



Lloguers a Espanya

Què ens diuen les dades d'alta freqüència sobre els lloguers a Espanya?

Aquest article analitza la dinàmica recent del mercat del lloguer a Espanya a partir de dades internes de CaixaBank sobre rebuts domiciliats en concepte de lloguer d'habitatge. Segons els nostres indicadors, els increments anuals dels preus dels lloguers són moderats quan es mantenen el mateix inquilí i el mateix arrendador, generalment per sota del 3% i pròxims a la inflació, i són coherents amb els topalls reguladors. En canvi, la pressió sobre el preu dels nous contractes de lloguer ha anat a l'alça i ha tancat el 2025 amb un creixement superior al 10% interanual. Malgrat això, la taxa mediana d'esforç es manté estable al voltant del 30%, tot i que persisteix una elevada desigualtat per edats i una major pressió a les grans ciutats.

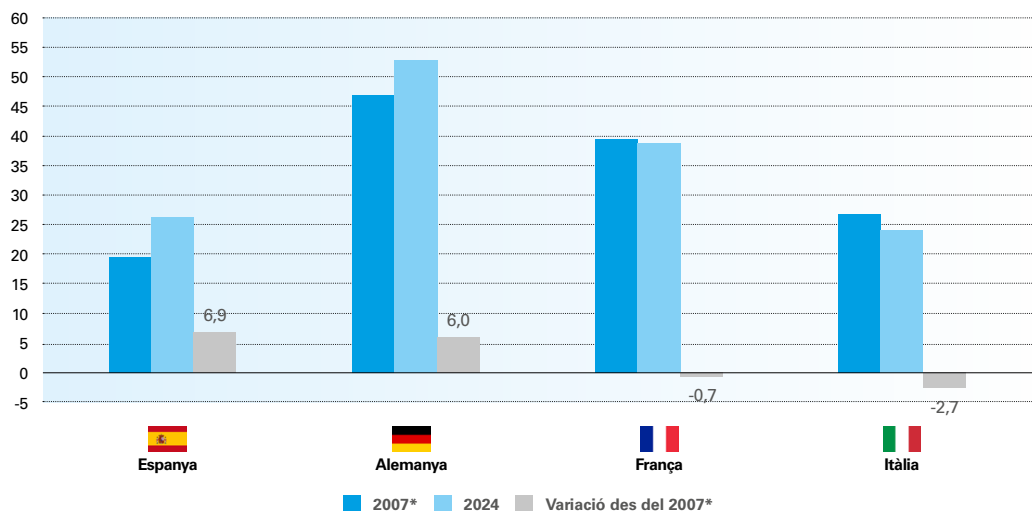
En les dues últimes dècades, la proporció de població arrendatària⁶ ha augmentat de manera significativa a Espanya. Mentre que, el 2007, només el 19,4% de la població residia en un habitatge que no era de la seva propietat, el 2024, aquesta xifra va pujar al 26,3%. Aquest canvi implica una convergència parcial cap al patró observat a la UE, on, el 2024, el 31,6% de la població vivia en règim de lloguer.

⁶ Es defineix com a arrendatària tota la població que no habita un habitatge de la seva propietat.

En aquest article, analitzem les dinàmiques dels lloguers a Espanya a partir de les dades internes de CaixaBank sobre els rebuts pagats en concepte de lloguer, degudament anonimitzades i agregades. Analitzem les relacions pagador-emissor diferenciant entre els nous contractes de lloguer i els contractes anteriors amb la renda actualitzada, la qual cosa permet captar amb més precisió els canvis de tendència. A partir d'aquesta informació, construïm indicadors del preu del lloguer. Aquesta aproximació permet complementar les fonts tradicionals amb mesures d'alta freqüència i granularitat.

Proporció de la població en règim arrendatari

(%)



Notes: Dades del 2007, llevat d'Alemanya. La dada del 2007 no està disponible per a Alemanya, i, per tant, s'utilitza la dada del 2010.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades d'Eurostat.

Els preus dels lloguers repetits creixen prop de la inflació⁷

En analitzar la variació interanual dels lloguers repetits –aquells en què es manté constant la relació contractual (mateix inquil·lí i mateix arrendador)–, s'observen increments moderats, generalment pròxims a la inflació.

