

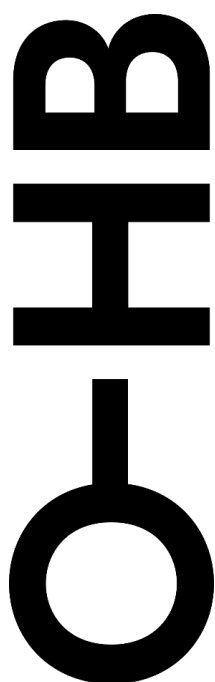
Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:  
Associació de Gestors  
de Polítiques Socials  
d'Habitatge de Catalunya



# Els contractes de lloguer a la demarcació de Barcelona

## Nous contractes, contractes extingits i saldos. 2022

Laboratori

---

Barcelona, desembre de 2023

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:  
Equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB EL SUPORT DE:



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

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

# Índex

---

<b>Introducció.....</b>	<b>3</b>
<b>Nous contractes, contractes extingits i saldos .....</b>	<b>4</b>
<b>Nota metodològica .....</b>	<b>10</b>
<b>Annex de dades .....</b>	<b>11</b>

# Introducció

El laboratori «característiques del mercat de lloguer segons fiances» té per objectiu millorar les dades sobre el mercat de lloguer a partir de la informació disponible en el Registre de fiances de l'INCASÒL,

El Registre de fiances de l'INCASÒL és una font privilegiada per conèixer el segment del lloguer d'habitatges, perquè és un registre administratiu que recull la informació dels contractes que efectivament s'acaben formalitzant. Així mateix, disposa d'una elevada representativitat (que segons estimacions de l'Observatori arribaria al 80% a la ciutat de Barcelona), i una dilatada sèrie històrica. De fet, és la font de l'estadística de lloguer d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, que des de 2001 permet conèixer el volum de contractes i les rendes mitjanes mensuals.

En aquest primer informe es desglossen les dades del nombre de contractes de lloguer, tot diferenciant dos indicadors: els nous contractes de lloguer que dipositen la fiança corresponent i els contractes de lloguer que s'extingeixen. Així mateix, es presenta un tercer indicador, que recull, a manera de saldo, la diferència entre els dos indicadors anteriors i que indica la variació en el nombre de contractes vigents.

Descompondre el saldo de contractes, tot diferenciant els nous de les extincions, mostra amb més precisió el volum d'activitat en el mercat de lloguer. Així mateix, permet identificar si el resultat final és degut a un augment significatiu del nombre de contractacions o bé a un descens de les extincions.

Les dades d'aquest informe comprenen el període temporal 2010-2022 i es presenten per cinc àmbits territorials: Barcelona, resta de l'àrea metropolitana, subtotal de l'àrea metropolitana, resta de la demarcació i total de la demarcació. Així mateix, les dades desglossades a nivell municipal es poden consultar mitjançant el següent enllaç: [https://bit.ly/ohb\\_saldos](https://bit.ly/ohb_saldos).

# Nous contractes, contractes extingits i saldos

El saldo entre els nous contractes de lloguer formalitzats i els contractes extingits dona com a resultat el creixement dels contractes vigents. Doncs bé, entre 2010 i 2022 s'han signat 1.475.684 nous contractes de lloguer i se n'han extingit 1.134.283 a la demarcació de Barcelona, la qual cosa es tradueix en un creixement de 341.401 contractes vigents. A més, cal destacar que durant tots els anys l'evolució dels contractes vigents ha estat positiva.

Els anys amb un major creixement dels contractes vigents es troben al principi del període estudiat, entre 2010 i 2016. Es tracta dels anys posteriors al darrer *boom* immobiliari, en què una part de la demanda cada vegada més significativa es va traslladar cap al mercat de lloguer, al mateix temps que varen disminuir les transaccions de compravenda.

