

**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

**HB
LAB**
O

Laboratoris Continuïtat

Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona. Avenç de resultats (versió ampliada)

07/2022

Barcelona, versió revisada de juliol de 2022

Investigació, redacció i edició

Jordi Bosch i Joffre López, Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn

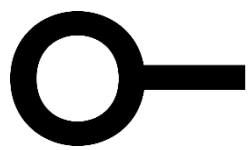


Amb el suport de:



Índex

Introducció	2
Metodologia	4
Impacte en l'evolució dels preus	7
Impacte en l'evolució del nombre de contractes	13
Impacte en l'evolució del volum d'habitatge de lloguer	18
Conclusions	20
Annexos	23
<i>Annex 1. Llistat de municipis que conformen el grup experimental, de control i "exogen"</i>	<i>24</i>
<i>Annex 2. Agrupació dels municipis estudiats i les seves característiques</i>	<i>27</i>



Introducció

Amb l'objectiu de posar fre a la tendència inflacionista que venia experimentant el segment de lloguer des de l'any 2013, al setembre de 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016. Aquesta Llei i la posterior modificació feta pel Decret llei 33/2020, de 30 de setembre, van declarar de forma transitòria (amb una durada d'un any a comptar de la seva entrada en vigor) com a àrees de mercat d'habitatge tens i, per tant, subjectes a la regulació establerta en matèria de rendes, un total de 61 municipis de tot Catalunya. Així mateix, va preveure un mecanisme per renovar aquesta declaració o per noves declaracions de municipis com àrees de mercat tens un cop transcorregut aquest primer any de vigència de la Llei.

En aquests municipis, la renda inicial del lloguer no pot superar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Aquest preu s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora el departament competent en matèria d'habitatge a partir del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. A més, si l'habitatge ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei, s'estableix un altre topall màxim que és la renda del darrer lloguer, actualitzada amb l'índex de garantia de la competitivitat. En aquest cas el lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits (amb algunes excepcions recollides a la guia elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya).

Aproximadament un any i mig després de la seva entrada en vigor, el Tribunal Constitucional va resoldre el recurs el recurs d'inconstitucionalitat (Sentència publicada al BOE número 84 del 8 d'abril del 2022) que va presentar el Partit Popular contra diversos preceptes de la Llei, i va declarar inconstitucionals i nuls nombrosos elements de la norma, inclòs el mecanisme de control de rendes establert, amb el principal argument de què aquests preceptes declarats inconstitucionals suposaven una invasió de les competències de l'Estat en matèria civil reconegudes a l'article 149.1.8 de la Constitució.

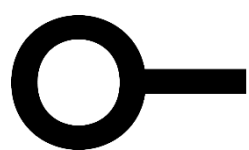
En aquest context, l'objectiu de l'estudi és identificar quin impacte ha tingut la Llei 11/2020 a la demarcació de Barcelona en el mercat de lloguer, en concret, en l'evolució dels preus, del nombre de contractes de lloguer i del volum d'habitatges de lloguer.

Malgrat el curt període de vigència de la Llei, tres estudis recents han analitzat el seu impacte en el mercat de lloguer català en qüestió de preus i oferta. Segons el treball de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú¹, la norma fou eficaç per moderar els preus del lloguer en els municipis catalans on es va implementar (el preu mitjà del lloguer va reduir-se un 6,2% en el grup experimental mentre que en el grup control els preus van romandre pràcticament estables), i no van trobar evidència que aquesta mesura hagués comportat una reducció en el nombre de contractes signats. En canvi, Monràs i Garcia Montalvo², si bé coincideixen en l'efectivitat de la Llei per reduir el preu del lloguer (una disminució aproximadament del 5%), atribueixen la meitat d'aquesta moderació als canvis en el tipus d'habitatges en oferta, i a més a més, van constatar que la seva aplicació havia comportat un descens en l'oferta de lloguer. Per la seva part, l'estudi de Kholodilin *et al.*³ elaborat a partir dels anuncis del portal idealista (a diferència dels dos anteriors que es basen en el Registre de Fiances de l'INCASÒL) conclou que durant la vigència de la Llei va produir-se a Catalunya una reducció del preu d'oferta de lloguer tant en els municipis regulats com en els que no, així com en el nombre d'habitatges anunciats.

¹ Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2022). *Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies*. IEB Working Paper 2022/02. Disponible a: http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/183683/1/IEB22-02_Jofre%2bMartinez%2bSegu.pdf [consulta: 1 de juny de 2022].

² Monràs, J. i Garcia Montalvo, J. (2022). *The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia*. Economics Working Paper Series, Working Paper No. 1836. (versió actualitzada d'abril de 2022). Disponible a: <https://bse.eu/file/9594/download?token=GBwPVWk9M> [consulta: 1 de juny de 2022].

³ Kholodilin, K. A.; López, F. A.; Rey Blanco, D. i Gonzalez Arbués, P. (2022). *Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia*. DIW Berlin Discussion Paper No. 2008. Disponible a: <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4159469> [consulta: 25 de juliol de 2022].



Metodologia

Aquest treball es basa en l'explotació de la informació del Registre de Fiances de l'INCASÒL, en concret, de la base de dades dels contractes de lloguer de totes les tipologies d'habitatges (unifamiliars i plurifamiliars) segons la data de formalització del contracte a partir de l'explotació facilitada a 31 de març de 2022 com a data de referència. Això significa que, probablement, alguns dels contractes signats durant els primers mesos de 2022 no es poden considerar perquè han dipositat la fiança a partir del mes d'abril de 2022 i, per tant, no figuren dins els registres considerats. Aquesta base de dades s'ha depurat destriant els contractes que superen tres vegades el rang interquartílic (IQR) per mes i codi postal. Així mateix, no s'han inclòs en l'explotació aquells nous contractes formalitzats a la persona llogatera anterior ja que, en aquest casos, el preu acostuma a ser inferior als dels contractes d'habitatges equivalents arrendats a nous llogaters. Des de 2019, aquests tenen un import entre un 9% i un 12% per sota dels preus mitjans dels contractes signats durant el mateix període. El principal motiu és el major poder de negociació que gaudeixen els anteriors llogaters, entre d'altres factors, per l'absència de períodes de comercialització durant els quals la propietat no percep la renda, i per la sovint major confiança de la propietat envers el llogater (per la regularitat en els pagaments, el correcte manteniment de l'immoble, etc.).

L'àmbit territorial de l'estudi és el conjunt de la demarcació de Barcelona, i el temporal s'estén des del mes de setembre de 2019 (un any abans de l'entrada en vigor de la Llei) fins març de 2022 (un any i mig després des de la seva entrada en vigor, i gairebé coincident amb la Sentència d'inici d'abril de 2022 que va declarar inconstitucional i nul el mecanisme de control de rendes establert). Així mateix, aquest període de temps s'ha analitzat de forma mensual en qüestió de preus mitjans, preus unitaris, i nombre de contractes signats; i semestralment creuant les variables anteriors amb els quintils de preus i la superfície de l'habitatge. La inclusió d'aquestes dues darreres variables es poden conèixer les possibles variacions en l'heterogeneïtat que caracteritza el mercat de lloguer. En aquest sentit, subratllar que els llindars dels quintils s'han determinat segons la distribució del segon quintil (previ a l'entrada en vigor de la Llei) i mantingut fixes per l'anterior i pels tres posteriors (vegeu taula 1) amb l'objectiu de poder observar la seva evolució.

Taula 1. Llindars superiors del quintils del preu mitjà anual de lloguer per àmbit territorial segons distribució del segon semestre (22 de març de 2020-21 de setembre de 2020).

	1r	2n	3r	4t
Barcelona	700,00	825,00	950,00	1.200,00
Control	525,00	610,00	700,00	800,00
Experimental	550,00	650,00	740,00	850,00
Exogen	400,00	500,00	600,00	800,00

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

Respecte la variable superfície i d'altres relacionades com, per exemple, el preu unitari, val a dir que s'han obviat tots els contractes de lloguer on la superfície que figura a la base de dades és nul·la o igual a zero, els quals representen aproximadament un 30% de tots els contractes.

Quant als semestres, aquests s'han fet coincidir amb l'entrada en vigor de la Llei amb el propòsit de poder copsar de forma més acurada el seu impacte. Per tant, els dos primers comprenen l'any anterior a l'entrada en vigor de la Llei (del 22 de setembre de 2019 al 21 de setembre de 2020), els dos següents corresponen a l'any de vigència de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens dels municipis que consten en l'annex de la Llei segons la disposició transitòria segona (del 22 de setembre de 2020 al 21 de setembre de 2021), i el cinquè semestre és el posterior a aquest (del 22 de setembre de 2021 al 21 de març de 2022).

A fi de dur a terme amb una comparació sistemàtica i coherent de l'impacte de la Llei, s'ha seguit una metodologia semi-experimental, amb una primera definició d'un grup de municipis on ha estat d'aplicació la Llei de contenció de rendes al llarg de període considerat (grup experimental o tractament) i d'un grup de municipis, on no ha estat en cap moment d'aplicació en aquest període (grup control). La ciutat de Barcelona s'ha tractat de forma independent com a una unitat territorial específica, atesa la inexistència d'una altre municipi mínimament equivalent en el conjunt de la

demarcació que pogués operar com a grup de control, per la qual cosa la seva inclusió a l'estudi té un valor principalment de caràcter descriptiu i de referència.

Posteriorment, atès que els municipis del grup control i del grup experimental són demogràficament i socioeconòmicament molt diferents a la resta de municipis de la demarcació, s'ha procedit a una segona selecció dels municipis d'aquests grups mitjançant el mètode classificació jeràrquica sota el model de pèrdua mínima d'inèrcia de Ward de tots els municipis per tal de trobar possibles similituds entre municipis a priori diferents. De fet, s'ha aplicat el mateix mètode en dos escenaris diferents segons les variables emprades per dur a terme la classificació, ja que, en cap de les dues opcions, s'arribaria a una solució nítida en la definició dels grups.

