

Barcelona crea un grupo de trabajo para analizar la evolución del tensionado mercado del alquiler



Imagen de la reunión del nuevo grupo de trabajo.
Barcelona 13 JUN 2024 14:20

El **Consell d'Habitatge Social del Ayuntamiento de Barcelona** ha puesto en marcha este jueves 13 de junio su nuevo **Grupo de Trabajo de Regulación del Alquiler de Barcelona**. El citado consejo tiene por objetivo la evaluación y seguimiento del despliegue de la **ley estatal de Vivienda** y la declaración de Barcelona como **zona de mercado tensionado**. El grupo de trabajo fue creado por un acuerdo amplio de la Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda del pasado mes de marzo con los votos a favor del **Gobierno municipal (PSC)**, el **grupo proponente (BComú, JxCat-Trias x BCN y ERC)**.

El principal objetivo del nuevo grupo de trabajo es "disponer del máximo detalle de la evolución del mercado y el parque de alquiler de la ciudad con el contexto de la regulación de precios, para poder estudiar y evaluar el despliegue de la medida", explica el Ayuntamiento en un comunicado. En este sentido, el colectivo elaborará y debatirá un **informe semestral** que incluirá la evolución del número de **nuevos contratos firmados** y la **evolución del precio del alquiler**.

En la primera sesión, el **Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** ha presentado un estudio preliminar sobre la evolución del parque en alquiler de la ciudad entre 2009 y 2023 que sienta las bases y define la metodología de los próximos informes del Grupo de Trabajo. El estudio, realizado con los datos de fianzas depositadas en el **Institut Català del Sol (Incasol)**, concluye que durante 2023 se ha producido un sensible aumento del parque así como una tendencia a una **menor rotación y mayor estabilidad residencial**.

Por un lado, desde 2009, el parque de viviendas en alquiler se ha doblado con **un aumento del 116,4%**, pasando de los 106.018 a las 229.405 viviendas. Por otro lado, el índice de rotación, que indica las viviendas de alquiler que durante el año dejan de estar ocupadas y potencialmente pueden volver a entrar en el mercado, **en 2023 fue del 11,6%**, la cifra más baja de la serie.

Esta reducción de la rotación explica una **mayor estabilidad residencial** (debido a la modificación legislativa de alargamiento de los contratos de 2019), con menos nuevos contratos pero un incremento global del parque: en 2023 el saldo entre nuevos contratos y contratos extinguidos aumentó ligeramente en un 1,9%.

"Disponer del máximo de datos"

La primera teniente de alcaldía, **Laia Bonet (PSC)**, ha destacado "la importancia de hacer seguimiento y disponer del máximo de datos para conocer cómo evoluciona el mercado de alquiler y la aplicación de la regulación". "Barcelona es la única gran ciudad del Estado que aplica la medida, una medida que tiene por objetivo que no tenga que irse nadie de su casa para que le suban el alquiler de forma exagerada. Desde el Ayuntamiento tenemos la obligación de tener todas las herramientas para poder evaluarlo, conjuntamente con todos los agentes del sector", ha insistido Bonet.

El comisionado de Vivienda, **Joan Ramon Riera**, ha afirmado que "el sector de la vivienda se encuentra frente a profundos cambios. Los primeros datos son buenos, la rotación baja, lo que permite una estabilidad de los inquilinos, y tenemos pistas de que los precios empiezan a **estabilizarse**, pero queda mucho por hacer y hay que estar atento a los efectos que se puedan producir en la reestructuración del sector a la garantía de acceso al derecho a la vivienda. Este grupo de trabajo debe servirnos para compartir el estado de la ciudad en materia de vivienda y debatir o apuntar nuevas actuaciones."

En el grupo de trabajo participan los grupos políticos y el Gobierno municipal, así como órganos municipales como la **Oficina Municipal de Información al Consumidor**, y otras administraciones, como la **Secretaria d'Habitatge de la Generalitat i l'Agència Catalana del Consum i la Diputació de Barcelona**. También participan algunas de las principales entidades del sector de la vivienda, como el **Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona**, el **I·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona**, el **Sindicat de Llogateres, Cohabitac**, la **FAVB**, la **Cambrà de Propietat Urbana, FIBS**, l'**APCE** o l'**Observatori Desca**, el **Col·legi d'Administradors de Finques**, entre otros.