En efecte, entre el 2010 i el 2013 el nombre de nous contractes va passar de 91.287 a 117.579, i fins el 2016 la nova contractació es va mantenir lleugerament per sobre dels 100.000. Al mateix temps, el nombre de contractes extingits va augmentar de manera significativa, però amb una intensitat inferior. En concret, van passar de 55.431 a 86.627 entre el 2010 i el 2013, per reduir-se a l'entorn dels 75.000 fins el 2016. Com a saldo entre els nous contractes i les extincions, el nombre de nous contractes vigents es va mantenir durant tots els anys del període 2010-2016 per sobre dels 30.000 (amb l'única excepció del 2012, quan se'n varen comptabilitzar 25.806).

A partir del 2017, però, es va produir una moderació en l'augment del nombre de contractes vigents, que, fins el 2021, s'ha situat tots els anys per sota dels 24.000. Cal posar èmfasi en què es tracta d'un alentiment en el ritme de creixement i no pas un descens.

En descompondre aquest saldo, es pot apreciar que l'alentiment del nombre de contractes vigents durant el període 2017-2021, no va ser fruit d'un descens en el nombre de nous contractes. Al contrari, aquests justament van passar de 106.265 en 2016 a 132.039 en 2018, per mantenir-se al voltant dels 125.000 fins el 2021 (a excepció de l'any 2020 influenciat per la pandèmia). En canvi, l'augment dels nous contractes es va veure acompanyat d'un increment encara més notable dels contractes extingits, que van passar de 75.539 en 2016 a 110.886 en 2018, per mantenir-se per sobre dels 105.000 fins el 2021. És a dir, més nous contractes, però encara més contractes extingits, va dibuixar un escenari amb una moderació en el creixement dels contractes vigents.

Si es mira des d'una perspectiva d'avaluació de polítiques públiques, aquest increment del nombre de contractes extingits té una estreta relació amb el temps de vigència de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, que va reduir la duració mínima dels nous contractes de lloguer, per passar dels cinc als tres anys. Així, a partir de l'any 2017, en

un context d'intens increment dels preus mitjans de l'habitatge de lloguer, una part dels contractes signats a partir del 2013-14, en no renovar-se, s'haurien extingit. Així mateix, aquesta també seria una de les principals causes per la qual el nombre de nous contractes va augmentar de manera notable a partir de l'any 2017, ja que les llars que van deixar un habitatge de lloguer en van haver de buscar un altre.

En altres paraules, l'efecte de la reducció de la durada mínima del contracte propiciat per la *Ley 4/2013*, hauria tingut com a conseqüència un augment en la rotació, en alguns casos buscada, però en molts d'altres forçada, donant lloc a un increment de la inestabilitat residencial de les llars.

Finalment, durant el 2022 s'ha produït un descens del 7,8% del nombre de nous contractes que es situen en 117.805. Aquestes dades s'han interpretat, en alguns casos, com un indicador de què, després d'anys de creixement, el parc d'habitatge de lloguer podria estar reduint-se. Una interpretació que s'ha recolzat, sobretot, amb les dades que mostren una reducció de l'oferta als portals immobiliaris<sup>1</sup>

En canvi, les dades dels contractes indiquen altra cosa, ja que durant el 2022 el nombre de contractes extingits ha disminuït un 12,4%, per situar-se en 93.599, és a dir, un descens més intens que en els nous contractes. En conseqüència, el saldo final és més positiu que l'any anterior, ja que s'ha comptabilitzat un creixement de 24.206 contractes vigents, un 16,1% més.

Doncs bé, aquest descens del nombre de contractes extingits coincideix amb el període d'aplicació del *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, per la que la duració mínima del contracte va deixar de ser de tres anys i va augmentar fins als cinc o set anys, segons el tipus de propietari. Així, l'any 2022, alguns contractes, que amb el termini de tres anys del marc legal anterior s'haurien finalitzat, ara continuen vigents. En definitiva, menys contractes nous, però encara menys contractes extingits, vol dir menys rotació i major estabilitat de les llars.