El primer escenari considera estrictament la població resident a 1 de gener de 2020 (a partir del padró continu que difon l'Institut d'Estadística de Catalunya), els preus mitjans de lloguer l'any 2019 segons l'estadística oficial del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i la proporció d'habitatges plurifamiliars en lloguer que es pot extreure de l'*Índice alquiler de vivienda* del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. El segon escenari, a més de les tres variables anteriors, incorpora la variació anual en els preus mitjans de lloguer entre 2018 i 2019.

La tria d'aquestes variables implica eliminar els municipis dels quals no es disposa d'informació. En termes generals, es tracta de municipis⁴ amb pocs habitants i un mercat de lloguer molt residual. En aquest procés també s'han destriat, com s'assenyalava anteriorment, la ciutat de Barcelona, Martorell (perquè no renovà la declaració del municipi com a àrea de mercat tens que s'havia de promoure a partir del primer any de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020), i els vuit municipis de la demarcació que foren declarats com a àrees de mercat a posteriori (Begues, Canet de Mar, Cardedeu, la Garriga, Parets del Vallès, Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurn d'Anoia i la Palma de Cervelló).

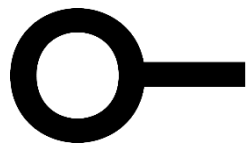
Finalment, les dues classificacions permeten agrupar els 225 municipis estudiats en tres grups. Els gràfics de l'Annex 2 mostren aquestes classificacions, els dendrogrames resultants i el grau de proximitat entre els límits dels grups en cada escenari. Atès que les dues possibilitats ofereixen resultats parcialment diferents i no concloents en elles mateixes, s'ha optat per comparar-ne els resultats i agrupar els municipis que, independentment de les variables de selecció, sempre acaben compartint el mateix grup.

Així doncs, els municipis del grup experimental el configuren els 40 municipis que sempre apareixen agrupats en el mateix grup, la qual cosa exclou Castelldefels, el Masnou, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern i Sitges. Es tractaria de municipis que comparteixen les mateixes característiques, independentment dels criteris de selecció (vegeu annex 1).

Els municipis del grup de control són aquells municipis de la demarcació que mai han estat subjectes als preceptes de Llei 11/2020 però que alhora apareixen en el mateix grup que els municipis del grup experimental en algun dels dos escenaris contemplats. En total, es tracta de 32 municipis (vegeu annex 1).

Per últim, s'ha constituït un grup exogen format per la majoria de municipis de de demarcació (224) que ni mai han estat subjectes als preceptes de la Llei ni són directament comparables amb els municipis del grup experimental segons els dos escenaris de classificació (vegeu annex 1).

⁴ Es tracta dels següents municipis: Aguilar de Segarra, Alpens, Argençola, Bellprat, el Brull, Calonge de Segarra, Capolat, Castellar del Riu, Castellar de n'Hug, Castell de l'Areny, Castellfollit del Boix, Castellfollit de Riubregós, Castellnou de Bages, Castellolí, Collsuspina, Copons, l'Espunyola, Fígols, Fogars de Montclús, Gallifa, Gaià, Gisclareny, Granera, Lluçà, Malla, les Masies de Roda, Montclar, Montmaneu, Mura, la Nou de Berguedà, Orís, Oristà, Orpí, Perafita, Pujalt, la Quar, Rubió, Sagàs, Sant Pere Sallavinera, Saldes, Sant Agustí de Lluçanès, Sant Feliu Sasserra, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Martí d'Albars, Sant Martí Sesgueioles, Sant Sadurn d'Osormort, Marganell, Santa Cecília de Voltregà, Santa Fe del Penedès, Santa Maria de Besora, Santa Maria de Merlès, Santa Maria de Miralles, Sobremunt, Sora, Tavèrnoles, Tagamanent, Tavertet, Vallcebre, Veciana, Vilada, Vilanova de Sau, Vilobí del Penedès, Viver i Serrateix, i Rupit i Pruit.



Impacte en l'evolució dels preus

Durant el primer mes de vigència de la Llei 11/2020, el preu mitjà de l'habitatge de lloguer va experimentar un descens notable a la ciutat de Barcelona (-7,7%) i al grup experimental (-7,0%), mentre que la disminució fou mínima al grup exogen (-0,7%) i, en canvi, va créixer al grup control (+4,1%) (vegeu figures 1 i 2).

De fet, va ser durant els primers mesos d'aplicació de la Llei quan el comportament del preu mitjà entre els quatre àmbits territorials esmentats va assolir la màxima diferència ja que després la seva evolució a Barcelona i al grup experimental va seguir progressivament una tendència inflacionista, sobretot a partir d'abril-maig de 2021 (vegeu figures 1 i 2). No obstant això, al cap dels tres semestres de vigència de la Llei, el preu mitjà a Barcelona i al grup experimental, a diferència del grup control, va seguir situant-se en valors inferiors als del moment d'aplicació de la Llei, tant en termes mensuals (vegeu figura 1) com semestrals (vegeu taula 2).

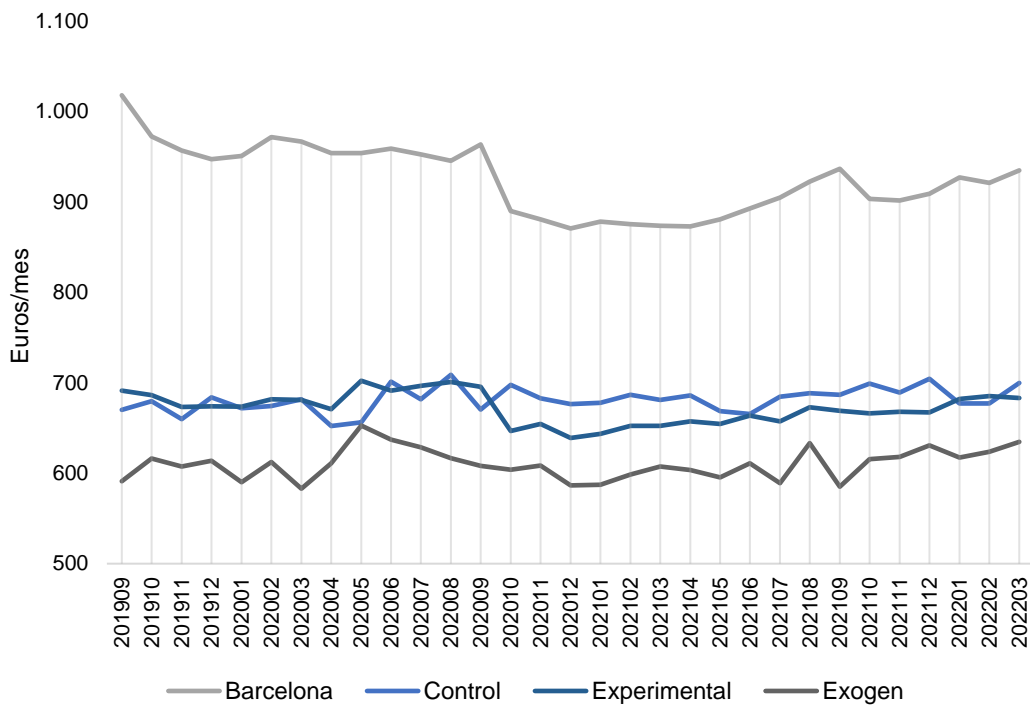
L'evolució del preu unitari de lloguer va seguir el mateix patró anterior però amb alguns matisos importants. Les dades semestrals indiquen també que durant la vigència de la Llei el preu unitari a Barcelona i al conjunt de municipis del grup experimental, al contrari del comportament del grup control, va situar-se sempre per sota del valor del semestre previ a l'entrada en vigor de la norma (vegeu taula 3). Ara bé, el major detall de les dades mensuals permet observar com a causa de la tendència inflacionista iniciada a mitjans de 2021, tant a Barcelona com al grup experimental el preu unitari mensual va superar durant els primers mesos de 2022 el valor inicial de setembre de 2020, encara que amb menor intensitat que al grup control i a l'exogen (vegeu figures 3 i 4).

Així mateix, l'evolució dels preus semestrals per quintils mostra diferències rellevants en funció del trams de preus. Tant a Barcelona com al grup experimental, el preu mitjà dels habitatges més assequibles, és a dir, els situats en el primer quintil, a diferència de la resta de quintils, van mantenir una lleu tendència alcista durant els tres semestres de vigència de la Llei, tot i que amb una intensitat inferior que els del primer quintil del grup control i del grup exogen (vegeu taula 2).

L'anàlisi semestral per quintils també posa de relleu la manca d'homogeneïtat en el comportament dels preus unitaris. Durant els tres semestres de vigència de la Llei, els preus unitaris més extrems, és a dir, els del primer i cinquè quintil, van mostrar un patró diferent a la ciutat de Barcelona (els més econòmics van tenir un comportament pràcticament pla i els més elevats van experimentar un increment del 0,3%) i al grup control (els del primer i segon quintil van augmentar un 2,9% i un 1,3% respectivament, i els del cinquè ho van fer un 2,9%) (vegeu taula 3). En canvi, al grup control i a l'exogen, el preu unitari va mantenir una tendència alcista en tots els quintils, de forma particularment accentuada en el cinquè quintil, amb augments del preu del 15,7% al grup control i del 12,9% a l'exogen. Al respecte, és important tenir present que, pel general, són els habitatges més petits els que acostumen a tenir el preu unitari més elevat, i a l'inrevés (vegeu taula 5).