- La mediana del creixement dels lloguers actualitzats roman per sota del 3% en tots els mesos entre el gener del 2018 i el desembre del 2025 i reflecteix l'efecte dels límits reguladors aplicats en diferents períodes. Durant la congelació de les pujades arran de la pandèmia, la mediana es va arribar a situar en el 0%. Més recentment, s'ha estabilitzat al voltant del 2,3%, d'acord amb el límit vigent per als contractes actualitzats mitjançant la fórmula IRAV.⁸
- En paral·lel, el percentil 75 se situa al voltant del 2,9%, coherent amb els topalls màxims aplicables als contractes vinculats a l'IPC.
- En canvi, el percentil 90 mostra increments sensiblement superiors, la qual cosa suggereix la presència de situacions específiques, com renovacions de contracte o realització de treball de millores als pisos, en què es poden produir increments més elevats.

⁷ Aquesta anàlisi se centra en els lloguers pagats mitjançant rebuts domiciliats, no incorpora els abonats per transferència o per altres mitjans de pagament. Com a resultat, la mostra pot estar parcialment esbiaixada cap a contractes gestionats per societats immobiliàries més que per arrendadors particulars.

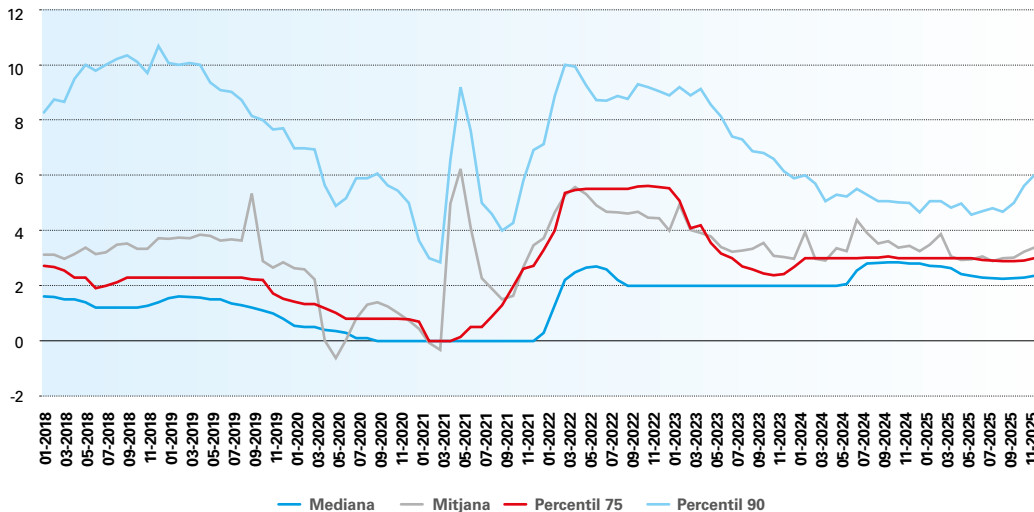
⁸ La fórmula IRAV (índex de referència d'actualització d'arrendaments d'habitatge) estableix el límit superior de les actualitzacions anuals dels contractes d'arrendament per als habitatges amb contractes de lloguer signats a partir del 26 de maig del 2023. Per als contractes signats amb anterioritat a aquesta data, s'aplica la clàusula d'actualització del preu pactada al contracte, vinculada generalment a l'IPC.





Creixement del preu dels lloguers repetits

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

La pressió sobre el preu dels nous lloguers augmenta

L'evolució del preu dels nous contractes⁹ de lloguer és molt diferent. L'anàlisi compara el preu dels nous contractes de lloguer en un mes determinat amb el dels nous contractes del mateix mes de l'any anterior.¹⁰ Cal tenir en compte, per definició, que no es compara el mateix contracte de lloguer com en el cas dels lloguers repetits, sinó que s'analiza l'evolució del preu dels nous lloguers signats en el mes de referència.

