

DOS ANYS DE REGULACIÓ DE PREUS DEL LLOGUER. AVALUACIÓ I PROPOSTES DE MILLORA

Març 2026



INTRODUCCIÓ

El proper dilluns, 16 de març, es compleixen dos anys de regulació de preus del lloguer a Catalunya. La limitació de la renda va entrar en vigor a 140 municipis des del març de 2024, i el 10 d'octubre del mateix any va ampliar-se a 131 municipis més. En total, són 271 municipis on hi viuen més de 7 milions de persones, el 90% de la població de Catalunya.

El Sindicat de Llogateres de Catalunya ha assenyalat, des de l'aprovació de la Llei d'Habitatge estatal que habilita aquesta regulació, les diferents mancances i disfuncions que han caracteritzat el disseny i implementació d'aquesta regulació. S'ha posat especial èmfasi en el forat legal pel que fa a lloguers de temporada i habitacions i en la manca d'instruments adequats d'inspecció i sanció per fer-la complir, entre altres.

El present informe busca valorar els efectes d'aquesta política i fer-ne propostes de millora.

Tanmateix, les crítiques habituals des de l'economia neoclàssica i la patronal immobiliària vers aquesta normativa es dirigeixen a qüestionar de ple l'efectivitat de qualsevol regulació de preus.

Un cop s'han complert dos anys de la seva existència, entenem que és necessari valorar quins han estat els efectes d'aquesta política pública, amb les dades disponibles fins al moment, així com fer-ne propostes de millora. Aquests són els objectius del present informe.



ELS EFECTES DE LA REGULACIÓ DE PREUS

Les dades publicades trimestralment per l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) sobre l'evolució de preus i del nombre de nous contractes constitueix la font principal per avaluar l'evolució del mercat de lloguer a Catalunya. Les darreres dades disponibles corresponen al tercer trimestre de 2025.

Cal tenir present, per tant, que totes les dades publicades fins ara són anteriors a la creació del cos d'inspectors d'habitatge de la Generalitat que ha de controlar el compliment a la llei, i també són anteriors a l'aprovació al Parlament de la llei 11/2025, que regula el lloguer de temporada i habitacions.

La regulació ha estabilitzat els preus

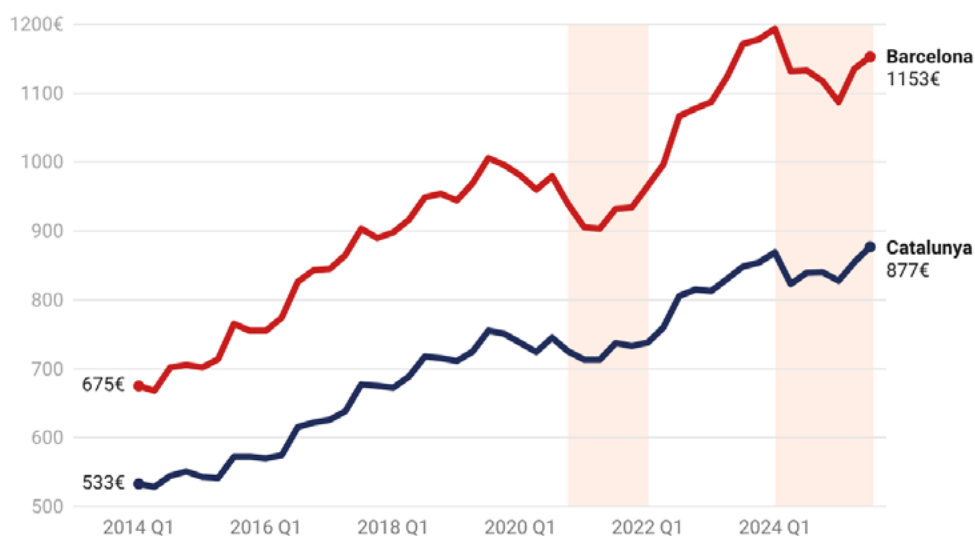
Les dades del tercer trimestre de 2025 van mostrar una pujada de 2,7% respecte el trimestre anterior en les zones de mercat residencial tensionat. Aquest fet va activar una onada de crítiques i interpretacions alarmistes sobre els efectes de la regulació de lloguers a Catalunya.