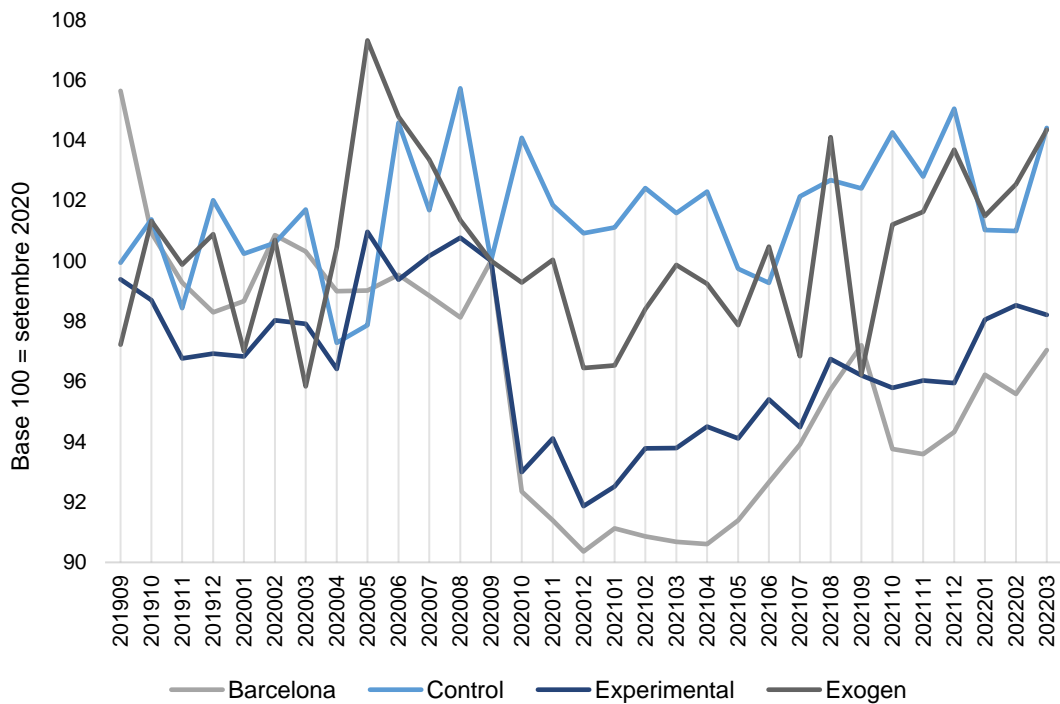
Per la seva banda, no s'observen variacions significatives en l'evolució del preu mitjà per trams de superfície dels habitatges al llarg del tres semestres ni a Barcelona ni al grup experimental. En qüestió de preus unitaris, només cal destacar el comportament anòmal dels habitatges més grans, de més de 150 metres quadrats, el preu unitari dels quals va incrementar-se en aquest període un 1,6% a Barcelona i, en canvi, va disminuir un 14,8% al grup experimental.

Figura 1. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



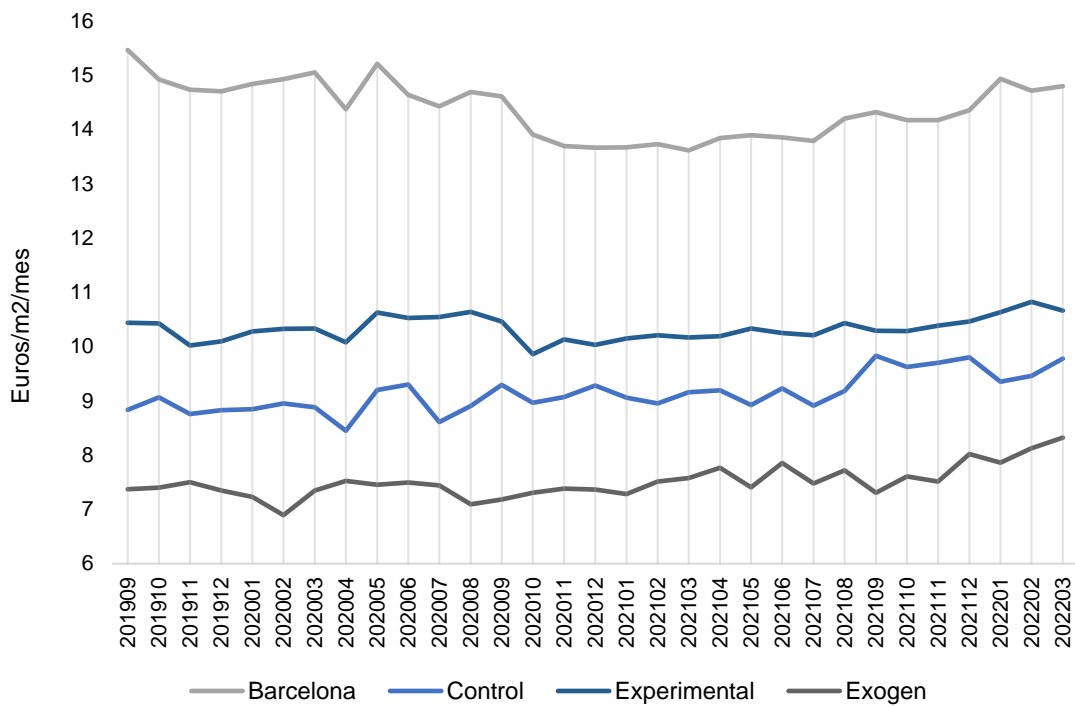
Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Figura 2. Variació del preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



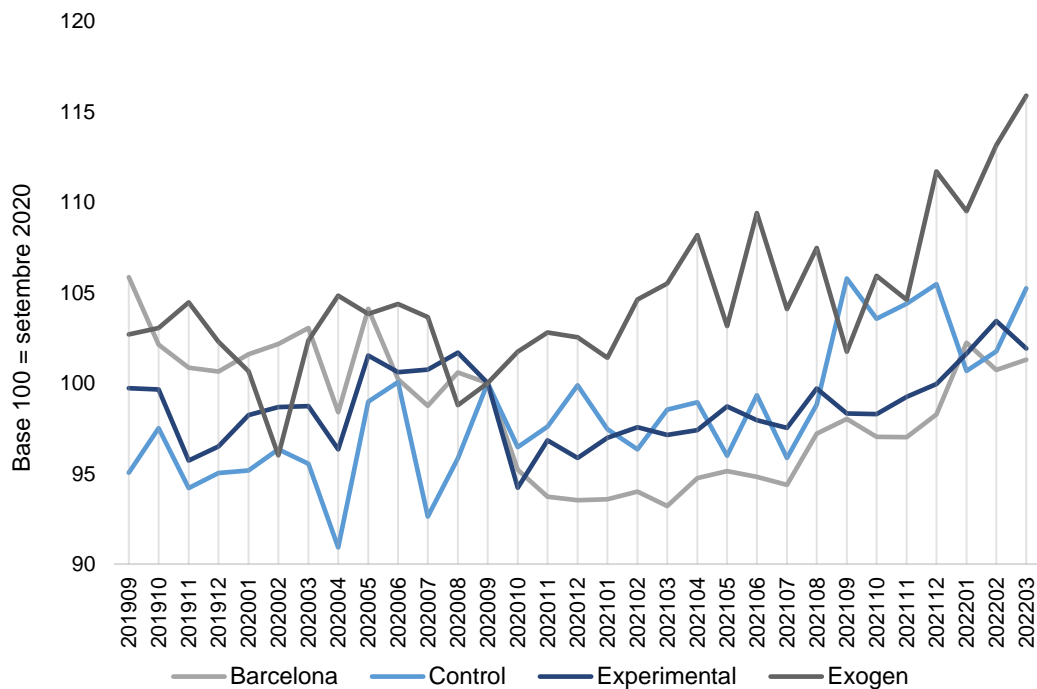
Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Figura 3. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



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

Figura 4. Variació del preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, setembre de 2019-març de 2022.



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

Taula 2. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
1r quintil	558,87	589,04	591,39	594,28	594,64	1,0%
2n quintil	773,29	773,61	771,39	771,43	770,24	-0,4%
3r quintil	892,68	892,87	888,39	890,63	889,55	-0,4%
4t quintil	1.084,86	1.085,97	1.071,56	1.075,16	1.073,06	-1,2%
5è quintil	1.560,89	1.588,43	1.562,21	1.569,58	1.584,21	-0,3%
Total	962,75	958,51	880,22	899,18	913,63	-4,7%
Grup tractament						
1r quintil	420,14	440,28	431,65	437,46	445,21	1,1%
2n quintil	617,70	618,53	613,45	613,66	613,15	-0,9%
3r quintil	697,56	698,54	696,03	696,87	696,92	-0,2%
4t quintil	793,03	790,80	788,34	789,33	789,03	-0,2%
5è quintil	1.032,15	1.038,55	1.021,58	1.032,80	1.031,33	-0,7%
Total	679,29	698,26	647,13	661,81	672,90	-3,6%
Grup control						
1r quintil	427,58	418,24	437,77	414,18	428,35	2,4%
2n quintil	574,53	576,38	576,25	575,87	575,56	-0,1%
3r quintil	664,84	668,87	665,12	666,11	667,42	-0,2%
4t quintil	762,73	766,27	762,73	760,52	763,06	-0,4%
5è quintil	1.033,53	1.032,41	1.037,86	1.011,28	995,83	-3,5%
Total	675,14	682,87	683,86	679,00	692,41	1,4%
Grup exogen						
1r quintil	320,17	321,67	325,40	317,08	331,19	3,0%
2n quintil	466,44	466,88	464,28	466,37	464,58	-0,5%
3r quintil	565,32	567,42	566,49	564,82	565,97	-0,3%
4t quintil	705,41	707,34	702,36	700,33	702,73	-0,7%
5è quintil	1.195,26	1.192,44	1.169,10	1.188,26	1.185,65	-0,6%
Total	605,55	625,85	599,23	603,21	620,82	-0,8%