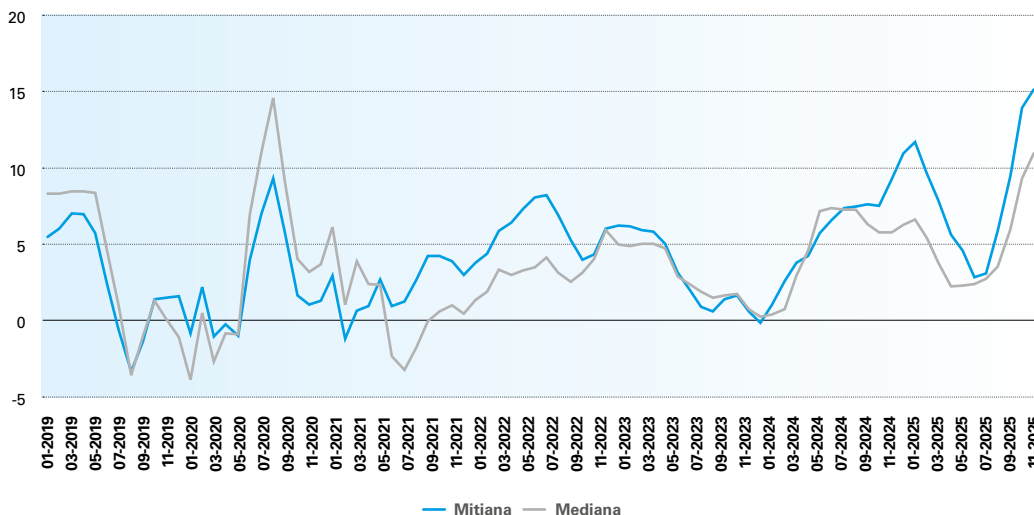
Després dels episodis de creixement negatiu del final del 2019 i del començament de la pandèmia, els preus dels lloguers de contractació recent han repuntat amb força. Des del 2024, l'augment se situa clarament per damunt de la inflació, i, en els últims mesos del 2025, tant la mitjana com la mediana del creixement interanual han superat el 10%.

⁹ Es considera que un contracte és nou durant els sis primers mesos en què s'observa a les nostres dades.

¹⁰ No es disposa d'informació sobre les característiques dels habitatges, de manera que la comparació pot estar capturant, a més de canvis reals de preus, diferències en les característiques dels immobles (per exemple, la dimensió, la ubicació o la qualitat).

Creixement del preu dels lloguers nous

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

L'esforç del lloguer mitjà es manté estable¹¹

Un aspecte crucial que cal considerar en l'anàlisi del mercat de lloguer és la taxa d'esforç, que mesura el percentatge dels ingressos de la llar¹² que es dedica a pagar el rebut del lloguer. Aquesta mètrica mostra força estabilitat.

- La mediana del conjunt de contractes se situa al voltant del 30% per a tota la mostra.
- No obstant això, en, aproximadament, el 30% dels contractes, se supera un esforç del 40% (llindar que, habitualment, es considera de sobre-esforç), i aquesta proporció amb prou feines varia en el temps.

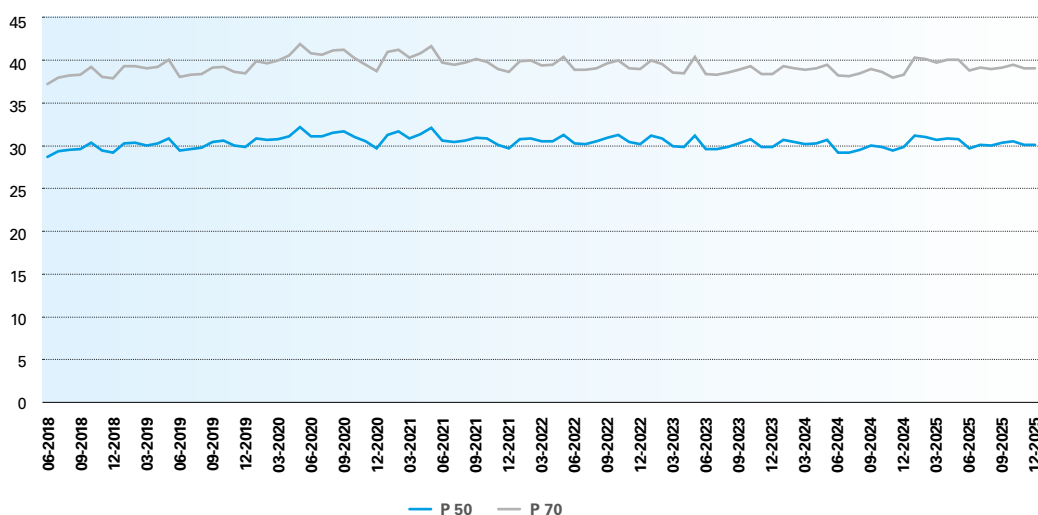
Un factor que pot contribuir a l'estabilitat que observem en l'esforç del lloguer és la mobilitat residencial. Arran de les renovacions contractuals, alguns inquilins canvien d'habitatge per mantenir un esforç similar, tot i que sigui a costa d'ajustar les característiques de l'immoble (en termes de dimensió, d'ubicació o de qualitat).