Tanmateix, una observació més àmplia de l'evolució dels preus del lloguer en els darrers deu anys mostra que la regulació ha suposat un punt d'inflexió. En contra del que assenyalen els economistes ortodoxos, **s'ha evidenciat que la regulació ha trencat amb la tendència al ràpid creixement dels preus mitjans del lloguer que s'havia mantingut en els anys anteriors.**

GRÀFIC 1:

L'evolució del preu del lloguer

Evolució trimestral del preu mitjà dels nous contractes de lloguer a Catalunya (2014-2025)



Les àrees subratllades en taronja corresponen als trimestres en què ha estat vigent una regulació de preus. L'anterior regulació de preus va ser aprovada el setembre de 2020 i tombada pel Tribunal Constitucional l'abril de 2022.

Source: Institut Català del Sòl (INCASOL) • Created with Datawrapper

Al conjunt de Catalunya, en els 18 primers mesos de la regulació -entre el primer trimestre de 2024 i el tercer trimestre de 2025, l'últim amb dades disponibles-, **l'augment acumulat de preus ha estat del 0,9%**. És a dir: des de la regulació, el preu del lloguer s'ha estabilitzat. De fet, ha tingut un creixement acumulat inferior al de l'IPC.

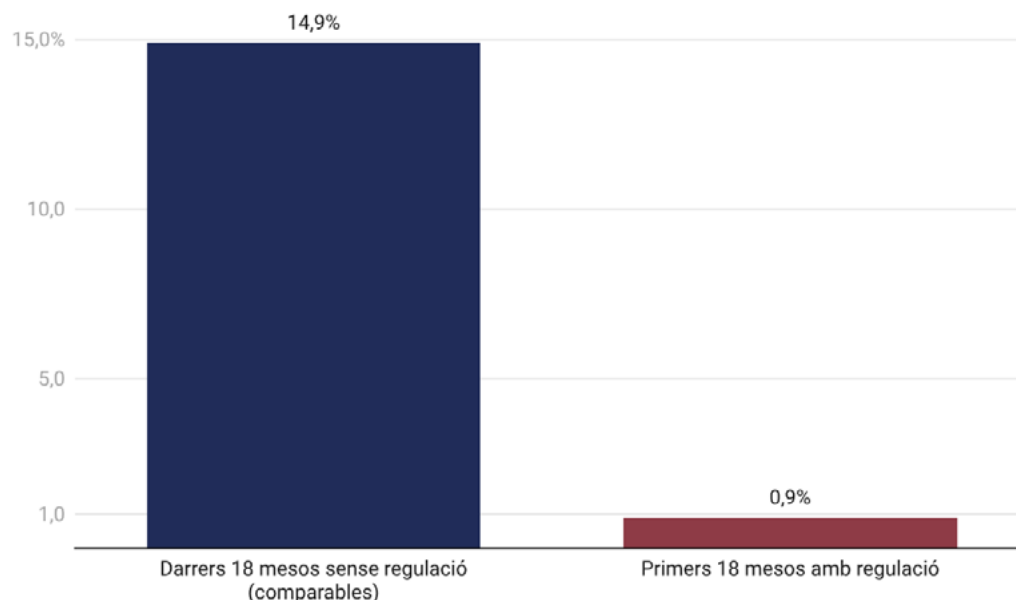
En canvi, en el darrer període comparable d'abans de la regulació, l'augment de preus mitjà als nous contractes és molt més pronunciat. Concretament, entre el primer trimestre de 2022 i el tercer trimestre de 2023, **l'augment acumulat de preus va ser del 14,9%**.

En els 18 mesos immediatament anteriors a l'aplicació de la regulació, entre el tercer trimestre de 2022 i el primer de 2024, **l'augment acumulat de preus va ser del 7,8%**. De nou, és una dada molt superior a la observada en els primers 18 mesos de la regulació. Tanmateix, és un període menys comparable ja que l'estacionalitat és diferent: el comportament del mercat durant el tercer trimestre de l'any, que coincideix amb els mesos d'estiu, tendeix a apujar els preus dels lloguers, mentre que a inicis d'any, a l'hivern, els preus acostumen a frenar.