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

Taula 3. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer per quintils i semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
1r quintil	12,25	13,27	13,02	13,15	13,27	-0,1%
2n quintil	14,87	14,45	13,70	13,87	14,27	-1,2%
3r quintil	15,14	14,58	13,78	13,96	14,34	-1,7%
4t quintil	15,64	15,26	14,16	14,41	15,06	-1,3%
5è quintil	16,78	16,30	15,25	15,41	16,35	0,3%
Total	14,85	14,65	13,75	13,95	14,41	-1,6%
Grup tractament						
1r quintil	7,42	8,17	8,22	8,10	8,40	2,9%
2n quintil	10,46	10,60	10,43	10,61	10,74	1,3%
3r quintil	11,16	11,22	10,74	11,09	11,18	-0,4%
4t quintil	11,62	11,47	11,03	11,22	11,25	-1,9%
5è quintil	12,05	11,92	11,72	12,12	12,26	2,9%
Total	10,26	10,57	10,07	10,28	10,49	-0,8%
Grup control						
1r quintil	7,17	7,46	7,53	7,32	7,82	4,8%
2n quintil	9,20	9,08	9,19	9,31	9,53	5,0%
3r quintil	9,49	9,60	9,73	9,69	10,05	4,6%
4t quintil	9,69	9,76	9,91	9,75	10,17	4,2%
5è quintil	9,16	8,94	9,34	9,64	10,34	15,7%
Total	8,88	8,97	9,10	9,16	9,64	7,5%
Grup exogen						
1r quintil	5,29	5,42	5,45	5,04	5,54	2,1%
2n quintil	7,06	7,04	6,97	7,20	7,30	3,7%
3r quintil	7,65	7,36	7,74	7,88	7,80	5,9%
4t quintil	8,26	8,29	8,30	8,84	8,92	7,6%
5è quintil	9,23	8,85	9,26	10,00	9,98	12,9%
Total	12,12	12,18	11,74	12,04	12,19	0,1%

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

Taula 4. Preu mitjà mensual de l'habitatge de lloguer segons superfície habitatge per semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
Menys de 50 m ²	728,58	726,26	670,80	685,89	707,03	-2,6%
50-74	881,03	869,01	813,79	827,08	844,53	-2,8%
75-99	1.076,42	1.056,00	991,77	1.004,09	1.021,64	-3,3%
100-150	1.374,87	1.389,23	1.282,63	1.299,75	1.344,16	-3,2%
Més de 150 m ²	1.845,50	1.904,82	1.799,17	1.816,34	1.884,30	-1,1%
Sense dades	1.004,71	1.007,02	910,36	943,37	955,39	-5,1%
Grup tractament						
Menys de 50 m ²	558,28	582,75	540,10	553,19	561,64	-3,6%
50-74	647,63	664,63	625,22	634,39	644,63	-3,0%
75-99	728,96	754,84	713,25	722,60	739,73	-2,0%
100-150	843,07	864,10	795,45	824,63	823,68	-4,7%
Més de 150 m ²	866,37	889,41	840,47	840,60	807,18	-9,2%
Sense dades	690,80	703,72	651,20	679,53	694,59	-1,3%
Grup control						
Menys de 50 m ²	512,74	493,60	520,13	514,87	544,39	10,3%
50-74	596,60	607,00	604,90	602,08	634,94	4,6%
75-99	675,01	691,44	684,96	704,00	729,53	5,5%
100-150	807,30	798,22	848,96	821,65	842,85	5,6%
Més de 150 m ²	963,98	1.032,43	965,28	936,77	846,19	-18,0%
Sense dades	704,09	701,23	706,52	701,59	706,63	0,8%
Grup exogen						
Menys de 50 m ²	404,86	429,09	420,20	424,45	445,95	3,9%
50-74	490,02	492,86	489,96	499,95	526,56	6,8%
75-99	586,93	590,92	599,66	608,19	616,94	4,4%
100-150	748,32	773,26	747,28	751,02	766,43	-0,9%
Més de 150 m ²	1.011,07	1.080,79	963,47	1.009,31	1.050,09	-2,8%
Sense dades	604,58	612,61	595,86	602,33	617,68	0,8%

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

Taula 5. Preu unitari (euros/m²) mitjà mensual de l'habitatge de lloguer segons superfície habitatge per semestres. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació 2n-5è (%)
	1r	2n	3r	4t	5è	
Menys de 50 m ²	18,98	18,75	17,28	17,56	18,27	-2,6%
50-74	14,45	14,26	13,34	13,58	13,90	-2,5%
75-99	12,84	12,54	11,78	11,96	12,21	-2,7%
100-150	11,88	11,94	11,01	11,18	11,51	-3,6%
Més de 150 m ²	9,96	10,30	10,00	10,09	10,47	1,6%
Grup tractament						
Menys de 50 m ²	13,64	14,21	13,19	13,47	13,67	-3,8%
50-74	10,57	10,87	10,23	10,39	10,60	-2,5%
75-99	8,70	9,00	8,51	8,60	8,84	-1,8%
100-150	7,40	7,62	6,99	7,26	7,24	-4,9%
Més de 150 m ²	4,49	4,77	4,38	4,38	4,06	-14,8%
Grup control						
Menys de 50 m ²	12,41	12,14	12,76	12,61	13,34	9,8%
50-74	9,66	9,81	9,84	9,77	10,31	5,1%
75-99	8,03	8,26	8,18	8,36	8,67	5,1%
100-150	6,91	6,77	7,27	7,21	7,26	7,2%
Més de 150 m ²	4,54	5,21	4,92	5,03	4,61	-11,5%
Grup exogen						
Menys de 50 m ²	9,99	10,44	10,12	10,40	11,20	7,3%
50-74	7,90	7,92	7,91	8,14	8,48	7,1%
75-99	6,97	7,01	7,08	7,23	7,34	4,7%
100-150	6,31	6,55	6,36	6,38	6,52	-0,5%
Més de 150 m ²	4,79	4,93	4,82	5,10	5,07	2,8%

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



Impacte en l'evolució del nombre de contractes

En l'anàlisi de l'evolució del nombre de contractes durant la vigència de la Llei cal tenir en compte dues circumstàncies que poden distorsionar els resultats: (i) les variacions estacionals que es produeixen cada any en l'activitat del mercat; (ii) i l'accentuat descens de nous contractes que va provocar l'esclat de la pandèmia i les diferents mesures de confinament adoptades, sobretot durant el mesos de març i abril de 2020 (vegeu figura 5 i 6). Aquest darrer element va comportar un augment notable del volum d'habitatges de lloguer en oferta al llarg de tot el 2020, el qual no va començar a reduir-se fins l'any següent amb la progressiva normalització de la situació econòmica i sanitària, i el subsegüent increment del nombre de contractes signats. Per tant, l'estudi mensual del nombre de contractes (vegeu figures 5 i 6), si bé ens permet constatar les circumstàncies anteriors, és a dir, les variacions estacionals (descens del nombre de contractes a l'agost i a finals d'any) i les derivades de la pandèmia (abrupte descens del nombre de contractes durant els primers mesos de la pandèmia i la progressiva recuperació del mercat, especialment durant el 2021), no és el mecanisme més idoni per examinar l'evolució del nombre de contractes abans i després de l'entrada en vigor de la Llei. Per contra, l'anàlisi comparada per semestres en cadascun dels àmbits territorials, en valor absoluts i en relatius en relació a la població (nombre de contractes per 1.000 habitants), al tractar-se d'un espai temporal més ampli, permet copsar millor els diferents comportaments del mercat de lloguer a cada territori (vegeu taules 6 i 7).

El mercat de lloguer de la ciutat de Barcelona ha estat el més dinàmic de tots els àmbits analitzats. Malgrat la davallada en el nombre de contractes signats en el segon semestre, el creixement fou notable ja en el següent (l'inici del qual coincideix amb l'entrada en vigor de la Llei) i encara fou major al llarg del quart semestre, mentre que en el cinquè va descendir fins valors lleugerament superiors als registrats abans de la pandèmia. En altres paraules, al llarg dels tres semestres de vigència de la Llei, el nombre de contractes signats a la ciutat va ser superior al registrat abans de l'esclat de la pandèmia (primer semestre) i, lògicament, també a la caiguda experimentada per la COVID en el segon semestre (vegeu taula 6).