¹¹ Els indicadors d'esforç calculats han estat validats amb altres fonts d'informació públiques, però s'han d'interpretar amb cautela, en especial els valors de les cues de la distribució, per possibles problemes de mesurament –per exemple, és possible que no s'observi la totalitat dels ingressos de les llars que operen amb més d'un banc o que hi hagi casuístiques, com els lloguers compartits, que poden generar distorsions.

¹² Els ingressos inclouen les nòmines, l'atur, les pensions o altres ingressos professionals dels individus components de la llar. Per a més informació, vegeu el [portal d'Economia en temps real de CaixaBank Research](#).

Esforç del lloguer per percentils

Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.





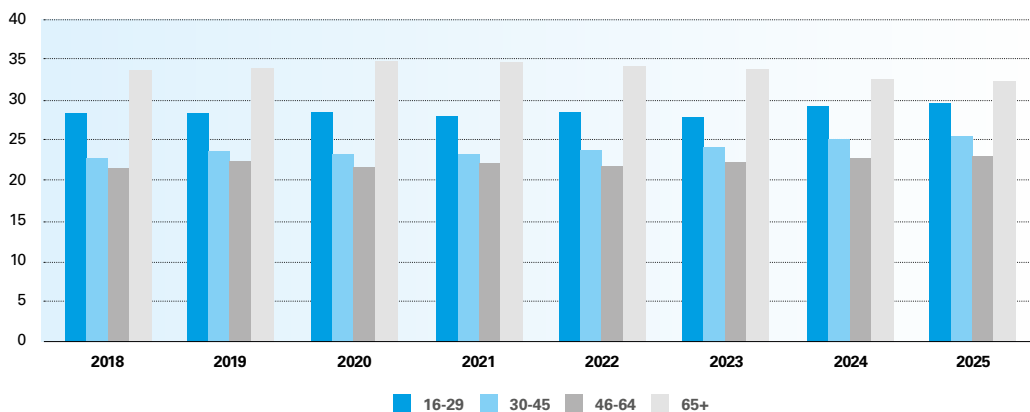
L'esforç del lloguer és desigual per franja d'edat

Quan es descompon l'esforç del lloguer per edats, s'observa una marcada heterogeneïtat i dinàmiques diferenciades en funció del cicle vital.

- Els joves i els sèniors presenten els nivells mitjans d'esforç més elevats. No obstant això, entre el 2020 i el 2025, l'esforç dels sèniors es redueix en 1,4 p. p., mentre que el dels joves augmenta en 1,1 p. p. en el mateix període.
- L'augment de l'esforç per a la població jove és particularment rellevant, ja que el règim de tinença està estretament vinculat al moment del cicle vital. La població més jove tendeix a llogar (o a residir en habitatges cedits), mentre que, a mesura que augmenta l'edat, creix amb força la proporció de propietaris, fins a situar-se prop del 90% entre les persones més grans de 65 anys.
- En canvi, les cohorts de mediana edat registren esforços més continguts, generalment entre el 20% i el 25%. Així i tot, el grup de 30 a 45 anys concentra el major increment acumulat: +2,7 p. p. des del 2018.

Esforç del lloguer per franja d'edat

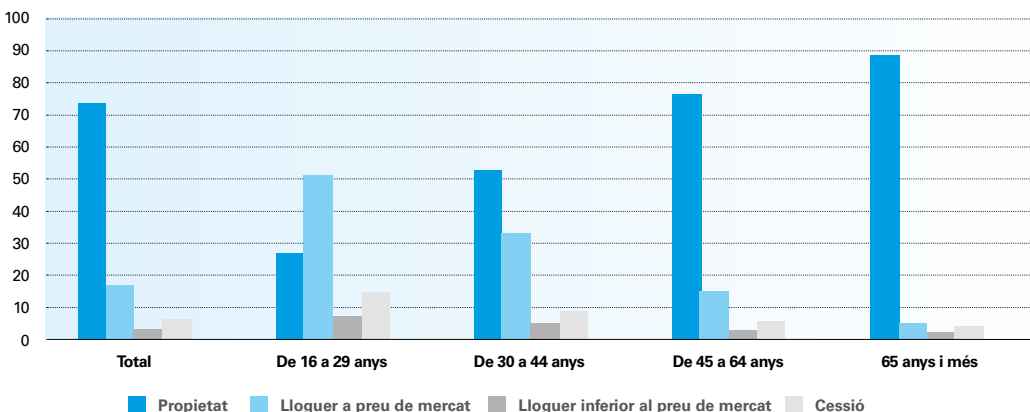
Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

Proporció de la població per règim de tinença i per edat a Espanya

(%)



Nota: Dades del 2024.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE.

