

Nº 145

03 gen. 2026

Joan Raldiris

Amable Rodríguez

Després de dos anys de treball, la Comissió d'estadística de CAFBL fa un pas endavant i crea el CDEI (Centre de Dades i Estudis Immobiliaris) amb voluntat d'analitzar les dades dels Administradors de Finques col·legiats i poder proveir de rigor al sector Immobiliari.

El debat públic sobre l'habitatge tendeix a assumir que els llogaters són expulsats dels seus habitatges principalment pels propietaris, especialment per l'increment de preus en la renovació de contractes. Tanmateix, aquesta premissa dominant, que assenyala el moment del venciment del contracte com a clau, no es troba avalada per estudis empírics i, de fet, les dades disponibles apunten en una altra direcció.

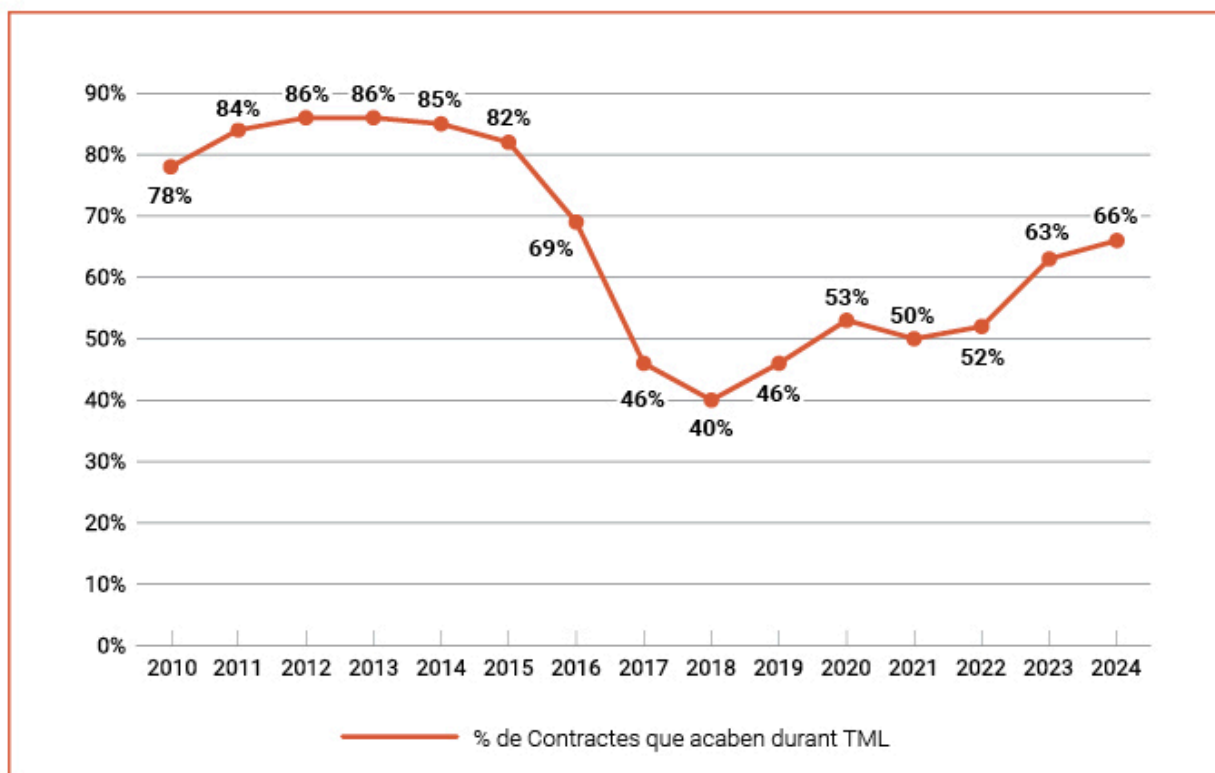
Una base de dades rellevant

L'estudi realitzat pel *Centre de Dades i Estudis Immobiliaris* (CDEI) del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL) ofereix una visió basada en evidència sobre la durada real dels contractes d'arrendament i les seves causes de finalització. Les dades, obtingudes del servei de gestió de fiances que el CAFBL presta als seus col·legiats en col·laboració amb l'INCASÒL, s'obtenen de 90.000 fiances gestionades. El nombre de fiances actives el 30 d'abril de 2025 era de 26.116, de les quals 20.960 corresponen a habitatges, situats majoritàriament a la ciutat de Barcelona i (la seva) àrea metropolitana.

Aquest conjunt de dades, encriptades adequadament per mantenir l'anonimat, ha permès analitzar el comportament real dels contractes de lloguer d'habitatge. El resultat és clar: la major part dels contractes no arriben al seu venciment, atès que la durada inicial és obligatòria pel propietari, cal atribuir la seva resolució a la voluntat del llogater.