<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20240613/barcelona-crea-un-grupo-de-trabajo-sobre-la-evolucion-del-tensionado-mercado-del-alquiler-103740148>

Els pisos de lloguer a Barcelona es van doblar del 2009 al 2023

ACN Barcelona – El parc d’habitatges en lloguer de la ciutat de Barcelona que tenen dipositada fiança a l’Institut Català del Sòl (Incasòl) ha crescut un 116,4%, en el període entre el 31 de desembre de 2009 (106.018 habitatges) i el mateix dia del 2023 (229.405 habitatges). El nombre de fiances vigents ha crescut any rere any, excepte l’any 2020, marcat per la pandèmia de la covid-19. El 2023 només un 11,6% dels habitatges de lloguer van acabar contracte i es van tornar a llogar. Hi va haver menys nous contractes però un increment global del parc: el saldo entre nous contractes i contractes extingits va augmentar lleugerament en un 1,9%.

Aquests són alguns dels principals resultats del laboratori ‘Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023’ presentat per l’Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona (O-HB). Un treball que té per objectiu millorar el coneixement del mercat de lloguer a partir de la informació disponible en el registre de fiances de l’Incasòl.

El laboratori analitza l’índex de rotació, que indica els habitatges de lloguer que durant l’any deixen d’estar ocupats pels antics inquilins i potencialment poden tornar a entrar al mercat. Aquest indicador ha oscil·lat entre un màxim del 25,5% els anys 2013 i 2018, fins als mínims enregistrats l’any 2016 i en els darrers dos anys: 17,8% en el 2022 i 11,6% en el 2023. Aquesta xifra és la més baixa de la sèrie històrica i té una estreta relació amb l’augment de la durada dels contractes produïda el 2019.

A finals del 2023, dels contractes vigents, el 76,3% estan sotmesos a la modificació de la LAU de l’any 2019 que va establir unes durades mínimes dels contractes de 5 anys, si el propietari és persona física, i de 7 anys, si és persona jurídica. Així doncs, la reducció de la rotació, que té la seva contrapartida amb un increment de l’estabilitat residencial de les llars, és la principal raó que explica que durant el 2023 hagin disminuït els nous contractes de lloguer (-37,6%), mentre que al mateix temps ha augmentat el parc en lloguer a la ciutat (+ 1,9%).

El laboratori analitza en profunditat l’evolució dels contractes de lloguer per períodes temporals. El període amb l’augment més intens del parc de lloguer es va produir entre el 2009 i el 2013, amb creixements interanuals sempre per sobre del 6,4%, amb dos pics del 8,9% i del 12,2%. És el període posterior al boom immobiliari, amb grans canvis de llars propietàries a llogateres i traspàs cap al lloguer de parc construït per a la venda. Aquest creixement es va consolidar entre els anys 2014 i 2016, quan es va mantenir un increment notable del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona (entre el 6,4% i el 8,4%).

Durant el període 2017-2020, es noten els efectes de la reducció de la durada mínima dels contractes a tres anys propiciat per la Llei 4/2013, amb augments en la rotació fins al 25,5% de l’any 2018, i increment de la inestabilitat residencial de les llars. L’any 2021, a conseqüència de la dinamització post-recessió de l’any 2020 i, malgrat la llei de contenció de rendes, es va registrar l’increment més gran del nombre de nous contractes de tota la sèrie temporal estudiada, amb 59.000 (+29%), degut en part, també, al manteniment d’una alta rotació, del 23,1%.

Finalment, el període 2022-2023, ja marcat pel reial decret llei 7/2019, que augmenta les durades mínimes dels contractes a 5 i 7 anys, es caracteritza per un creixement més moderat del parc d'habitatges amb lloguer, degut, en part, a la menor rotació, que assegura alhora una major estabilitat de les llars en el seu habitatge.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut Metròpoli. La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

L'informe es va presentar aquest dimecres en la primera sessió del grup de treball sobre l'aplicació de la regulació dels preus del lloguer a la capital catalana, que ha de valorar i fer seguiment del desplegament de la zona de mercat tensat. Aquest òrgan s'emmarca en el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i en formen part els principals agents i entitats del sector i els grups polítics municipals. El grup elaborarà i debatrà informes semestrals sobre la zona de mercat residencial tensat de Barcelona que reculli el nombre de nous contractes signats i l'evolució del preu del lloguer, entre d'altres.

La primera tinenta d'alcaldia, Laia Bonet, ha destacat "la importància de fer seguiment i disposar el màxim de dades per conèixer com evoluciona el mercat de lloguer i l'aplicació de la regulació". "Barcelona és l'única gran ciutat de l'Estat que aplica la mesura, una mesura que té per objectiu que no hagi de marxar ningú de casa seva perquè li pugen el lloguer de manera exagerada. Des de l'Ajuntament tenim l'obligació de tenir totes les eines per poder-ho avaluar, conjuntament amb tots els agents del sector", ha insistit.