Si s'analitzen les dades per àmbits territorials, una idea general tant per Barcelona, com per la resta de l'àrea metropolitana i de la demarcació, és que durant el període 2010-2022 el saldo del nombre de contractes ha estat positiu tots els anys, amb l'única excepció de l'any 2020 a la ciutat de Barcelona, on va disminuir (-3.127).

D'altra banda, l'evolució temporal dels indicadors analitzats a tots els àmbits territorials és força semblant, amb les diferències en volums, lògicament. Les principals particularitats es troben a la ciutat de Barcelona en tres moments de la sèrie.

En primer lloc, als anys 2018 i 2019, quan el saldo entre els nous contractes i els contractes extingits es manté en nivells elevats, mentre que a la resta d'àmbits el creixement d'aquest saldo es modera de manera significativa. En segon lloc, durant la crisi de la Covid-19 i la seva sortida, ja que a la ciutat de Barcelona s'aprecia un impacte més notable l'any 2020, quan el saldo de contractes va ser negatiu, com s'ha avançat. Però al mateix temps, es va produir un repunt més pronunciat durant el 2021, quan els nous contractes i el saldo es situen en nivells

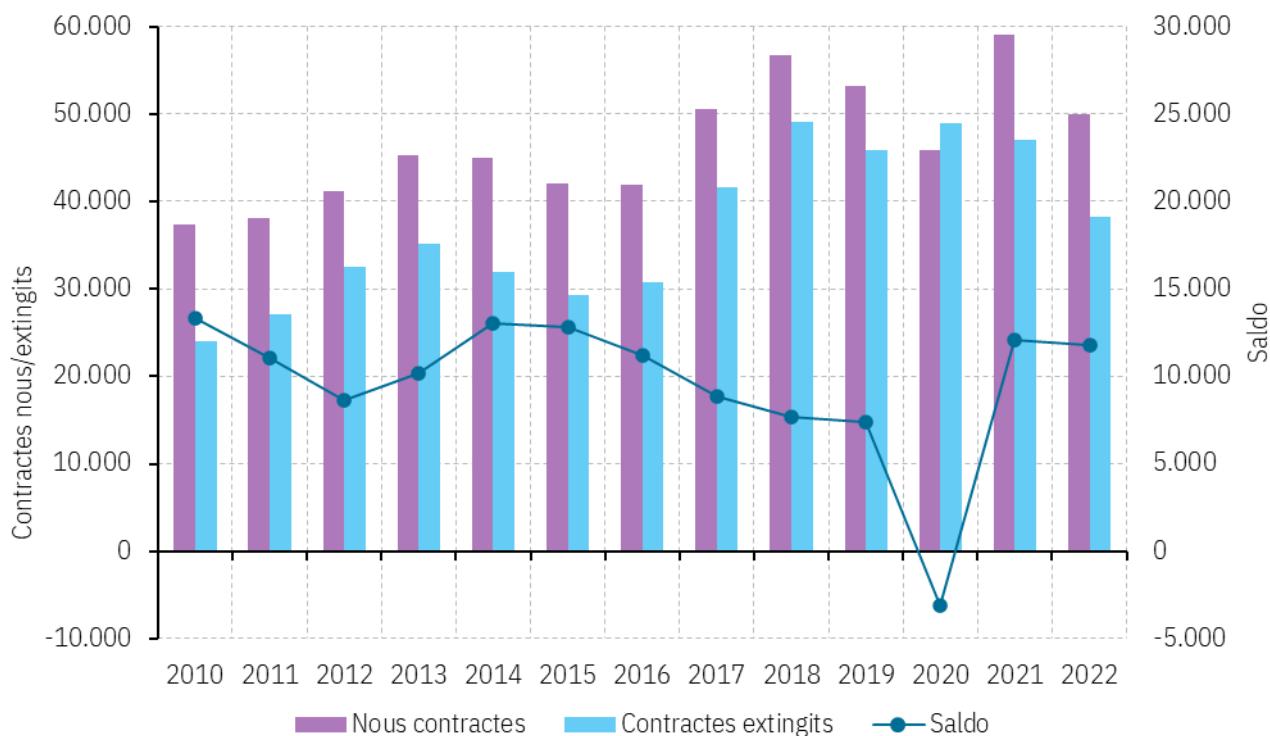
---

<sup>1</sup> Vegeu el laboratori "Oferta i demanda de lloguer als portals immobiliaris" ([www.ohb.cat](http://www.ohb.cat))