GRÀFIC 2:

La regulació talla la tendència d'augment desbocat de preus

Comparació entre l'augment acumulat de preus dels nous contractes de lloguer a Catalunya. Es comparen els **primers 18 mesos de vigència de la regulació de preus (1T 2024 - 3T 2025)** i els **darrers 18 mesos comparables anteriors a la regulació (1T 2022 - 3T 2023)**.



No s'agafen de referència els 18 mesos immediatament anteriors a la regulació de preus (3T 2022 - 1T 2024) perquè l'estacionalitat és diferent, i això dificulta la comparació. En tot cas, l'augment de preu en aquest període no regulat és també molt superior als primers 18 mesos de la regulació: l'augment va ser del 7,8%

Fuente: Institut Català del Sòl (INCASÒL) • Creado con Datawrapper

Amb tot, la regulació s'ha demostrat com una política que pot aturar la dinàmica d'escalada agressiva dels preus i estabilitzar-los, però amb el disseny i la implementació actuals no té capacitat per fer-los abaixar.

Des de l'inici de la regulació, l'augment acumulat de preus ha estat del 0,9% al conjunt de Catalunya.

Baixades a Barcelona, preocupació a Badalona, Manresa i Vilanova

L'anàlisi desagregada per a les 20 principals ciutats de Catalunya aporta nova informació rellevant. La comparació de l'evolució dels preus en períodes equivalents, abans i després de l'entrada en vigor de la regulació, mostra clares diferències de comportament del mercat.

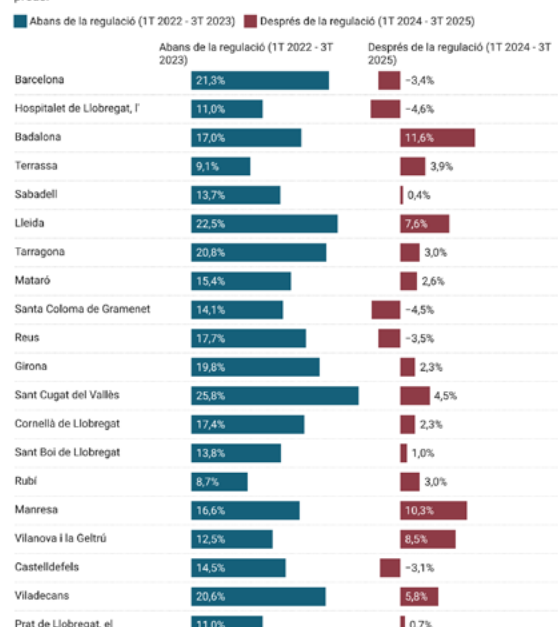
En el cas de **Barcelona**, el mercat més important del país, la ruptura amb la tendència prèvia ha estat molt clara, ja que aquí sí que s'observa una reducció sostinguda dels preus després d'anys de ràpid augment. Concretament, la davallada acumulada de preus a la capital ha estat del 3,4%. En el cas de l'Hospitalet de Llobregat, la segona ciutat amb més habitants de Catalunya, els preus també han baixat de manera pronunciada: al cap de 18 mesos de regulació són un 4,6% mes baixos.

En canvi, en el darrer període comparable (entre el primer trimestre de 2022 i el tercer trimestre de 2023), a Barcelona s'observava un augment de preus molt pronunciat, del 21,3%. A l'Hospitalet, l'augment era de l'11%.

A Barcelona, els preus dels nous contractes han baixat un 3,4% des de l'inici de la regulació.

GRÀFIC 3: La variació de preus, abans i després de la regulació

Variació percentual del preu mitjà dels nous contractes de lloguer a 20 ciutats catalanes. Comparació entre períodes de 18 mesos d'abans i després de l'aplicació de la regulació de preus.



