devolució de fiances a la ciutat de Barcelona és considerada històrica en el darrer trimestre de 2021). En aquest sentit Sala ha afirmat que “**l'aplicació massiva de les pròrroques (tàcita reconducció) pot tenir a veure amb la situació d'inseguretat sobre la validesa de la norma, posada en entredit per la interposició de dos recursos d'inconstitucionalitat**”.

Així mateix, analitzant l'evolució del mercat per trams de renda, s'han reduït els lloguers a les franges més altes i han augmentat en les franges més baixes. **La franja mitjana de les rendes de lloguer guanya quota respecte a les bandes dels extrems.** Els intervals de preus més baixos han perdut quota de mercat.



Això podria ser conseqüència de la pèrdua absoluta de valor a la llei de contenció de rendes dels marges superior i inferior de l'índex de referència. Respecte d'aquestes dades Sala ha manifestat que **“lloguers que és situaven a la banda baixa, entre el marge inferior i l'índex mig, estan desapareixent del mercat, perquè la llei valida com a preu de mercat l'índex mig de referència, qüestió que va en contra de qui pretén trobar habitatges més assequibles de lloguer, i en segon lloc, pel creixement de la necessitat garantir la solvència de l'arrendatari davant de la inseguretat jurídica”**.

Pel que fa a la durada mitjana dels contactes, l'anàlisi de les dades permet observar que hi ha més estabilitat en zona tensa, amb una mitjana de 3 anys i 9 mesos, mentre que en els àmbits que no hi ha la declaració de zona tensa, aquesta estabilitat baixa, fins a una mitjana de 3 anys i 5 mesos. En aquest sentit és habitual trobar una reducció de la mobilitat en els mercats regulats, com el català. **“Constatem que això pot respondre també a que una legislació de control de rendes provoca pròrrogues contractuals, o més estabilitat i menys mobilitat. Però cal tenir en compte que la crisi sanitària ha perjudicat realitzar una anàlisi precisa de quin ha estat el comportament del mercat per causes diferents a les de la pandèmia”**.

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya per àmbits geogràfics

	Contractes formalitzats		Rendes mensuals	
	Habitatges	Variació 21/20 %	mitjana anual	21/20 %
<u>Àmbits territorials funcionals</u>				
Alt Pirineu i Aran	1.582	24,7	475,91	2,9
Camp de Tarragona	11.303	17,2	508,62	-1,2
Comarques Centrals	7.690	10,0	469,36	-2,0
Comarques Gironines	15.722	16,6	549,51	-1,2
Metropolità	114.321	27,6	821,66	-2,4
Penedès	8.806	12,4	616,93	-2,5
Ponent	5.779	31,9	425,24	-0,1
Terres de l'Ebre	2.639	15,6	363,88	2,9
<u>Demarcacions territorials</u>				
Barcelona	128.381	25,5	791,96	-2,0
Girona	16.132	16,7	550,71	-1,0
Lleida	7.259	29,7	424,32	0,3
Tarragona	16.070	16,3	491,37	-0,2
Catalunya	167.842	23,9	724,09	-1,4



Mercat del lloguer a Barcelona

	Contractes formalitzats		Rendes mensuals	
	Habitatges	Variació 21/20 %	mitjana anual	21/20 % (2)
1. Ciutat Vella	4.771	37,8	846,40	-7,4
2. Eixample	12.688	49,8	1.007,57	-6,3
3. Sants-Montjuïc	5.878	39,5	799,69	-5,6
4. Les Corts	2.569	39,5	1.054,14	-5,2
5. Sarrià- Sant Gervasi	5.822	39,6	1.246,40	-4,5
6. Gràcia	5.697	46,3	896,35	-5,7
7. Horta-Guinardó	4.538	36,0	768,82	-3,8
8. Nou Barris	3.160	24,1	684,49	-3,0
9. Sant Andreu	3.373	37,5	764,07	-4,2
10. Sant Martí	6.204	31,2	888,34	-4,5
Barcelona	57.158	41,4	918,84	-4,8

Xx de març 2022