dels màxims històrics. Finalment, el tercer moment on Barcelona presenta diferències respecte la resta d'àmbits territorials és l'any 2022. En aquest cas, tot i que a la ciutat de Barcelona el saldo disminueix molt lleugerament, contrasta amb la dinàmica de la resta de l'àrea metropolitana i de la demarcació, on el saldo augmenta durant el 2022. Tanmateix, cal tenir present, que l'any 2021 el saldo a la ciutat de Barcelona ja va créixer de manera molt més pronunciada que a la resta d'àmbits.

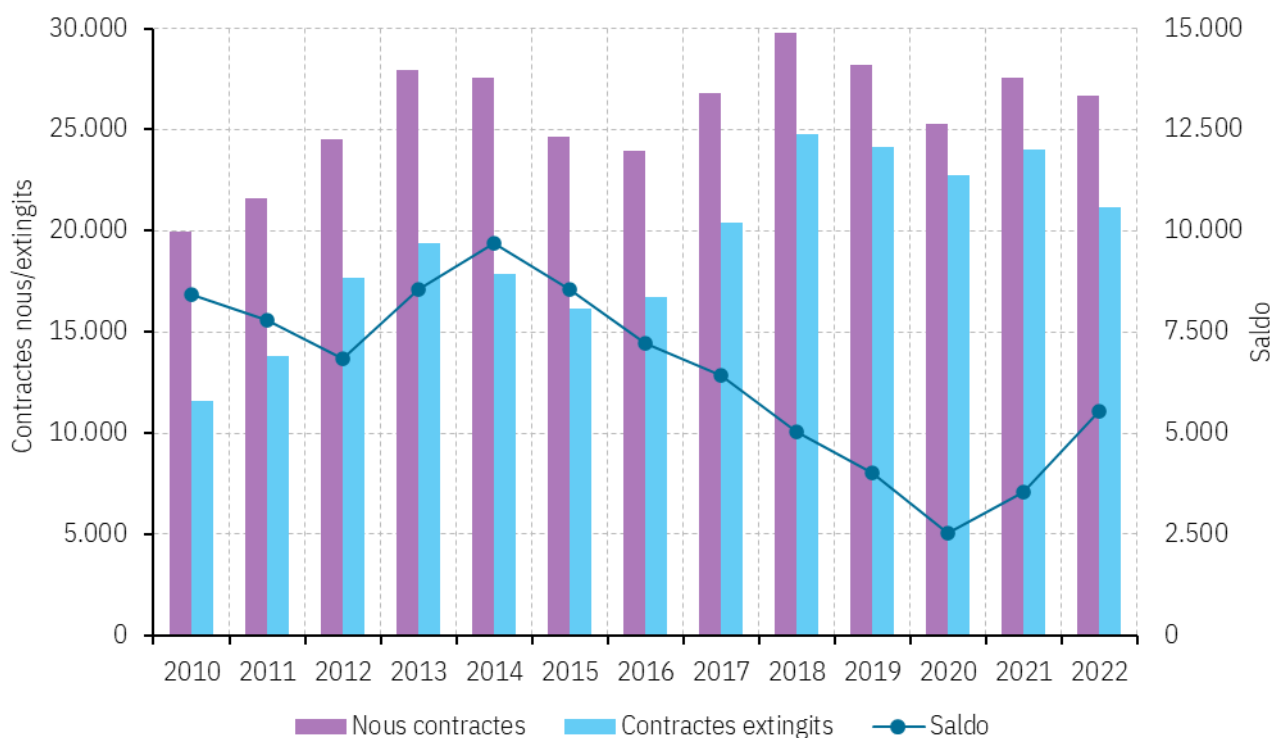
**Figura 1. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Barcelona ciutat. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)