Fuente: Institut Català del Sòl (INCASOL) • Creado con Datawrapper

Diversos municipis registren pujades de preus posteriors a l'entrada en vigor de la regulació, però en la majoria són molt inferiors a la tendència prèvia. A banda de la capital i de l'Hospitalet de Llobregat, en alguns mercats locals es registren creixements negatius, com és el cas de Santa Coloma de Gramenet, Castelldefels o Reus.

Ara bé, els casos de **Badalona, Manresa, Vilanova** i, en menor mesura, **Lleida** wresulten preocupants. En la majoria d'aquestes ciutats els **creixements de preus s'han concentrat en els dos primers trimestres del 2025**. Malauradament, encara no hi ha dades disponibles desagregades per barris posteriors al 2024, pel que **no és possible contrastar adequadament si l'augment del lloguer mitjà es correspon a un canvi en la composició** dels nous contractes signats (per barris o segments de preus) o bé a possibles incompliments en l'aplicació de la regulació. Serà necessari estudiar-ho amb les dades que es publiquin en els propers mesos.

Menys contractes nous, però més gent vivint de lloguer

Una de les crítiques més habituals a la regulació de preus és la que assenyala una suposada reducció de l'oferta de lloguer. En la versió més simplista, aquest raonament es basa a confondre el total de l'oferta de lloguer amb el nombre d'anuncis vigents a les grans plataformes digitals com *Idealista* o *Pisos.com*.

Mai en la història recent de Catalunya hi havia hagut tants habitatges en lloguer. El saldo entre altes i baixes ha estat positiu en tots els trimestres de la regulació de preus.

Tanmateix, aquesta mateixa crítica es pot sostenir assenyalant un descens en el nombre de contractes nous signats. Des de l'inici de la regulació de preus i fins al tercer trimestre de 2025, s'han signat a Catalunya un total de 165.225 nous contractes de lloguer. És cert que això suposa una baixada del volum de nous contractes de lloguer respecte a períodes anteriors. Cal matisar, tanmateix, el significat d'aquesta dada.

A Catalunya el mercat de lloguer ha crescut en 15.676 contractes des de l'entrada en vigor de la regulació.

La reducció del nombre de nous contractes no implica una reducció de l'oferta, entesa com l'estoc total de lloguer. **En aquest cas, implica un menor creixement dels pisos llogats. Tot i aquesta reducció del nombre de nous contractes, el cert és que el mercat de lloguer s'ha continuat ampliant a Catalunya.** De fet, mai en la història recent de Catalunya hi havia hagut tants habitatges en lloguer. El saldo entre baixes i altes, és a dir, el nombre net de nous habitatges llogats, ha estat positiu per a Catalunya tots els trimestres en què ha estat en vigor la regulació.

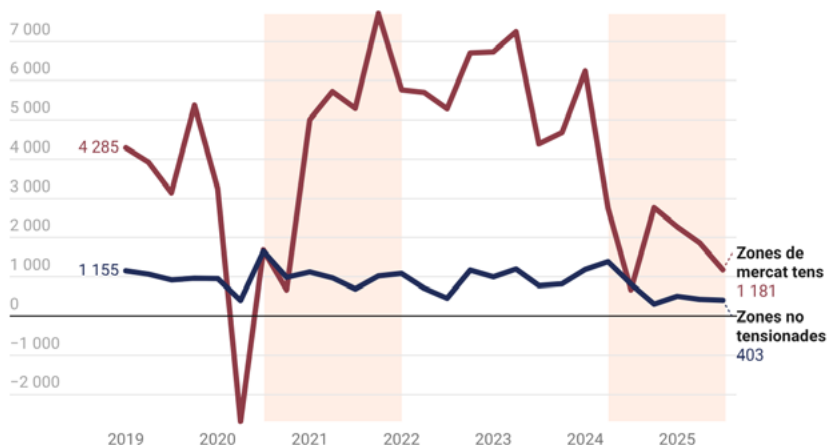
Concretament, en els 18 mesos de vigència de la regulació (entre el segon trimestre de 2024 i el tercer trimestre de 2025, ambdós inclosos), a Catalunya el mercat de lloguer ha crescut en 15.676 contractes. Aquest saldo és la diferència entre les 165.225 altes (nous contractes) i les 149.549 baixes (contractes que finalitzen).