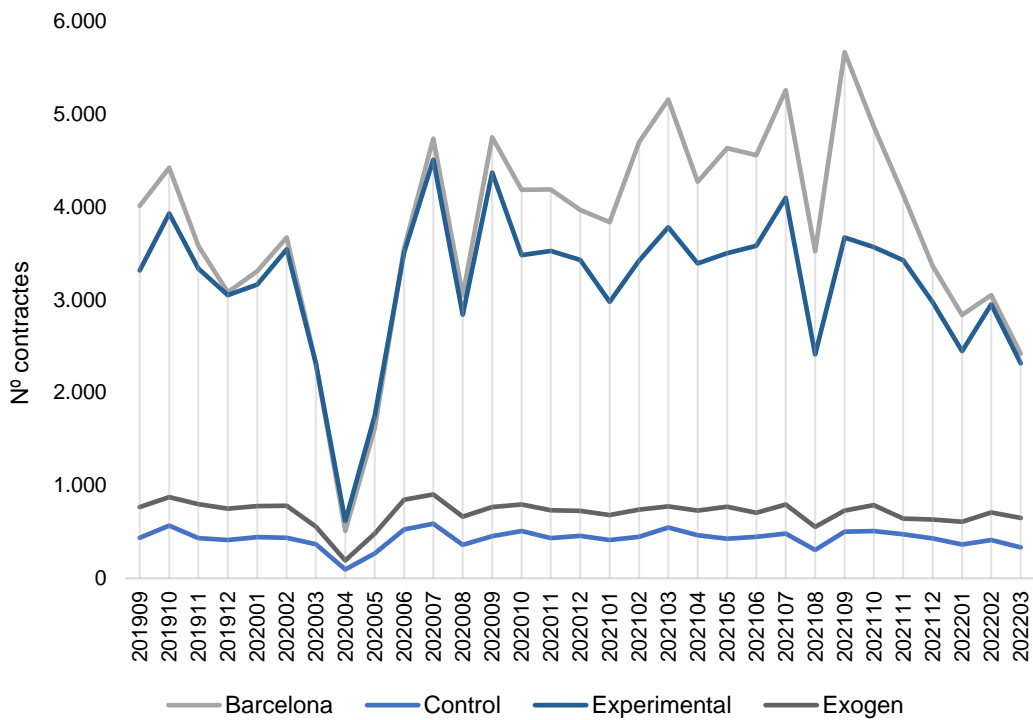
Per la seva banda, l'evolució de l'activitat en el grup experimental i en el grup control ha estat pràcticament idèntica. En comparació amb la ciutat de Barcelona, la recuperació dels seus mercats de lloguer ha estat un procés força més lent. Malgrat que el nombre de contractes signats en aquest àmbits va créixer progressivament durant el tercer i el quart trimestre, degut a la feblesa d'aquest increment, el creixement del nombre mitjà mensual de contractes signats durant els tres semestres de vigència de la Llei va ser només un 6,5% al grup experimental i un 7,5% al grup control superior al valor mitjà mensual registrat durant l'any anterior (primer i segon semestre), mentre que a la ciutat de Barcelona aquest augment fou gairebé del 30% (vegeu taula 6). Val a dir que, en termes relatius, a causa de la diferent evolució demogràfica que han experimentat els municipis del grup control i els del grup experimental, l'increment anual del nombre del contractes signats per cada 1.000 habitants durant la vigència de la Llei en comparació amb l'any anterior se situa en ambdós àmbits al voltant d'un 7% (vegeu taula 7).

Així mateix, l'anàlisi per quintils mostra diferents patrons a la ciutat de Barcelona i al grup control i experimental. Mentre que a Barcelona aquesta expansió dels contractes ha estat associada en gran mesura als quintils inferiors (el percentatge d'increment disminueix a mida que augmenta el quintil analitzat, i fins i tot assoleix valors negatius en el cinquè quintil), al grup control i a l'experimental ha tingut lloc sobretot en els quintils centrals, en concret, en el segon i tercer al grup experimental, i en el tercer i quart al control (vegeu taules 6 i 7).

Els resultats de l'anàlisi per trams de superfície a la ciutat de Barcelona és coherent amb el major creixement del nombre de contractes a mesura que el seu preu és inferior, ja que és també el segment de contractes d'habitatges d'inferior grandària el que més va créixer durant la vigència de la Llei, i a l'inrevés (vegeu taula 8). Encara que de forma menys nítida, una pauta similar s'observa en l'evolució del nombre de contractes al grup control i experimental durant el mateix període (vegeu taula 8).

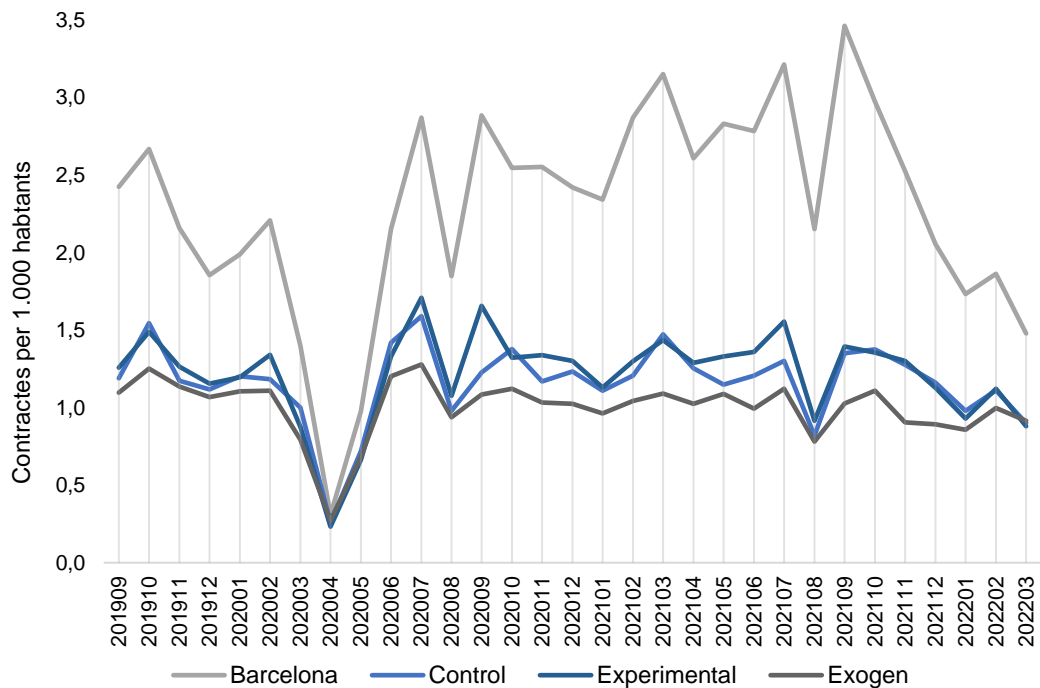
Per la seva banda, el grup exogen mostra una activitat del segment de lloguer molt inferior a la dels àmbits anteriors, i en el cinquè semestre encara no havia assolit una volum de contractes anàleg al registrat abans de la pandèmia (vegeu taules 6 i 7).

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



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

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



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

Taula 6. Nombre de contractes semestrals d'habitatges de lloguer per quintils. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

Barcelona	Semestre					Variació (%)			Nombre contractes mensuals mitjà		Variació (%)
	1r	2n	3r	4t	5e	1r-3r	1r-5è	2n-4t	1r+2n	3r+4t+5è	
1r quintil	4.391	3.769	7.428	7.421	5.299	69,2%	20,7%	96,9%	680,0	1.119,3	64,6%
2n quintil	3.882	3.361	5.599	6.368	4.868	44,2%	25,4%	89,5%	603,6	935,3	55,0%
3r quintil	4.422	3.795	5.069	5.804	4.482	14,6%	1,4%	52,9%	684,8	853,1	24,6%
4t quintil	4.711	3.725	4.436	5.275	4.179	-5,8%	-11,3%	41,6%	703,0	771,7	9,8%
5è quintil	3.751	2.839	2.734	3.278	2.729	-27,1%	-27,2%	15,5%	549,2	485,6	-11,6%
Total	21.157	17.489	25.266	28.146	21.557	19,4%	1,9%	60,9%	3.220,5	4.164,9	29,3%
Grup tractament											
1r quintil	5.324	3.877	5.915	5.606	4.540	11,1%	-14,7%	44,6%	766,8	892,3	16,4%
2n quintil	4.145	3.642	5.135	5.214	4.533	23,9%	9,4%	43,2%	648,9	826,8	27,4%
3r quintil	2.898	2.724	3.517	3.715	3.345	21,4%	15,4%	36,4%	468,5	587,6	25,4%
4t quintil	4.699	4.076	3.558	3.837	3.548	-24,3%	-24,5%	-5,9%	731,3	607,9	-16,9%
5è quintil	2.969	2.682	2.065	2.397	2.266	-30,4%	-23,7%	-10,6%	470,9	373,8	-20,6%
Total	20.035	17.001	20.190	20.769	18.232	0,8%	-9,0%	22,2%	3.086,3	3.288,4	6,5%
Grup control											
1r quintil	608	450	554	489	428	-8,9%	-29,6%	8,7%	88,2	81,7	-7,3%
2n quintil	554	437	565	537	481	2,0%	-13,2%	22,9%	82,6	87,9	6,5%
3r quintil	653	552	689	695	699	5,5%	7,0%	25,9%	100,4	115,7	15,2%
4t quintil	439	356	419	462	491	-4,6%	11,8%	29,8%	66,3	76,2	15,1%
5è quintil	487	411	500	470	501	2,7%	2,9%	14,4%	74,8	81,7	9,2%
Total	2.741	2.206	2.727	2.653	2.600	-0,5%	-5,1%	20,3%	412,3	443,3	7,5%
Grup exogen											
1r quintil	1.193	860	1.082	987	814	-9,3%	-31,8%	14,8%	171,1	160,2	-6,4%
2n quintil	1.050	813	1.060	1.000	914	1,0%	-13,0%	23,0%	155,3	165,2	6,4%
3r quintil	809	646	763	805	796	-5,7%	-1,6%	24,6%	121,3	131,3	8,3%
4t quintil	899	761	844	900	969	-6,1%	7,8%	18,3%	138,3	150,7	9,0%
5è quintil	728	647	662	620	607	-9,1%	-16,6%	-4,2%	114,6	104,9	-8,4%
Total	4.679	3.727	4.411	4.312	4.100	-5,7%	-12,4%	15,7%	700,5	712,4	1,7%

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

Taula 7. Nombre de contractes semestrals d'habitatges de lloguer per 1.000 habitants per quintils. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