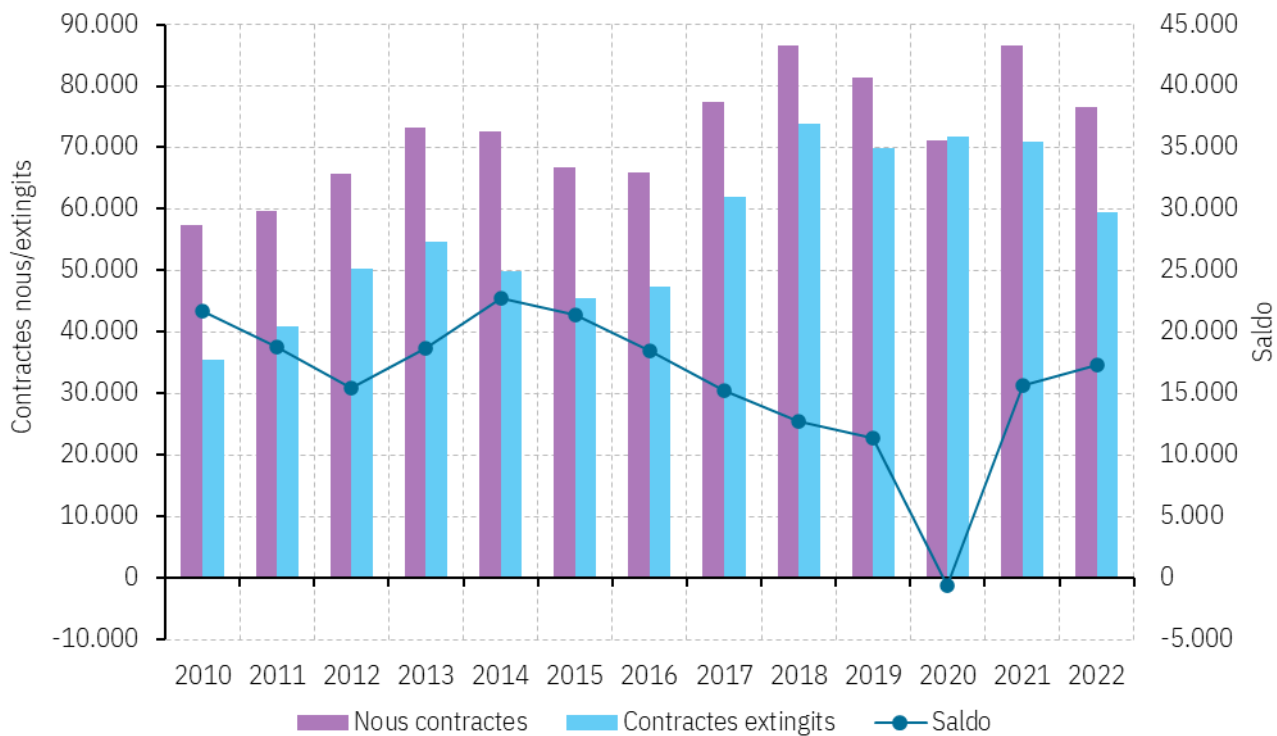
**Figura 2. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Àrea metropolitana de Barcelona sense Barcelona ciutat. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)