La durada legal i la realitat dels contractes

El gràfic 1 mostra els contractes que han finalitzat abans d'acabar el termini legal de la finalització del contracte.



Gràfic 1. % de Contractes que finalitzen en el termini legal (2010-2013:5 anys; 2013-109:3 anys; 2019-2024:5/7 anys)

De la sèrie històrica 2010-2024 observem que d'entre un 40% i un 86% dels contractes no arriben al final de la seva durada, finalitzant prematurament.

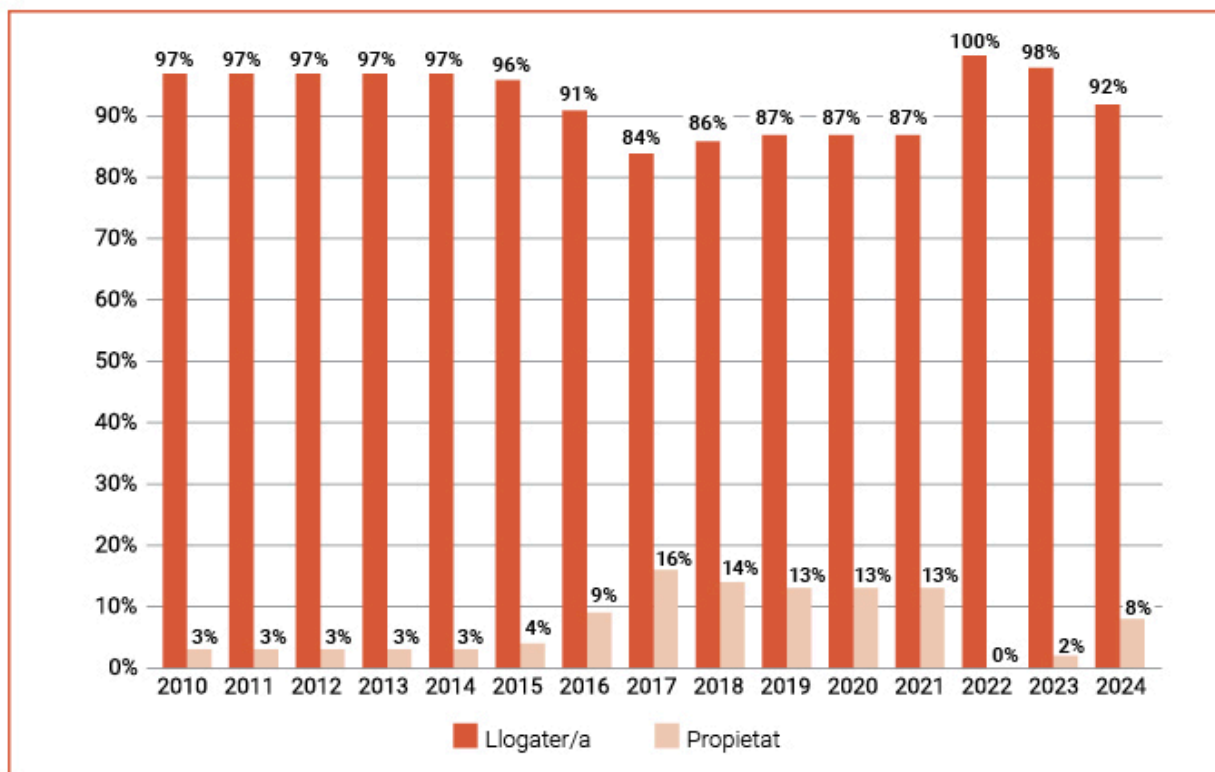
A partir del 2019 la llei d'arrendaments urbans estableix la durada mínima d'un contracte d'arrendament d'habitatge en 5 anys si la propietat és persona física i 7 anys si és persona jurídica. Entre 2013 i 2019 aquest període va ser de 3 anys, i anava sent de 5 anys des de 1995 quan entrà en vigor de la LAU 94.

El marc legal permet la recuperació de l'habitatge per part del propietari només en casos

molt concrets, causa de necessitat del propietari o per incompliment contractual per part del llogater. Per tant, dins del termini legal mínim, la rescissió anticipada és atribuïble al llogater, sigui per voluntat pròpia o per alguna necessitat, però gairebé mai pot ser atribuïble al propietari.

A efectes d'anàlisi, s'ha considerat que si un contracte es resol amb més de 4 mesos d'antelació al venciment, la decisió s'atribueix al llogater. Si es resol quan en falten 4 mesos o menys, s'imputa al propietari. Aquesta franja s'aplica considerant que el llogater iniciarà la cerca d'un nou habitatge mesos abans del trasllat, o que conegui o pensi que el contracte no seguirà un cop arribat al seu termini. L'estudi també ha explorat escenaris alternatius, atribuint les finalitzacions de contracte a la propietat quan s'han produït fins a 6, 8 o 12 mesos abans del venciment, sense que els resultats variïn significativament.