El comissionat d'Habitatge, Joan Ramon Riera, ha afirmat que "el sector de l'habitatge es troba davant de profunds canvis. Les primeres dades són bones, la rotació baixa, cosa que permet una estabilitat dels llogaters, i hi ha pistes que els preus es comencen a estabilitzar, però resta molt per fer i cal estar atent als efectes que es puguin produir en la reestructuració del sector cap a la garantia d'accés al dret a l'habitatge. Aquest grup de treball ha de servir per compartir l'estat de la ciutat en matèria d'habitatge i debatre o apuntar noves actuacions."

El grup de treball va ser creat per un acord ampli de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge del passat mes de març amb els vots a favor del govern municipal (PSC), el grup proponent (BComú), JxCat-Trias x BCN i ERC. En el grup de treball hi participen els grups polítics i el govern municipal, així com òrgans municipals com l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor, i d'altres administracions, com la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat i l'Agència Catalana del Consum i la Diputació de Barcelona. També hi participen algunes de les principals entitats del sector de l'habitatge, com el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, l'Ilustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, el Sindicat de Llogateres, Cohabitac, la FAVB, la Cambra de Propietat Urbana, FIBS, l'APCE o l'Observatori Desca, el Col·legi d'Administradors de Finques, entre d'altres.

<https://www.larepublica.cat/minut-a-minut/els-pisos-de-lloguer-a-barcelona-es-van-doblar-del-2009-al-2023/>

Els pisos de lloguer a Barcelona es van doblar del 2009 al 2023

13 de juny de 2024, 14:51

El 2023 va ser l'any amb menys nous contractes però més parc de lloguer



El parc d'habitatges en lloguer de la ciutat de Barcelona que tenen dipositada fiança a l'Institut Català del Sòl (Incasòl) **ha crescut un 116,4%, en el període entre el 31 de desembre de 2009** (106.018 habitatges) i el mateix dia del 2023 (229.405 habitatges). El nombre de fiances vigents ha crescut any rere any, excepte l'any 2020, marcat per la pandèmia de la covid-19. El 2023 només un 11,6% dels habitatges de lloguer van acabar contracte i es van tornar a llogar. Hi va haver menys nous contractes, però un increment global del parc: el saldo entre nous contractes i contractes extingits va augmentar lleugerament en un 1,9%.

Aquests són alguns dels principals resultats del laboratori **'Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023'** presentat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). Un treball que té per objectiu millorar el coneixement del mercat de lloguer a partir de la informació disponible en el registre de fiances de l'Incasòl.

El laboratori analitza l'índex de rotació, que indica els habitatges de lloguer que durant l'any deixen d'estar ocupats pels antics inquilins i potencialment poden tornar a entrar al mercat. Aquest indicador ha oscil·lat entre un màxim del 25,5% els anys 2013 i 2018, fins als mínims enregistrats l'any 2016 i en els darrers dos anys: 17,8% en el 2022 i 11,6% en el 2023. Aquesta

xifra és la més baixa de la sèrie històrica i té una estreta relació amb l'augment de la durada dels contractes produïda el 2019.

A finals del 2023, dels contractes vigents, **el 76,3% estan sotmesos a la modificació de la LAU de l'any 2019 que va establir unes durades mínimes dels contractes de 5 anys**, si el propietari és persona física, i de 7 anys, si és persona jurídica. Així doncs, la reducció de la rotació, que té la seva contrapartida amb un increment de l'estabilitat residencial de les llars, és la principal raó que explica que durant el 2023 hagin disminuït els nous contractes de lloguer (-37,6%), mentre que al mateix temps ha augmentat el parc en lloguer a la ciutat (+ 1,9%).

El laboratori **analitza en profunditat l'evolució dels contractes de lloguer per períodes temporals**. El període amb l'augment més intens del parc de lloguer es va produir entre el 2009 i el 2013, amb creixements interanuals sempre per sobre del 6,4%, amb dos pics del 8,9% i del 12,2%. És el període posterior al boom immobiliari, amb grans canvis de llars propietàries a llogateres i traspàs cap al lloguer de parc construït per a la venda. Aquest creixement es va consolidar entre els anys 2014 i 2016, quan es va mantenir un increment notable del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona (entre el 6,4% i el 8,4%).

Durant el període 2017-2020, es noten els efectes de la reducció de la durada mínima dels contractes a tres anys propiciat per la Llei 4/2013, amb augments en la rotació fins al 25,5% de l'any 2018, i increment de la inestabilitat residencial de les llars. L'any 2021, a conseqüència de la dinamització post-recessió de l'any 2020 i, malgrat la llei de contenció de rendes, es va registrar l'increment més gran del nombre de nous contractes de tota la sèrie temporal estudiada, amb 59.000 (+29%), degut en part, també, al manteniment d'una alta rotació, del 23,1%.