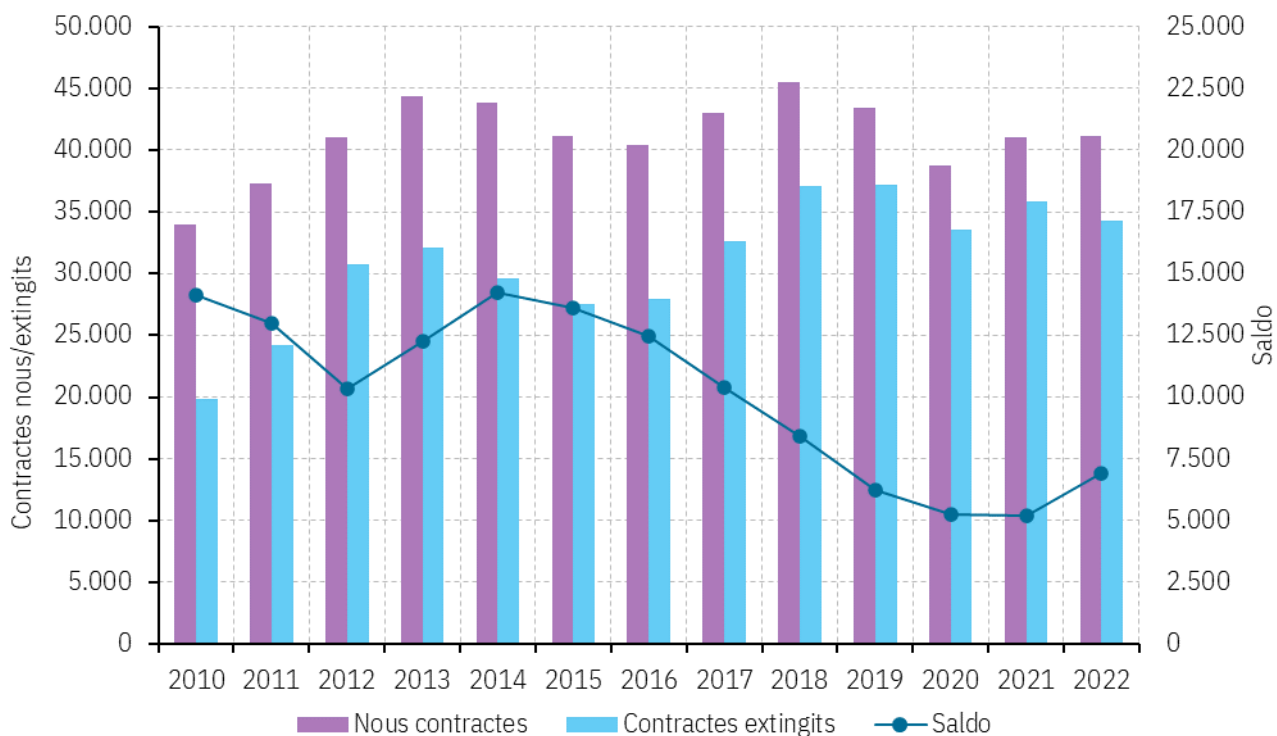
**Figura 3. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Àrea metropolitana de Barcelona. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)