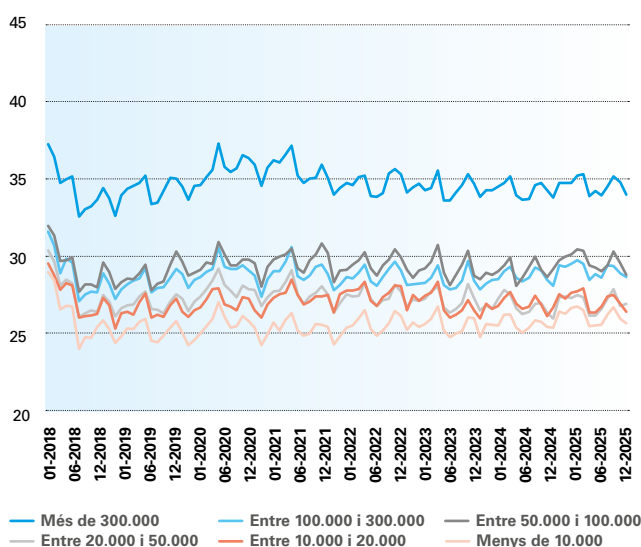
L'esforç del lloguer és major als grans municipis

L'esforç del lloguer presenta fortes diferències a nivell geogràfic, tant en el conjunt de contractes vigents com en els contractes signats recentment.

- A les grans ciutats, definides a la mostra com municipis amb més de 300.000 habitants, l'esforç mitjà se situa al voltant del 35% i, en el cas dels nous contractes, assoleix entre el 35% i el 40%, percentatges pròxims al llindar de sobre-esforç.
- Als municipis més petits, l'esforç és més reduït, generalment entre el 25% i el 30%. Així i tot, també en aquestes localitats, els nous lloguers exigeixen un esforç superior al dels contractes existents i se situen al voltant del 30%.

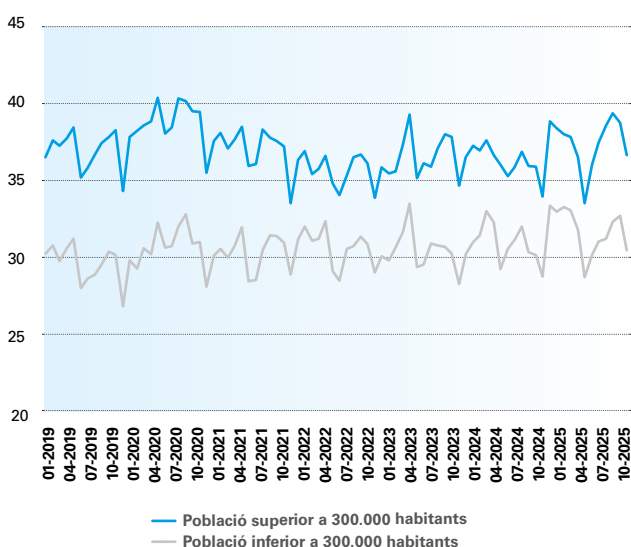
Esforç del lloguer per tipus de municipi

Ingressos destinats al lloguer (%)



Esforç del lloguer en contractes nous

Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

En conclusió, malgrat que la mediana de l'esforç es manté estable, l'esforç del lloguer és elevat per als joves i per als més grans en els nous contractes i, en especial, a les grans ciutats. Aquests resultats mostren la necessitat d'ampliar l'oferta d'habitatge a Espanya i de fer-ho d'una manera enfocada a millorar l'assequibilitat per als segments més tensionats. Un augment de l'oferta amb aquesta perspectiva contribuiria a alleujar els colls d'ampolla del mercat del lloguer i a reduir-ne l'impacte sobre les decisions clau del cicle vital –com l'educació, la mobilitat laboral o la formació d'una família– i, precisament, sobre els col·lectius més afectats.