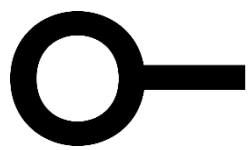
Barcelona	Semestre					Variació (%)			Nombre contractes semestrals mitjà		Variació (%)
	1r	2n	3r	4t	5e	1r-3r	1r-5è	2n-4t	1r+2n	3r+4t+5è	
1r quintil	2,6	2,3	4,5	4,5	3,2	72,0%	22,7%	98,8%	2,5	4,1	66,8%
2n quintil	2,3	2,0	3,4	3,9	3,0	46,6%	27,5%	91,3%	2,2	3,4	57,0%
3r quintil	2,7	2,3	3,1	3,5	2,7	16,6%	3,1%	54,4%	2,5	3,1	26,3%
4t quintil	2,8	2,3	2,7	3,2	2,6	-4,3%	-9,8%	43,0%	2,5	2,8	11,3%
5è quintil	2,3	1,7	1,7	2,0	1,7	-25,9%	-26,0%	16,6%	2,0	1,8	-10,4%
Total	12,7	10,6	15,4	17,2	13,2	21,4%	3,6%	62,5%	11,6	15,3	31,1%
Grup tractament											
1r quintil	2,0	1,5	2,2	2,1	1,7	11,6%	-14,3%	45,0%	1,7	2,0	16,8%
2n quintil	1,6	1,4	2,0	2,0	1,7	24,5%	9,9%	43,5%	1,5	1,9	27,9%
3r quintil	1,1	1,0	1,3	1,4	1,3	21,9%	16,0%	36,7%	1,1	1,3	25,9%
4t quintil	1,8	1,5	1,4	1,5	1,3	-23,9%	-24,1%	-5,6%	1,7	1,4	-16,6%
5è quintil	1,1	1,0	0,8	0,9	0,9	-30,1%	-23,3%	-10,4%	1,1	0,9	-20,3%
Total	7,6	6,4	7,7	7,9	6,9	1,2%	-8,6%	22,5%	7,0	7,5	6,9%
Grup control											
1r quintil	1,6	1,2	1,5	1,3	1,2	-9,2%	-29,9%	8,4%	1,4	1,3	-7,6%
2n quintil	1,5	1,2	1,5	1,4	1,3	1,6%	-13,5%	22,6%	1,3	1,4	6,1%
3r quintil	1,8	1,5	1,9	1,9	1,9	5,1%	6,6%	25,6%	1,6	1,9	14,9%
4t quintil	1,2	1,0	1,1	1,2	1,3	-4,9%	11,4%	29,5%	1,1	1,2	14,7%
5è quintil	1,3	1,1	1,3	1,3	1,4	2,3%	2,5%	14,1%	1,2	1,3	8,9%
Total	7,4	6,0	7,4	7,2	7,0	-0,9%	-5,5%	20,0%	6,7	7,2	7,2%
Grup exogen											
1r quintil	1,7	1,2	1,5	1,4	1,1	-10,2%	-32,5%	14,1%	1,5	1,4	-7,2%
2n quintil	1,5	1,2	1,5	1,4	1,3	-0,1%	-13,8%	22,3%	1,3	1,4	5,6%
3r quintil	1,2	0,9	1,1	1,1	1,1	-6,6%	-2,6%	23,9%	1,0	1,1	7,4%
4t quintil	1,3	1,1	1,2	1,3	1,4	-7,1%	6,7%	17,6%	1,2	1,3	8,1%
5è quintil	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	-10,0%	-17,5%	-4,7%	1,0	0,9	-9,1%
Total	6,7	5,3	6,2	6,1	5,8	-6,7%	-13,3%	15,0%	6,0	6,0	0,9%

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

Taula 8. Nombre de contractes semestral d'habitatges de lloguer segons superfície de l'habitatge. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019- 21 de març de 2022.

	Semestre					Variació (%)			Nombre contractes mensuals mitjà		Variació (%)
	1r	2n	3r	4t	5e	1r-3r	1r-5è	2n-4t	1r+2n	3r+4t+5è	
Barcelona											
Menys de 50 m ²	3.620	2.993	4.764	5.215	3.982	31,6%	10,0%	74,2%	551,1	775,6	40,7%
50-74	7.076	5.724	8.540	9.705	7.428	20,7%	5,0%	69,5%	1066,7	1426,3	33,7%
75-99	3.308	2.825	4.038	4.489	3.244	22,1%	-1,9%	58,9%	511,1	653,9	28,0%
100-150	1.326	1.120	1.562	1.715	1.151	17,8%	-13,2%	53,1%	203,8	246,0	20,7%
Més de 150 m ²	308	240	331	394	269	7,5%	-12,7%	64,2%	45,7	55,2	20,9%
Sense dades	5.519	4.587	6.031	6.628	5.483	9,3%	-0,7%	44,5%	842,2	1007,9	19,7%
Total	21.157	17.489	25.266	28.146	21.557	19,4%	1,9%	60,9%	3.220,5	4164,9	29,3%
Grup tractament											
Menys de 50 m ²	2.247	1.865	2.591	2.713	2.433	15,3%	8,3%	45,5%	342,7	429,8	25,4%
50-74	6.294	5.266	7.018	7.482	6.571	11,5%	4,4%	42,1%	963,3	1170,6	21,5%
75-99	3.276	2.797	3.232	3.405	2.875	-1,3%	-12,2%	21,7%	506,1	528,4	4,4%
100-150	1.076	969	1.021	909	806	-5,1%	-25,1%	-6,2%	170,4	152,0	-10,8%
Més de 150 m ²	285	217	213	211	200	-25,3%	-29,8%	-2,8%	41,8	34,7	-17,1%
Sense dades	6.857	5.887	6.115	6.049	5.347	-10,8%	-22,0%	2,8%	1062,0	972,8	-8,4%
Total	20.035	17.001	20.190	20.769	18.232	0,8%	-9,0%	22,2%	3.086,3	3288,4	6,5%
Grup control											
Menys de 50 m ²	208	153	184	185	201	-11,5%	-3,4%	20,9%	30,1	31,7	5,3%
50-74	687	549	665	696	698	-3,2%	1,6%	26,8%	103,0	114,4	11,1%
75-99	518	362	500	483	467	-3,5%	-9,8%	33,4%	73,3	80,6	9,8%
100-150	219	176	199	199	180	-9,1%	-17,8%	13,1%	32,9	32,1	-2,4%
Més de 150 m ²	103	89	87	80	75	-15,5%	-27,2%	-10,1%	16,0	13,4	-16,0%
Sense dades	1.006	877	1.092	1.010	979	8,5%	-2,7%	15,2%	156,9	171,2	9,1%
Total	2.741	2.206	2.727	2.653	2.600	-0,5%	-5,1%	20,3%	412,3	443,3	7,5%
Grup exogen											
Menys de 50 m ²	293	205	258	254	228	-11,9%	-22,2%	23,9%	41,5	41,1	-0,9%
50-74	955	684	929	928	872	-2,7%	-8,7%	35,7%	136,6	151,6	11,0%
75-99	689	558	668	675	616	-3,0%	-10,6%	21,0%	103,9	108,8	4,7%
100-150	391	366	387	375	355	-1,0%	-9,2%	2,5%	63,1	62,1	-1,6%
Més de 150 m ²	316	261	265	207	183	-16,1%	-42,1%	-20,7%	48,1	36,4	-24,3%
Sense dades	2.035	1.653	1.904	1.873	1.846	-6,4%	-9,3%	13,3%	307,3	312,4	1,6%
Total	4.679	3.727	4.411	4.312	4.100	-5,7%	-12,4%	15,7%	700,5	712,4	1,7%

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



Impacte en l'evolució del volum d'habitatge de lloguer

Com ja s'intuïa en l'anàlisi anterior de l'evolució del nous contractes de lloguer subscrits, el nombre total d'habitatges de lloguer vigents no va reduir-se durant la vigència de la Llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot el contrari, va augmentar en tots ells, i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia (vegeu taules 9 i 10). En consonància amb la forta activitat contractual que va experimentar la ciutat de Barcelona, és aquest àmbit on més va créixer durant els tres semestres de vigència de la Llei 11/2020: un 6% en termes absoluts i un 6,6% en termes relatius; mentre que al grup experimental i al control fou inferior, un 3,8% i un 3,3% respectivament en valors absoluts, i al voltant del 3,5-3,6% si ho posem en relació a la seva població.

Taula 9. Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-22 de març de 2022.

	22/9/2019	22/03/2020	22/09/2020 (A)	22/03/2021	22/09/2021	22/03/2022 (B)	Variació A-B (%)
Barcelona	204.246	207.342	204.258	205.042	210.735	216.459	6,0%
Grup tractament	197.186	200.082	201.997	203.922	206.270	208.681	3,8%
Grup control	24.379	24.761	25.084	25.402	25.636	26.031	3,3%
Grup exogen	39.454	40.167	40.930	41.669	42.150	42.724	4,4%

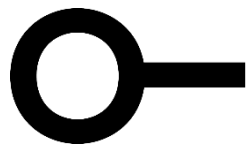
Font: elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Taula 10. Nombre d'habitatges amb contractes de lloguer vigents per cada 1.000 habitants vigents a l'inici i acabament de cada semestre. Barcelona ciutat, grup de tractament i grup control, 22 de setembre de 2019-22 de març de 2022.

	22/9/2019	22/03/2020	22/09/2020 (A)	22/03/2021	22/09/2021	22/03/2022 (B)	Variació A-B (%)
Barcelona	123,4	124,9	124,1	125,3	128,8	132,3	6,6%
Grup tractament	66,3	67,0	67,8	68,5	69,2	70,2	3,6%
Grup control	74,8	75,7	76,6	77,4	78,3	79,3	3,5%
Grup exogen	56,4	57,1	57,9	58,7	59,4	60,2	4,0%

Nota: a partir del mes de gener de 2021, les dades de població emprades corresponen a la darrera xifra publicada del padró continu, a 1 de gener de 2021.

