

Fitxa d'habitatge 4: Als territoris on s'aplica el control de preus, el lloguer es modera

En una fitxa anterior vam analitzar si les polítiques de protecció de l'habitatge havien tingut efectes sobre l'oferta de lloguer o sobre el ritme de construcció d'habitatges a Catalunya. En aquesta fitxa aprofundim en aquesta qüestió i analitzem què ha passat amb l'aplicació del control dels preus del lloguer previst per la Llei estatal d'habitatge.

Per aplicar aquesta limitació, les comunitats autònomes han de declarar determinats municipis o àrees com a zones de mercat residencial tens. És en aquestes zones on es poden aplicar les mesures de contenció dels preus del lloguer.

Catalunya, Euskadi i Navarra són els tres territoris que han aplicat aquesta declaració de manera àmplia. Astúries l'ha aplicat en cinc municipis i Galícia, en dos. En aquesta fitxa ens centrem en Catalunya, Euskadi i Navarra per analitzar què ha passat amb els preus del lloguer i amb l'oferta d'habitatges.

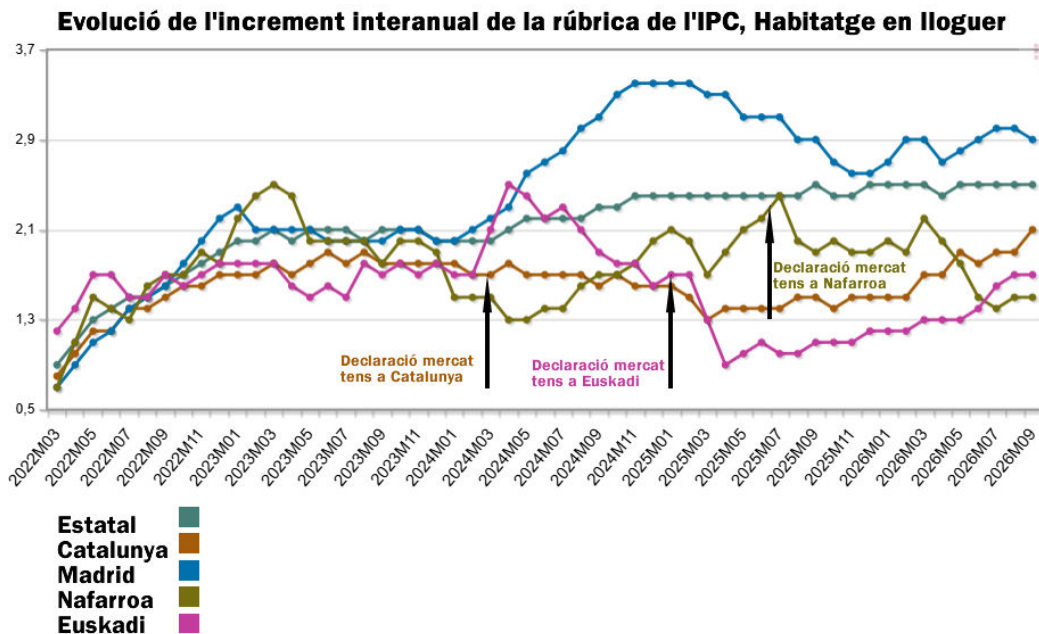
Als territoris on s'aplica el control de preus, el lloguer es modera.

Que una llei limiti els preus no significa necessàriament que aconsegueixi frenar-los. Per això hem analitzat què ha passat als territoris que han aplicat aquesta mesura.

Les dades mostren que **Catalunya, Euskadi i Navarra registren una evolució més moderada dels preus del lloguer**, mentre que Madrid, que no aplica el control de preus, presenta increments superiors.

Per comparar què ha passat amb els preus del lloguer a les diferents comunitats autònomes utilitzem l'**IPC de lloguer de l'INE**, perquè ofereix un indicador homogeni per a tot l'Estat. Mesura l'evolució dels lloguers que paguen les persones inquilines, **no els preus anunciats als portals immobiliaris ni específicament els nous contractes**.

El gràfic següent mostra com han evolucionat aquests preus durant els darrers anys.



Font: INE, IPC per rúbriques. El gràfic mostra el creixement anual del lloguer, no el lloguer mitjà, corregit mes a mes. Les línies quant més baix, menys han pujat els preus del lloguer en un any.