A més, a aquest augment caldria sumar-li el saldo corresponent al lloguer de temporada, però en aquesta modalitat de lloguer només disposem de les dades corresponents a les altes. Al mateix temps, es pot observar una desacceleració d'aquest creixement del mercat des que la regulació és vigent.

GRÀFIC 4:

Durant la regulació, el mercat de lloguer ha continuat creixent

Saldo de creixement net del mercat de lloguer: la diferència entre el nombre de nous contractes i les finalitzacions de contracte



Per sobre de 0, el mercat de lloguer creix. Per sota de 0, el mercat de lloguer disminueix. Les àrees subratllades en taronja corresponen als trimestres en què ha estat vigent una regulació de preus.

Fuente: Institut Català del Sòl (INCASOL) • Creado con Datawrapper

D'altra banda, cal tenir en compte que hi ha altres polítiques anteriors a la regulació que també influeixen en aquestes dades. Concretament, la davallada de noves altes (o nous contractes) s'inscriu en una tendència que era prèvia i que ve marcada per la reforma de la LAU que allarga la duració obligatòria dels contractes fins a cinc o set anys. Per tant, és una dada que respon a una menor rotació dels llogaters i reflecteix, en part, una major estabilitat de les llars llogateres.

El lloguer temporal fa forat en el nombre de nous contractes a Barcelona

En les dades corresponents al sisè trimestre de la regulació de preus (és a dir, el tercer trimestre de 2025), s'ha observat per primera vegada que a Barcelona es produeix un saldo negatiu en el conjunt de l'oferta. Concretament, van haver-hi 244 habitatges menys al mercat. En conjunt, des de l'aplicació de la regulació de preus, el saldo continua sent positiu: s'han esgotat 44.653 contractes, i s'han signat 45.959 noves altes en el mercat de lloguer regulat, de manera que **el mercat de lloguer regulat a la ciutat ha crescut en 1.306 contractes**.

De fet, al conjunt de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, **el saldo continua sent positiu també en aquest sisè trimestre de regulació**, si bé amb un ritme de creixement menor a anys anteriors a la regulació.

Com s'ha indicat, la reducció del nombre de nous contractes no suposa una reducció de l'oferta, entesa com una retirada de pisos del mercat o un menor nombre d'habitatges en lloguer. En canvi, **un saldo negatiu entre altes i baixes, per més que puntual, sí que assenyalava una caiguda dels habitatges de lloguer habitual disponibles**.

Com s'explica que hagi passat això a Barcelona en el tercer trimestre de 2025? Tot i que amb les dades disponibles ara per ara no es poden treure conclusions en ferm, el fenomen sembla obeir **en part a estacionalitat**, ja que el 2024 el saldo va ser negatiu també per al tercer trimestre, és a dir, durant **els mesos d'estiu**.

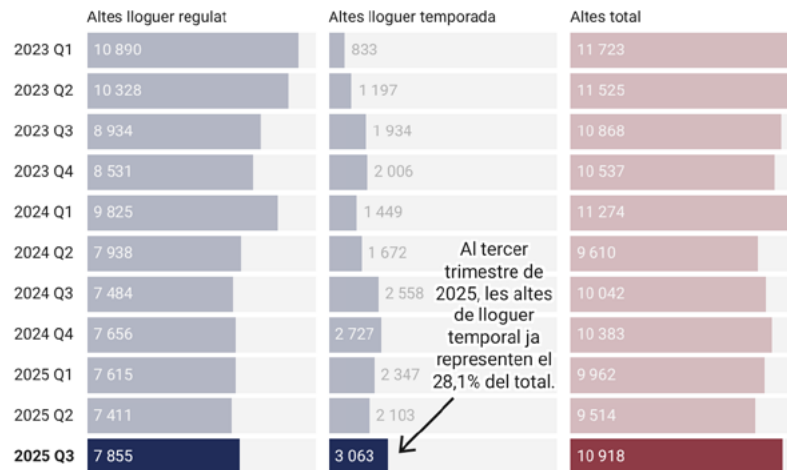
S'observa un desviament cap al mercat desregulat del lloguer de temporada.