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



Conclusions

Els resultats d'aquesta avaluació de l'impacte del sistema de control de lloguers de la Llei 11/2020 durant els tres semestres posteriors a la seva entrada en vigor, i en comparació amb els anteriors, suggereixen que:

(I) Aquesta norma va contribuir a reduir lleugerament el preu del lloguer en aquells municipis de la demarcació de Barcelona estudiats on es va implementar (conclusió coincident amb el treball de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú, i el de Monràs i Garcia Montalvo), de forma particularment intensa durant els primers mesos d'aplicació. Una hipòtesi que explicaria aquesta progressiva pèrdua d'efectivitat de la Llei per moderar els preus, i que seria coherent amb els resultats de l'anàlisi de Monràs i Garcia Montalvo (2022), seria l'increment del nombre de contractes signats per sobre del preu màxim de referència establert per la Llei passats aquests primers mesos d'entrada en vigor. Un altre element a examinar relacionat amb l'evolució del preu, com també assenyalen Monràs i Garcia Montalvo (2022) i que en certa forma queda reflectit en la segmentació dels nous contractes per trams de preus i quintils (Taules 2 a 8), seria la possibilitat de canvis en el perfil de l'habitatge de lloguer durant la vigència de la Llei.

(II) Durant els tres semestres de vigència de la Llei no es va produir una reducció del nombre de contractes de lloguer signats en els municipis analitzats on es va implementar. L'evolució en el grup experimental i la del grup control va ser, en termes relatius respecte la població, pràcticament la mateixa. Mentre que en el grup experimental durant la vigència de la Llei es van signar semestralment, de mitjana, 7,5 contractes per cada 1.000 habitants, el que representa un augment del 6,9% respecte l'any anterior, al grup control es van formalitzar en el mateix període 7,2 contractes per cada 1.000 habitants, un 7,2% més que l'any anterior. Per la seva part, l'activitat contractual a la ciutat de Barcelona fou molt elevada, fins i tot superior a la del semestre previ a l'esclat de la pandèmia. Aquests resultats són coherents amb els de l'estudi de Jofre-Monseny, Martínez-Mazza i Segú, però entren en contradicció amb els de Monràs i Garcia Montalvo. El motiu de la divergència amb el treball de Monràs i Garcia Montalvo molt previsiblement té el seu origen en les diferències metodològiques d'ambdós estudis, en particular, en el diferent tractament de les dades, en els àmbits territorials, i en els intervals temporals considerats (l'estudi de treball de Monràs i Garcia Montalvo compren des de l'any 2016 fins juny de 2021, mentre que l'interval d'aquesta avaluació va des de setembre de 2019 fins que la mesura fou declarada nul·la en març de 2022).

(III) El nombre total d'habitatges de lloguer vigents no va reduir-se durant la vigència de la Llei en cap dels àmbits estudiats, sinó tot el contrari, va augmentar en tots ells, i va superar amb escreix els valors previs a l'esclat de la pandèmia. De fet, aquest increment va ser percentualment superior en els municipis analitzats on es va aplicar la Llei (Barcelona i grup experimental) que en els que no van tenir en cap moment control de rendes (grup control i grup exogen).

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

(I) En el pla temporal, cal subratllar que la Llei només va estar vigent un any i mig, per la qual cosa es tracta d'una avaluació de l'impacte de la norma en el curt termini. Aquesta circumstància és particularment rellevant ja que un cos important de la literatura sobre aquest tipus de mesures adverteix del creixent risc d'externalitats negatives en el mig i llarg termini a mida que s'eixampla la diferència entre rendes regulades i rendes lliures. Així mateix, donat el breu període de vigència, també cal considerar la possibilitat que els resultats estiguin influenciats per les variacions estacionals que es produeixen cada any en el mercat.

(II) La metodologia emprada és essencialment descriptiva i, llevat de la selecció dels municipis que formen part del grup experimental i grup control, no incorpora controls de variables exògenes que també poden influir en el mercat de lloguer en qüestió de preus i oferta. A més a més, la impossibilitat de definir un grup control per la ciutat de Barcelona atesa la inexistència d'un municipi equivalent en el sistema residencial català condiciona l'anàlisi de l'impacte en la capital catalana. En aquest sentit, també cal tenir present que l'avaluació, a diferència d'altres treballs, es circumscriu a la demarcació de Barcelona (circumstància que limita la configuració dels grups

control i experimental), i que existeixen diferències significatives entre els municipis que formen part del grup control i del grup experimental, en particular, en qüestió de població i grandària de llurs mercats de lloguer, aspectes que també incideixen en les dinàmiques residencials locals (de fet, uns municipis van ser declarats àrees de mercat de lloguer tenses mentre que els altres no). I respecte les dades, si bé el Registre de Fiances de l'INCASÒL constitueix una font extraordinàriament valuosa per estudiar el mercat de lloguer, convé advertir que, malgrat l'obligació legal, un percentatge indeterminat dels contractes de lloguer no acaben de depositar la fiança i, per tant, no queden recollits en aquesta font. A més, cal recordar que aquest avenç de resultats es basa en l'explotació de la base de dades de fiances facilitada en data 31 de març de 2022, per la qual cosa, no recull aquells contractes que malgrat signar-se durant el període analitzat van depositar-la posteriorment a aquesta data (una de les finalitats de la propera actualització d'aquesta avaluació és l'actualització dels resultats amb la base de dades més recent).

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



Annexos

Annex 1. Llistat de municipis que conformen el grup experimental, de control i “exogen”

Municipis del grup experimental

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

Municipis del grup de control

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

Municipis del grup “exogen”

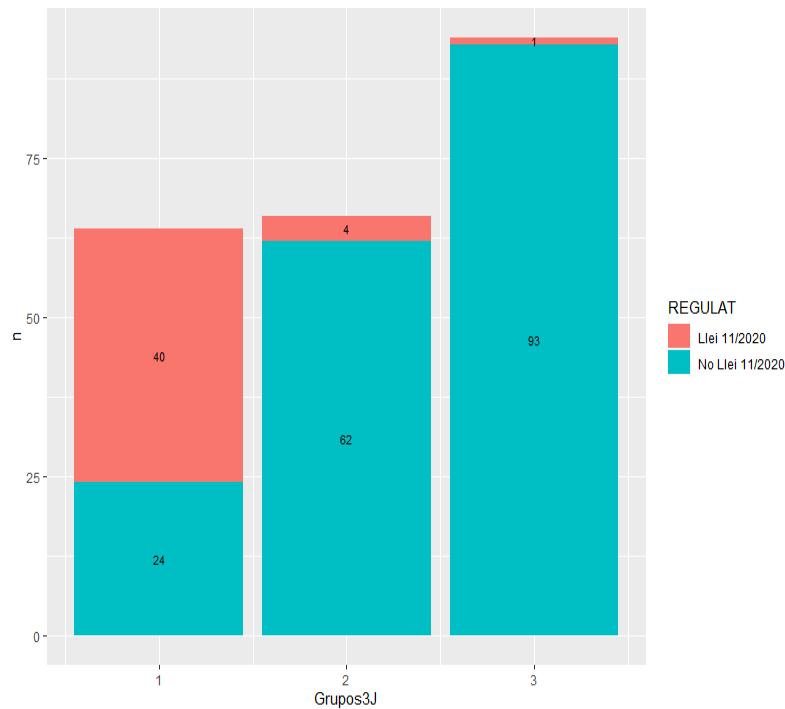
Aguilar de Segarra	Fogars de Montclús
Alella	Fogars de la Selva
Alpens	Folgueroles
Ametlla del Vallès, l'	Fonollosa
Argençola	Font-rubí
Artés	Gallifa
Avià	Gaià
Avinyó	Gelida
Avinyonet del Penedès	Gironella
Aiguafreda	Gisclareny
Bagà	Granada, la
Balenyà	Granera
Balsareny	Gualba
Bellprat	Sant Salvador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



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

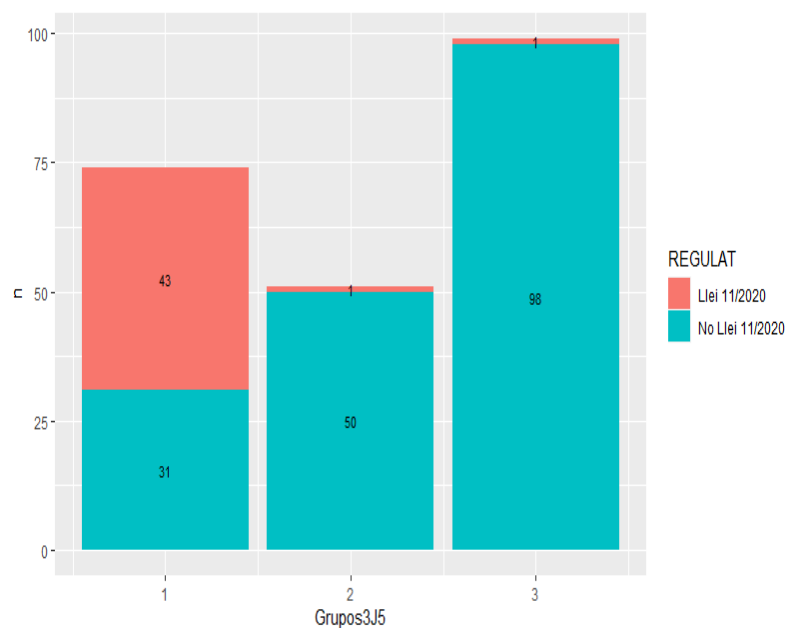
Annex 2. Agrupació dels municipis estudiats i les seves característiques