Al gràfic 2 es mostren els nombres de contractes finalitzats fins 4 mesos abans o després de la fi del termini legal de la finalització del contracte per causes imputables al llogater i al propietari dels darrers sis anys. Aquestes dades confirmen una tendència que s'ha mantingut estable al llarg del temps.



Gràfic 2. Atribució de la finalització del lloguer durant el termini legal

Analitzant les dades actualitzades a agost del 2025, observem que només un 8% dels contractes de lloguer finalitzats ho són per causes atribuïbles al propietari, mentre que el 92% ho serien al llogater.

De l'anterior es desprèn que, el 2025 del total de contractes en vigor (que haurien de tenir una durada inicial mínima que hauria de tenir entre 5 i 7 anys), el 60% del total de contractes es van resoldre per decisió del llogater, un 6% per part del propietari i la resta de contractes van continuar vigents.

Per què es canvia d'habitatge?

Una altra dada rellevant, i que l'actual estudi del Centre de Dades i Estudis Immobiliaris no ha abordat encara és l'anàlisi dels motius que porten al canvi de residència.

Trobem dades sobre els motius que porten als canvis de residència a l'Enquesta de Cohesió

Urbana de l'Institut Metròpoli i a l'Enquesta de Condicions de Vida, malgrat que són del 2022 i que hom intueix que degut a la crisi d'oferta hauran variat.

Encara que els motius econòmics han guanyat pes —passant del 5,7% el 1995 al 24% el 2022—, continuen sent predominants els motius relacionats amb la millora de l'habitatge, la millora de l'entorn o les qüestions familiars. En concret, un 38,9% dels canvis responen a millores de l'habitatge o del seu entorn, i un 30,4% a motius familiars. Això significa que en un 69,3% dels casos, la mobilitat residencial no respon a pressions econòmiques directes.

Atès que durant la vigència del contracte no es pot actualitzar la renda per part del propietari més enllà de l'IPC, l'IGC o l'IRAV, no sembla creïble que l'increment de preu sigui el motiu de la finalització, en tot cas seria la situació econòmica del llogater.

La durada mitjana dels contractes

Finalment, una darrera dada interessant que es desprèn de l'estudi del grup de dades, són les durades mitjanes dels contractes. Les dades anuals mostren una evolució clara de la durada mitjana real dels contractes. L'any 2019, la mitjana de durada era de 18 mesos; el 2020, de 19 mesos; el 2021, de 20 mesos; el 2022, de 20 mesos; el 2023, de 23 mesos; el 2024, de 29 mesos, i el 2025, de nou, de 29 mesos. Aquesta tendència reflecteix una durada real dels contractes que sovint no arriba ni tan sols a la meitat del període legal mínim que els empara, que era de 3 anys entre 2013 i 2019, i entre 5 i 7 anys des del 2019. Aquesta diferència significativa entre la durada legal i la durada efectiva reforça la tesi que són els mateixos llogaters els qui decideixen posar fi als contractes anticipadament, molt abans del seu venciment legal.

Conclusions

A través d'aquest article qüestionem, per tant, el relat dominant que associa la finalització de contractes de lloguer amb expulsions per part de la propietat. A partir d'una mostra significativa del mercat, l'estudi demostra que majoritàriament els contractes d'arrendament no arriben al seu venciment legal i que aquesta finalització ho és per decisió del propi llogater i per causes imputables a la seva situació i no per pressions del propietari.

Els principals motius de resolució anticipada dels contractes són, en primer lloc, les qüestions familiars; en segon lloc, les relacionades amb l'entorn; i, finalment, els motius econòmics. Els motius econòmics mai poden ser imputables a un increment de la renda sinó

que han de ser deguts a canvis en la situació de l'arrendatari.

Per tant, basar les polítiques d'habitatge en la suposada expulsió per part de la propietat és errar en el disseny de les polítiques públiques. Aquestes haurien de facilitar l'existència de més oferta de lloguer (construir acceleradament, tenir un parc públic dimensionat i sobretot estimular als propietaris perquè recuperin la confiança per continuar dedicant habitatge en lloguer), i haurien també de millorar les condicions dels barris, millorant serveis i mobilitat i afavorir la continuïtat residencial voluntària i adaptar l'oferta d'habitatge a les necessitats reals de la població.

Aquesta mirada més empírica ha de permetre matisar la interpretació habitual sobre la mobilitat residencial i donar visibilitat al pes real dels factors econòmics, laborals, familiars o relacionats amb la qualitat de l'habitatge en la presa de decisions dels llogaters.