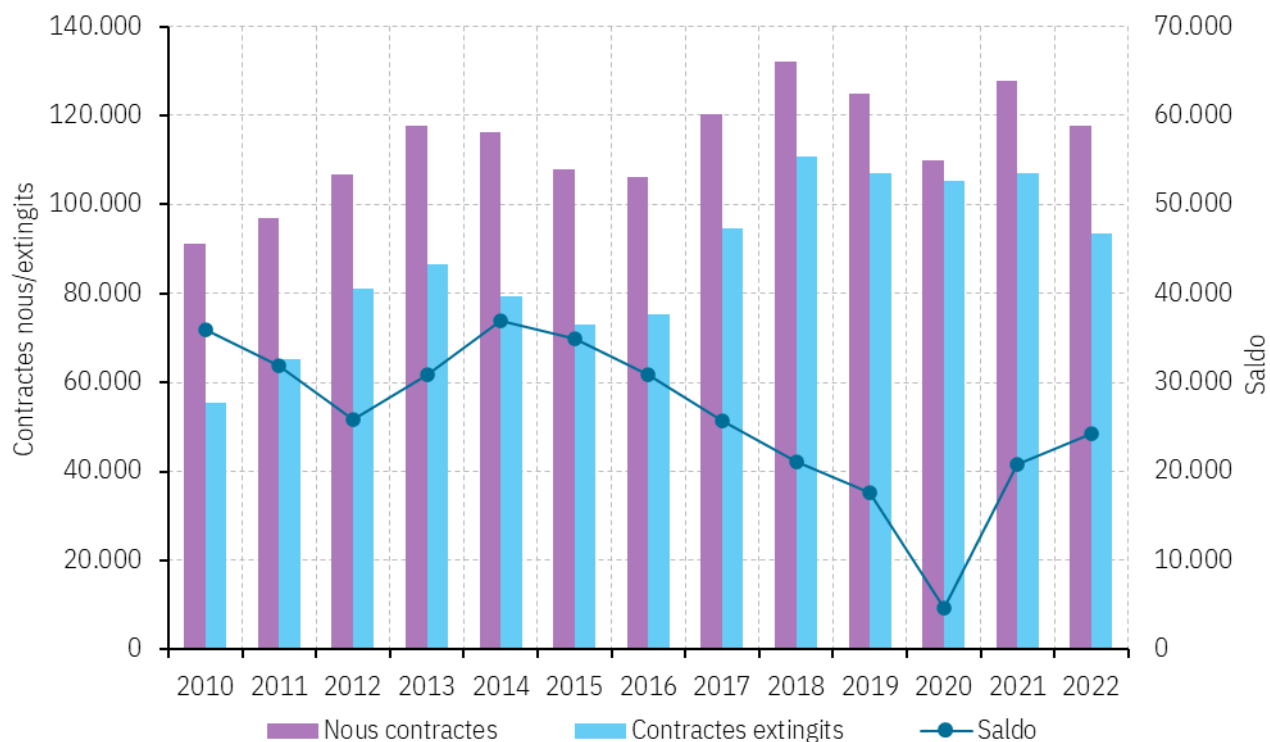
**Figura 4. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana de Barcelona. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)



**Figura 5. Nous contractes, contractes extingits i saldo. Demarcació de Barcelona. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)



# Nota metodològica

Per a l'elaboració dels tres indicadors presentats en aquest informe (nous contractes, contractes extingits i saldos) s'ha emprat la data de signatura del contracte i la data d'extinció del contracte com a variables per definir la dimensió temporal. Es vol fer notar que aquesta forma de comptabilitzar els contractes és més fidel a la data efectiva de la signatura o de l'extinció, que si es pren com a referència la data en què aquest contracte s'ha dipositat o cancel·lat a l'INCASÒL, ja que en aquest darrer cas passa un període de temps. A nivell agregat, les diferències absolutes entre aquests dos criteris són molt escasses, però a petita escala i períodes temporals curts, el retard que existeix entre les dates administratives del registre de fiances i les dades efectives de constitució i extinció dels contractes poden generar certes distorsions.

La base de referència ha estat l'extracció facilitada per l'INCASÒL el 27 de novembre de 2023. Cada extracció que proporciona INCASÒL serveix per actualitzar, no sols els nous períodes que s'incorporen, sinó també les sèries prèvies perquè, en un moment determinat, es poden dipositar fiances que tenen una data de signatura que corresponen a períodes anteriors. Això significa que, amb extraccions posteriors, els resultats que s'han presentat en aquest informe s'actualitzaran. Es tracta d'un procediment comú a altres sèries estadístiques oficials i que, en cas que modifiqués substancialment les tendències i conclusions generals es notificaria de manera explícita en posteriors treballs.