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



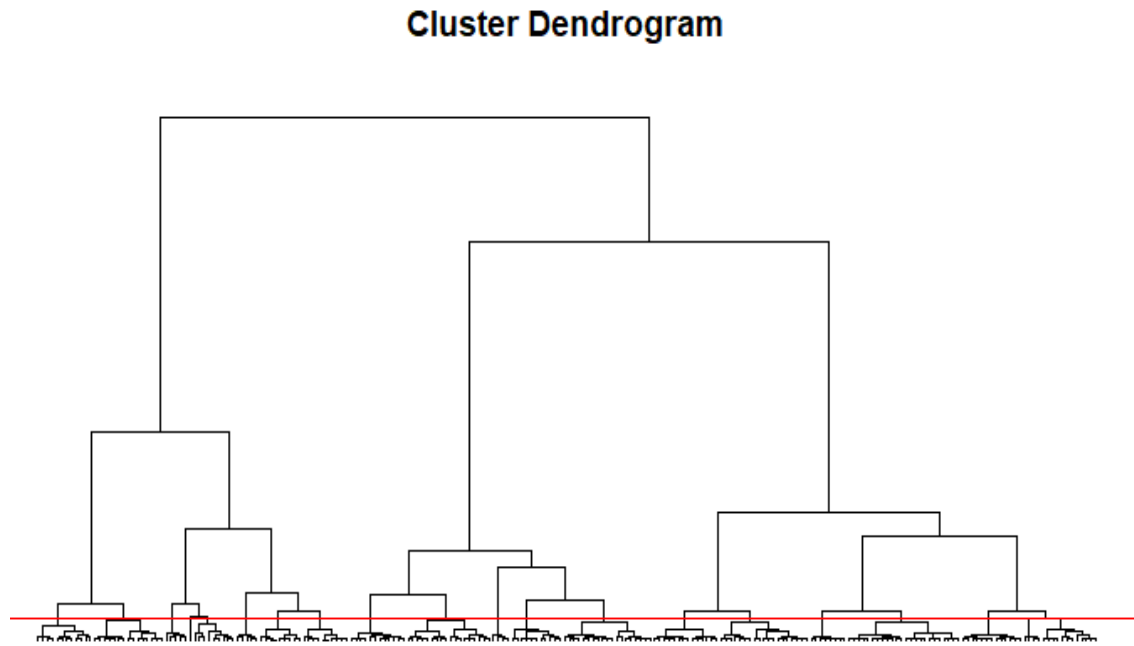
Font: elaboració pròpia

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



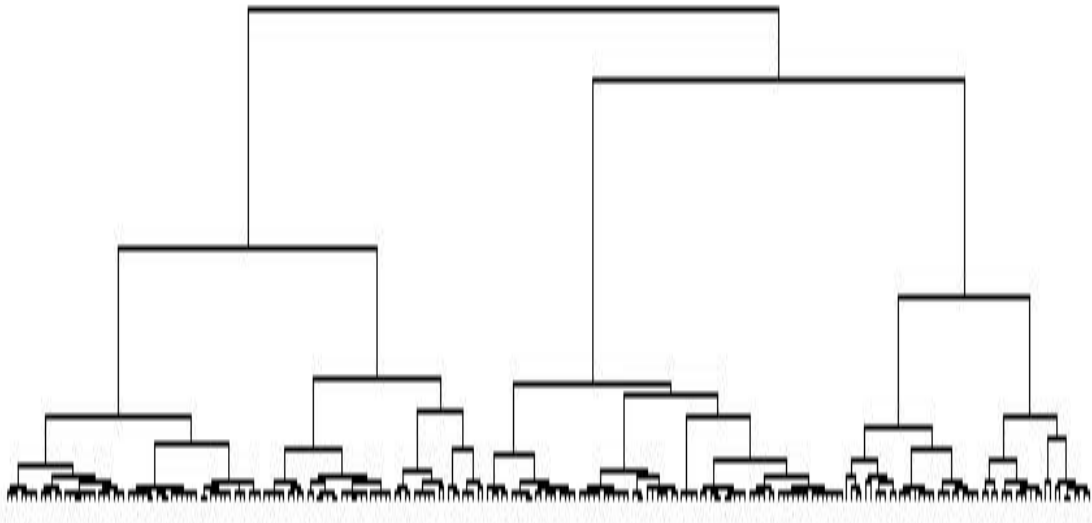
Font: elaboració pròpia

Figura 9. Dendrograma de classificació, escenari 1.



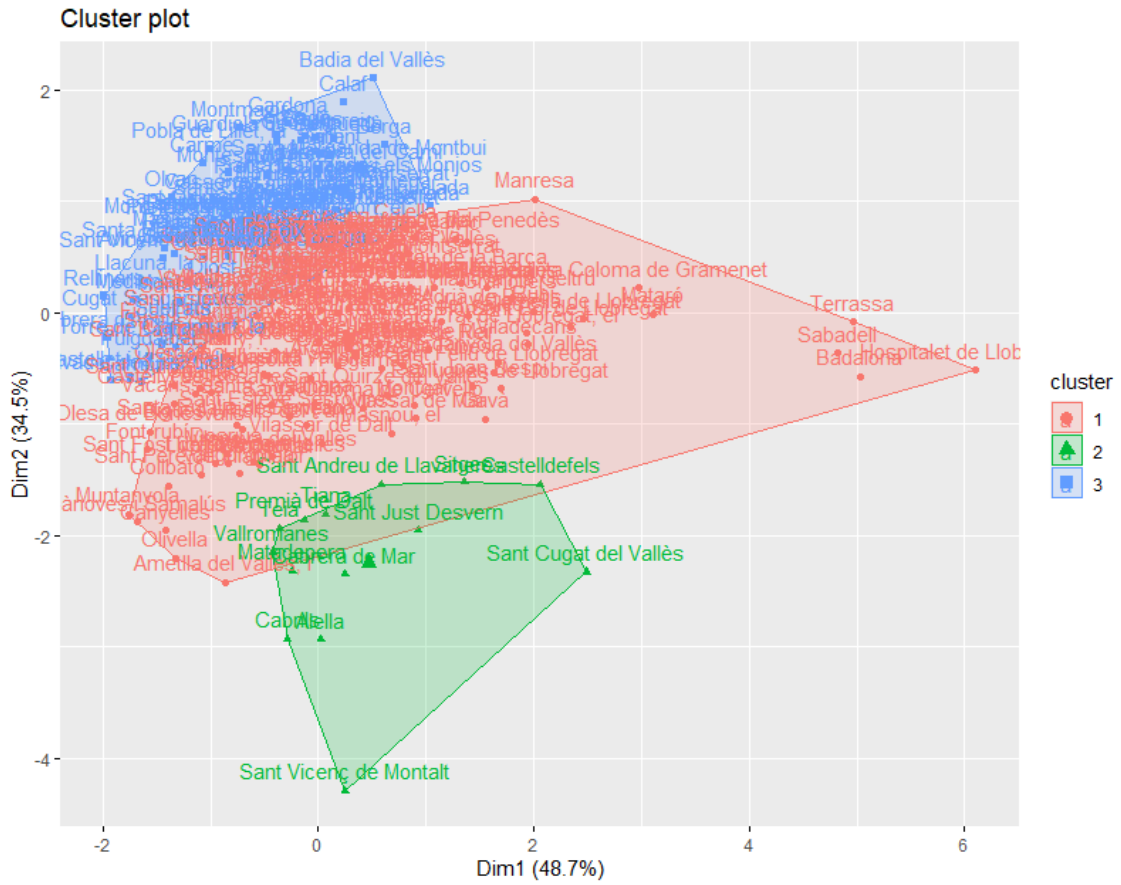
Font elaboració pròpia

Figura 10. Dendrograma de classificació, escenari 2.



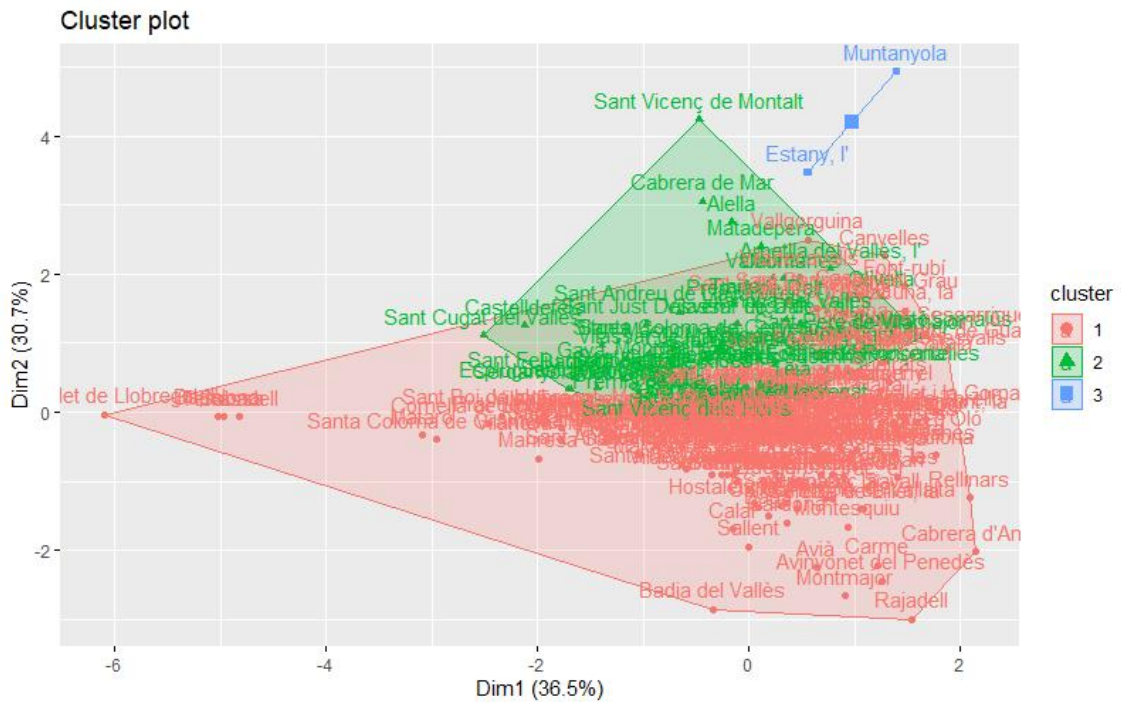
Font: elaboració pròpia

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



Font: elaboració pròpia

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



Font: elaboració pròpia

O-HB

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