Però, sobretot, s'observa també un **desviament cap al mercat del lloguer de temporada, on la regulació de lloguers no ha entrat en vigor fins a l'1 de gener del 2026**. Això es fa evident quan es contrasta el **nombre d'altes** en els contractes de **lloguer de residència habitual** amb el nombre d'altres de **lloguer temporal a Barcelona**. Concretament, en el tercer trimestre de 2025, les altes de lloguer temporal ja representen el 28,1% del total.

GRÀFIC 5:

Baixen les altes del lloguer regulat, pugen les de temporada

Nous contractes de lloguer regulat i de lloguer de temporada a la ciutat de Barcelona entre 2023 i 2025, per trimestres.



Un nombre menor d'altres no significa una reducció del mercat de lloguer. El saldo entre altes i baixes mostra que el mercat de lloguer regulat ha augmentat en 1.306 contractes en el període de vigència de la regulació de preus (2024 Q2 - 2025 Q3)

Fuente: Institut Català del Sòl (INCASOL) - Creado con Datawrapper

Cal tenir en compte, a més, que les altes en el lloguer temporal no computa al saldo total d'altres i baixes de contractes que publica l'INCASOL i que hem analitzat en aquest punt. Tot i que no disposem de dades per confirmar-ho, si es tingués en compte aquest volum de nous contractes, el saldo hauria estat molt probablement positiu: al mateix trimestre en què el saldo de lloguer habitual baixava en 244 contractes, el lloguer temporal creixia en 960 contractes (ja que passa de les 2.103 altes del trimestre anterior a les 3.063 noves altes d'aquest trimestre).

Per tant, més que una caiguda de l'oferta de lloguer, **el que hi ha és una desviació cap al mercat desregulat** d'una part del parc. Aquest fenomen podria veure's reforçat pel component d'estacionalitat (mesos d'estiu) esmentat anteriorment, ja que el nombre de contractes de lloguer temporal ha assolit el seu màxim històric a la capital catalana durant el tercer trimestre.

Tot i que **Barcelona concentra el gruix del mercat de lloguer temporal**, el repunt d'aquest tipus de lloguer és **molt marcat també en altres ciutats**. La proporció dels contractes temporals respecte a la totalitat de nous contractes signats, en el conjunt dels tres primers trimestres de l'any 2025, és molt significativa a diferents municipis: A Girona suposen un 23,6% del total, un 24,3% a Cerdanyola, un 23,6% a Girona, un 20,2% a Vic i un 18,2% a Lleida. En conjunt, per a les zones tensionades, l'efecte que provoca de disminució del creixement del saldo total d'habitatges al mercat de lloguer habitual es fa evident.

CONCLUSIONS I PROPOSTES DE MILLORA

Les dades analitzades reflecteixen que aquesta regulació pot frenar les pujades dràstiques de lloguer i estabilitzar els preus. Així mateix, veiem com hi ha més habitatges llogats que mai a Catalunya, tot i que el nombre de noves signatures de contractes s'ha ralentit fruit d'una menor rotació, la qual cosa indica més estabilitat a les llars llogateres.

Per contra, observem una tendència marcada de creixement del nombre de lloguers temporals des de l'entrada en vigor de la regulació de lloguers, un fet que des del Sindicat de Llogateres s'ha explicat com a conseqüència de la manca de topall de preu en aquesta modalitat de contractes fins al començament de 2026. Aquesta manca de topall ha provocat un desviament de part de l'oferta d'habitatges de lloguer habitual cap als lloguers temporals.

El Sindicat de Llogateres considera que hi ha marge per a millorar aquesta regulació de preus, fent-la més estricta per evitar efectes indesitjats. **És necessària una regulació de lloguers que abaixi els preus**, no només una regulació que estabilitzi uns preus ja prèviament desorbitats. Per aconseguir-ho, cal ser més ambiciosos tant en el disseny com en la implementació de la regulació.

És necessària una regulació de lloguers que abaixi els preus, no només una regulació que estabilitzi uns preus ja prèviament desorbitats.