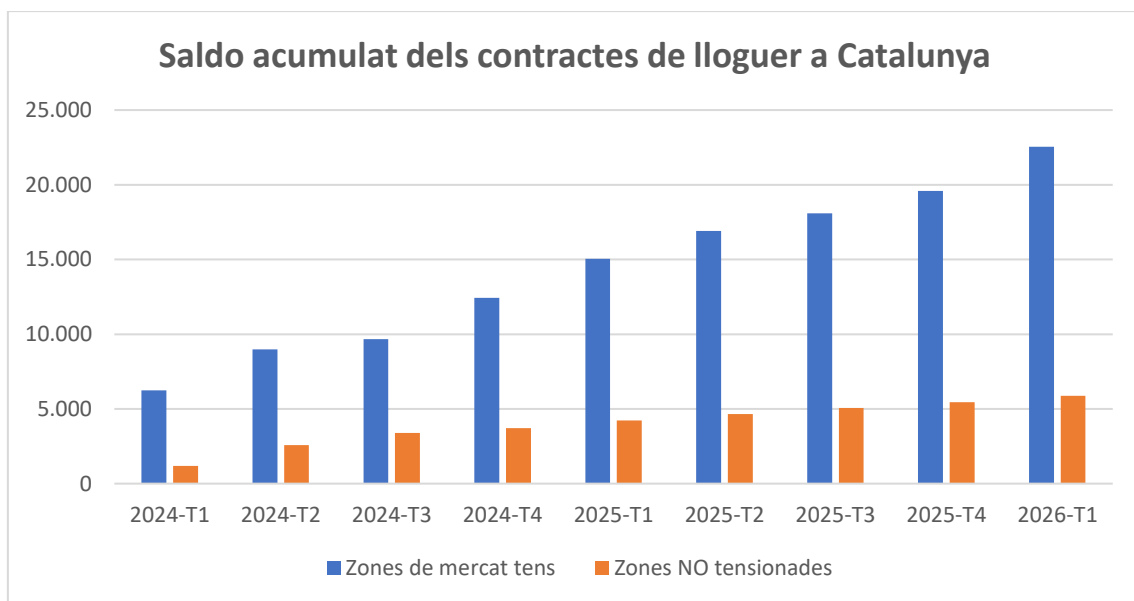
Les diferències entre territoris són força clares. **A Catalunya, després de la declaració de les zones de mercat tens, els preus del lloguer passen a créixer per sota de la mitjana estatal.** Abans, després de la derogació de l'anterior llei catalana de control de preus, la seva evolució havia estat molt similar a la del conjunt de l'Estat.

A Euskadi, la declaració de zones de mercat tens coincideix amb una forta moderació del creixement dels lloguers. A Navarra també s'observa un canvi de tendència: d'una evolució molt similar a la mitjana estatal es passa a un creixement clarament inferior.

Madrid mostra el comportament contrari. Sense aplicar el control de preus, els lloguers mantenen un ritme de creixement més elevat, per sobre de la mitjana estatal i de l'IPC general durant el període analitzat.

El control de preus no afecta negativament l'oferta de lloguers

No disposem de dades homogènies sobre l'oferta de lloguer per a totes les comunitats autònomes. **Catalunya i Euskadi sí que publiquen dades oficials dels registres de fiances, que permeten conèixer l'evolució del nombre de contractes de lloguer vigents.** Madrid i Navarra, en canvi, no publiquen aquesta informació i, per tant, no podem establir la mateixa comparació.



Font: Agència Catalana d'Habitatge, saldos dels contractes de lloguer habitual.

A Catalunya, **les zones de mercat tens acumulen 22.500 contractes de lloguer més**. A les zones no tensionades el nombre de contractes també ha crescut, però de manera molt més moderada, fins al punt que **durant els darrers trimestres pràcticament s'ha estancat**.

En el cas d'Euskadi, que té un mercat molt més tranquil que el català, entre el quart trimestre del 2024 i el primer del 2026, s'han incrementat en més de 2.000 habitatges en lloguer.

El control de preus funciona, però no és l'única eina per garantir el dret a l'habitatge

En el debat actual sobre les polítiques d'habitatge, la declaració de **zones de mercat tens** és una peça important, ja que permet aplicar algunes de les principals mesures de regulació del mercat del lloguer.

Les dades que hem analitzat mostren dos resultats rellevants: **allà on s'ha aplicat la contenció de preus, el creixement dels lloguers s'ha moderat i, ahora, no s'observa una reducció de l'oferta de lloguer**.

Un element important és com està dissenyada aquesta regulació. Es tracta d'un **control de preus de segona generació**: no fixa administrativament un preu únic

o arbitrari, sinó que pren com a referència els preus dels contractes i del mercat de lloguer i estableix límits a la seva evolució. **L'objectiu és contenir els increments de preus sense desconnectar la regulació de la realitat del mercat.**

Ara bé, **el control de preus és només una de les eines necessàries per garantir el dret a l'habitatge.** Cal combinar-lo amb més inversió en habitatge públic de lloguer, la mobilització dels habitatges buits, la reducció progressiva dels habitatges d'ús turístic, la mobilització de sòl públic i privat i l'impuls de les diferents formes d'habitatge protegit, tant de lloguer com de cessió d'ús i ampliar la protecció de les persones llogateres i penalitzar els usos especulatius de l'habitatge.

Regular els preus pot ajudar a frenar l'encariment del lloguer. Però, a llarg termini, garantir l'accés a l'habitatge exigeix també ampliar de manera estructural l'oferta d'habitatge assequible.