Finalment, el període 2022-2023, ja marcat pel real decret llei 7/2019, que augmenta les durades mínimes dels contractes a 5 i 7 anys, es caracteritza per un creixement més moderat del parc d'habitatges amb lloguer, degut, en part, a la menor rotació, que assegura alhora una major estabilitat de les llars en el seu habitatge.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut Metròpoli. La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

L'informe es va presentar aquest dimecres en la primera sessió del grup de treball sobre l'aplicació de la regulació dels preus del lloguer a la capital catalana, que ha de valorar i fer seguiment del desplegament de la zona de mercat tensat. Aquest òrgan s'emmarca en el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i en formen part els principals agents i entitats del sector i els grups polítics municipals. El grup elaborarà i debatrà informes trimestrals sobre la zona de mercat residencial tensat de Barcelona que reculli el nombre de nous contractes signats i l'evolució del preu del lloguer, entre d'altres.

La primera tinenta d'alcaldia, Laia Bonet, ha destacat "la importància de fer seguiment i disposar el màxim de dades per conèixer com evoluciona el mercat de lloguer i l'aplicació de la regulació". "Barcelona és l'única gran ciutat de l'Estat que aplica la mesura, una mesura que té per objectiu que no hagi de marxar ningú de casa seva perquè li pugen el lloguer de manera exagerada. Des

de l'Ajuntament tenim l'obligació de tenir totes les eines per poder-ho avaluar, conjuntament amb tots els agents del sector", ha insistit.

El comissionat d'Habitatge, Joan Ramon Riera, ha afirmat que "el sector de l'habitatge es troba davant de profunds canvis. Les primeres dades són bones, la rotació baixa, cosa que permet una estabilitat dels llogaters, i hi ha pistes que els preus es comencen a estabilitzar, però resta molt per fer i cal estar atent als efectes que es puguin produir en la reestructuració del sector cap a la garantia d'accés al dret a l'habitatge. Aquest grup de treball ha de servir per compartir l'estat de la ciutat en matèria d'habitatge i debatre o apuntar noves actuacions."

El grup de treball va ser creat per un acord ampli de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge del passat mes de març amb els vots a favor del govern municipal (PSC), el grup proponent (BComú), JxCat-Trias x BCN i ERC. En el grup de treball hi participen els grups polítics i el govern municipal, així com òrgans municipals com l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor, i d'altres administracions, com la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat i l'Agència Catalana del Consum i la Diputació de Barcelona. També hi participen algunes de les principals entitats del sector de l'habitatge, com el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, el Sindicat de Llogateres, Cohabitac, la FAVB, la Cambra de Propietat Urbana, FIBS, l'APCE o l'Observatori Desca, el Col·legi d'Administradors de Finques, entre d'altres.

<https://laciutat.cat/laciutatdebarcelona/pisos-lloguer-barcelona-2009-2023>

Se pone en marcha el grupo de trabajo sobre la aplicación de la regulación de precios del alquiler de Barcelona

El objetivo principal del grupo es estudiar la evolución del mercado y del parque de viviendas en alquiler de la ciudad con el contexto de la regulación de precios. En este sentido, el grupo de trabajo elaborará y debatirá un informe semestral que incluirá la evolución del número de nuevos contratos firmados y la evolución del precio del alquiler. En la primera sesión, el Observatorio de la Vivienda de Barcelona ha presentado un estudio preliminar sobre la evolución del parque de viviendas de alquiler, que se ha incrementado en un 116 % desde el 2009.



13/06/2024 12:44 h

[Ajuntament de Barcelona](#)

El grupo de trabajo se creó por un acuerdo amplio de la Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda del mes de marzo pasado, con los votos a favor del Gobierno municipal (PSC), el grupo proponente (BComú), JxCat-Trias x BCN y ERC.

En el grupo de trabajo participan los grupos políticos y el Gobierno municipal, así como órganos municipales como la [Oficina Municipal de Información al Consumidor \(OMIC\)](#), y otras administraciones, como la Secretaría de Vivienda de la Generalitat y la Agencia Catalana del Consumo y la Diputación de Barcelona. También participan algunas de las entidades principales del sector de la vivienda, como el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, el I-lustre Colegio de la Abogacía de Barcelona, el Sindicato de Inquilinas, entre otras.

https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/se-pone-en-marcha-el-grupo-de-trabajo-sobre-la-aplicacion-de-la-regulacion-de-precios-del-alquiler-de-barcelona_1409834.html