Cal tenir en compte que **el disseny actual de la regulació està pensat per contenir preus** i no pas per abaixar-los. És a dir, la regulació està complint l'objectiu pel qual va ser dissenyada, però aquest objectiu no és suficient. Els mecanismes de què es serveix la regulació de lloguers són, en el cas dels petits tenidors, una limitació de les pujades de preu en els nous contractes de lloguer que es calcula segons les actualitzacions anuals permeses (IPC o IRAB segons l'any). En el cas dels grans tenidors, aquesta limitació també ve topada pel preu de l'índex i pot implicar baixades de lloguer en els nous contractes quan el preu del contracte anterior supera l'índex de referència.

En primer lloc, una millora rellevant de l'actual regulació seria acabar amb **les actualitzacions anuals del preu del lloguer**. Gran part de l'augment de preus als nous contractes ve donat per les actualitzacions anuals que s'han afegit durant el contracte anterior, ja sigui basant-se en l'IPC o l'IRAV. Per exemple: en un contracte signat l'any 2021 amb una renda de 800€, l'aplicació anual de les actualitzacions suposaria una renda actual de 929,26€ (tenint en compte les actualitzacions de 6,1%, 2%, 3%, 2,1% i 2,14% respectives als mecanismes d'actualització de lloguers durant els últims cinc anys). Per abaixar el preu dels lloguers, es fa necessari limitar de manera clara aquestes pujades encobertes de preu que es donen anualment dins els contractes.

En segon lloc, es fa necessària una revisió del disseny de l'índex de referència perquè provoqui baixades de preu accentuades. L'índex de referència fixa el preu dels contractes de pisos que no han estat llogats durant els últims cinc anys i estableix un segon topall que pot abaixar preus en els pisos de grans tenidors. Per tant, l'índex és l'única eina que podria fer efectiva una baixada de preu en els lloguers. Tanmateix, el fet que l'índex agafi com a referència els preus de lloguer vigents, que són uns preus de bombolla, ho impossibilita. La revisió de l'índex ha de tenir l'objectiu de corregir els excessos de preu que es permeten amb els càlculs actuals. No hi ha cap complicació tècnica: només cal refer-lo per posar límits més baixos als preus.

En tercer lloc, caldria més exhaustivitat en garantir una correcta implementació de la regulació de lloguers. De poc serveix qualsevol regulació si no s'assegura que ningú no se la salta. En aquest sentit, seria eficient **establir mecanismes de control d'ofici dels nous contractes de lloguer habitual** que es signen, garantint que apliquen els topalls adequadament. No hauria de ser complicat per un ens com a l'INCASÒL poder fer una revisió sistemàtica de les fiances dipositades davant cada nou contracte de lloguer per detectar pujades il·legals.

En quart lloc, caldria **extremar l'atenció en els contractes de lloguer temporal i de lloguer d'habitacions**, regulats des del passat 1 de gener. És en aquest àmbit creixent on es detecten uns preus de lloguer més elevats i presumptament il·legals, així com una normalització de clàusules contractuals totalment irregulars que eleven encara més les rendes dels lloguers.

Per últim, **cal perseguir activament i sancionar sistemàticament els incompliments de la regulació** de preus. Després d'un any de vigència del règim sancionador, només s'han interposat dues sancions i hi ha onze expedients sancionadors oberts més. Es fa urgent que la Conselleria d'Habitatge i Incasòl adoptin una actitud proactiva en el control i les sancions i que s'agilitzi la posada en marxa del cos d'inspectors d'habitatge. En paral·lel, caldria que l'Agència Catalana del Consum controli i sancioni els incompliments de la regulació de lloguers en els processos de publicitat, oferta i comercialització dels habitatges.

ENLLAÇOS A LES DADES I ELS GRÀFICS

[Gràfic 1: L'evolució del preu del lloguer](#)

[Gràfic 2: La regulació talla la tendència de l'augment desbocat de preus](#)

[Gràfic 3: La variació de preus, abans i després de la regulació](#)

[Gràfic 4: Durant la regulació, el mercat de lloguer ha continuat creixent](#)

[Gràfic 5: Baixen les altes del lloguer regulat, pugen les de temporada](#)