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

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

# Annex de dades

**Taula 1. Nous contractes de lloguer d'habitatges.  
Demarcació de Barcelona. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)

	<b>Barcelona</b>	<b>Resta de l'àrea metropolitana</b>	<b>Total àrea metropolitana</b>	<b>Resta de la demarcació</b>	<b>Total demarcació</b>
<b>2010</b>	37.318	19.987	57.305	33.982	91.287
<b>2011</b>	38.084	21.611	59.695	37.244	96.939
<b>2012</b>	41.154	24.520	65.674	41.077	106.751
<b>2013</b>	45.342	27.927	73.269	44.310	117.579
<b>2014</b>	44.968	27.544	72.512	43.846	116.358
<b>2015</b>	42.114	24.675	66.789	41.110	107.899
<b>2016</b>	41.955	23.945	65.900	40.365	106.265
<b>2017</b>	50.490	26.823	77.313	43.022	120.335
<b>2018</b>	56.767	29.800	86.567	45.472	132.039
<b>2019</b>	53.209	28.168	81.377	43.421	124.798
<b>2020</b>	45.830	25.278	71.108	38.788	109.896
<b>2021</b>	59.087	27.575	86.662	41.071	127.733
<b>2022</b>	49.972	26.688	76.660	41.145	117.805
<b>TOTAL</b>	<b>606.290</b>	<b>334.541</b>	<b>940.831</b>	<b>534.853</b>	<b>1.475.684</b>

## Taula 2. Contractes d'habitatges de lloguer extingits. Demarcació de Barcelona. 2010-2022

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)

	<b>Barcelona</b>	<b>Resta de l'àrea metropolitana</b>	<b>Total àrea metropolitana</b>	<b>Resta de la demarcació</b>	<b>Total demarcació</b>
<b>2010</b>	23.994	11.561	35.555	19.876	55.431
<b>2011</b>	27.046	13.823	40.869	24.246	65.115
<b>2012</b>	32.553	17.669	50.222	30.723	80.945
<b>2013</b>	35.183	19.386	54.569	32.058	86.627
<b>2014</b>	31.936	17.852	49.788	29.602	79.390
<b>2015</b>	29.308	16.135	45.443	27.509	72.952
<b>2016</b>	30.739	16.715	47.454	27.905	75.359
<b>2017</b>	41.667	20.381	62.048	32.642	94.690
<b>2018</b>	49.071	24.781	73.852	37.034	110.886
<b>2019</b>	45.856	24.139	69.995	37.162	107.157
<b>2020</b>	48.957	22.745	71.702	33.538	105.240
<b>2021</b>	47.001	24.017	71.018	35.874	106.892
<b>2022</b>	38.218	21.142	59.360	34.239	93.599
<b>TOTAL</b>	<b>481.529</b>	<b>250.346</b>	<b>731.875</b>	<b>402.408</b>	<b>1.134.283</b>

**Taula 3. Saldo de contractes de lloguer d'habitatges. Demarcació de Barcelona. 2010-2022**

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (27/11/2023)

	<b>Barcelona</b>	<b>Resta de l'àrea metropolitana</b>	<b>Total àrea metropolitana</b>	<b>Resta de la demarcació</b>	<b>Total demarcació</b>
<b>2010</b>	13.324	8.426	21.750	14.106	35.856
<b>2011</b>	11.038	7.788	18.826	12.998	31.824
<b>2012</b>	8.601	6.851	15.452	10.354	25.806
<b>2013</b>	10.159	8.541	18.700	12.252	30.952
<b>2014</b>	13.032	9.692	22.724	14.244	36.968
<b>2015</b>	12.806	8.540	21.346	13.601	34.947
<b>2016</b>	11.216	7.230	18.446	12.460	30.906
<b>2017</b>	8.823	6.442	15.265	10.380	25.645
<b>2018</b>	7.696	5.019	12.715	8.438	21.153
<b>2019</b>	7.353	4.029	11.382	6.259	17.641
<b>2020</b>	-3.127	2.533	-594	5.250	4.656
<b>2021</b>	12.086	3.558	15.644	5.197	20.841
<b>2022</b>	11.754	5.546	17.300	6.906	24.206
<b>TOTAL</b>	<b>124.761</b>	<b>84.195</b>	<b>208.956</b>	<b>132.445</b>	<b>341.401</b>

# Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:  
Associació de Gestors  
de Polítiques Socials  
d'Habitatge de Catalunya

 **Institut  
Metròpoli**

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

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