

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

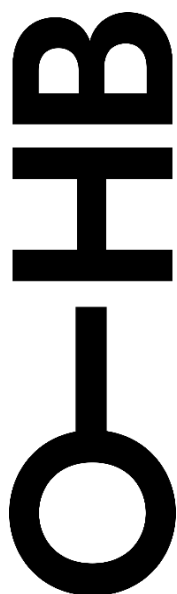
Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya



Laboratoris

L'oferta i la demanda de lloguers a l'àrea metropolitana de Barcelona

2019

Redacció

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

Habitaclic, Fococasa (grup Adevinta)



Ajuntament de Barcelona



Diputació de Barcelona

#DibaOberta



Generalitat de Catalunya

amb el suport de:



INSTITUT D'ESTUDIS I RESENYES DE LA CIUTAT DE BARCELONA

Índice

Introducció	1
<i>Objectius</i>	<i>1</i>
<i>Àmbit</i>	<i>1</i>
L'objecte d'estudi del lloguer.....	2
<i>Les variables del lloguer</i>	<i>2</i>
<i>El quadre del lloguer</i>	<i>3</i>
Metodologia	4
<i>Explotació de les dades dels portals.....</i>	<i>4</i>
<i>Definicions</i>	<i>5</i>
<i>Pautes d'anàlisis</i>	<i>6</i>
Els contractes de lloguer registrats a INCASÒL.....	7
<i>Preus registrats de lloguer</i>	<i>7</i>
<i>Volum dels nous contractes de lloguer</i>	<i>8</i>
<i>Distribució territorial dels preus de lloguer</i>	<i>10</i>
La demanda del lloguer	14
<i>Preus sol·licitats.....</i>	<i>14</i>
<i>Volum de sol·licituds.....</i>	<i>15</i>
<i>Distribució territorial dels preus de demanda</i>	<i>16</i>
La oferta de lloguer	21
<i>Preus d'oferta.....</i>	<i>21</i>
<i>Volums d'oferta</i>	<i>23</i>
<i>Distribució territorial dels preus d'oferta</i>	<i>23</i>
Relació entre l'oferta i la demanda	27
<i>Distribució segons rangs de preus.....</i>	<i>27</i>
<i>La temporalitat dels anuncis</i>	<i>30</i>
<i>Superfície.....</i>	<i>31</i>
Resum.....	32
Conclusions	35
Annex.....	37

Introducció

El mercat del lloguer concentra actualment la major part de les operacions immobiliàries realitzades a l'àrea metropolitana de Barcelona. En els últims anys, el pes del segment del mercat corresponent al lloguer s'ha incrementat significativament arreu del territori: no només a Barcelona, ciutat on històricament aquesta forma de tinença ha tingut una presència més elevada, sinó també a la resta d'àmbits.

Pel que respecta als preus de lloguer, amb algunes oscil·lacions temporals, han experimentat una tendència ascendent: entre 2005 i 2017 la renda mitjana mensual ha crescut un 36% a la ciutat de Barcelona i un 21% a la resta de l'àrea metropolitana. Aquest augment dels preus no coincidint amb l'evolució dels salaris està tenint efectes rellevants en les condicions d'accés a l'habitatge, en la possibilitat de permanència en aquest i en el seu risc de pèrdua.

Amb l'objectiu d'aprofundir en el coneixement del mercat del lloguer i entendre i enregistrar l'evolució temporal de la seva dinàmica i la seva diversitat territorial a l'àmbit metropolità de Barcelona, l'Observatori Metropolità de l'habitatge de Barcelona (O-HB) proposa una feina innovadora a partir dels anuncis d'oferta de lloguer i de les consultes de demanda del portal immobiliari Habitacía – un dels majoritaris a Catalunya. Aquesta anàlisi permet conèixer en detall el comportament temporal del mercat i el seu contrast amb la informació històricament ja coneguda a Catalunya dels contractes de lloguer que dipositen la seva fiança a l'Institut Català del Sòl.

Per poder realitzar aquesta tasca, l'O-HB ha firmat un conveni de col·laboració amb el grup Adevinta, que engloba Habitacía i Fotocasa, que posa a disposició el flux d'informació generat diàriament al portal Habitacía i el suport tècnic de l'equip de Fotocasa.

En un futur es preveu que aquest laboratori es realitzi de forma periòdica i que afegixi informació actualment no disponible sobre totes les modalitats d'oferta i demanda de lloguers.

Objectius

- Ampliar la informació sobre el mercat de lloguer que prové de la informació dels contractes de lloguer realitzats a partir de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl.
- Realitzar una anàlisi de l'oferta i la demanda de lloguer mitjançant el disseny d'una metodologia específica que es pugui replicar en futurs anàlisis de dades provinents de portals immobiliaris.
- Mesurar la relació entre l'oferta i la demanda i la temporalitat dels anuncis per extreure conclusions a l'hora de comparar aquests resultats amb els preus de les fiances dipositades.

Àmbit

L'àmbit territorial d'estudi és la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana.

L'objecte d'estudi del lloguer

Les variables del lloguer

L'oferta del mercat de lloguer és àmplia i diversa i el seu coneixement exigeix una anàlisi que discrimini i seleccioni acuradament els diferents tipus de lloguers existents segons una sèrie de paràmetres. De partida, aquest laboratori se centra exclusivament en l'oferta del mercat lliure de lloguer, deixant de banda el lloguer derivat de la promoció o gestió pública, i la disgrega en sis tipus definits per la combinació de dues variables: la durada i l'objecte del lloguer.

Durada

La primera variable diferencia el temps d'arrendament màxim d'un habitatge segons el tipus de contracte realitzat (vegeu Figura 1). Es distingeixen, per tant, les següents modalitats principals, les quals són:

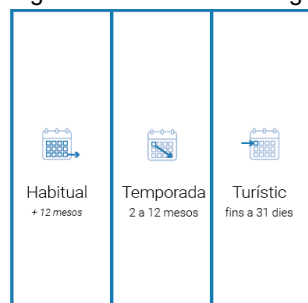
- **Habitual:** tots aquells allotjaments destinats primordialment a satisfer la necessitat de primera residència.
- **Temporada:** aquell model de lloguer destinat a població que, per motius de feina o estudis, necessita temporalment un habitatge fora de la seva ciutat de residència habitual. La seva durada sol oscil·lar entre els 2 i 12 mesos.
- **Turístic:** tipus de lloguer destinat a població no resident que té per objectiu fer turisme. La seva durada, molt lligada a l'època de l'any, sol variar entre 2 i 8 dies.

Objecte

La segona variable (vegeu Figura 2) és relativa a l'objecte del lloguer, el tipus d'estança arrendada i les seves característiques, distingint entre:

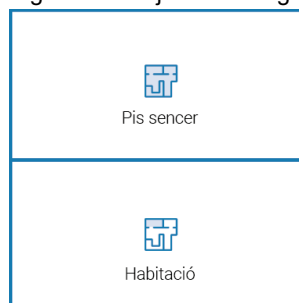
- **Pis sencer:** comprèn la totalitat de la finca i compleix les condicions d'habitabilitat establertes pel Decret 141/2012.
- **Habitació:** comprèn únicament una de les estances i permet l'ús dels espais compartits (sala-menjador, cuina i bany).

Figura 1: La durada del lloguer



Font: elaboració pròpia

Figura 2: L'objecte del lloguer



Font: elaboració pròpia

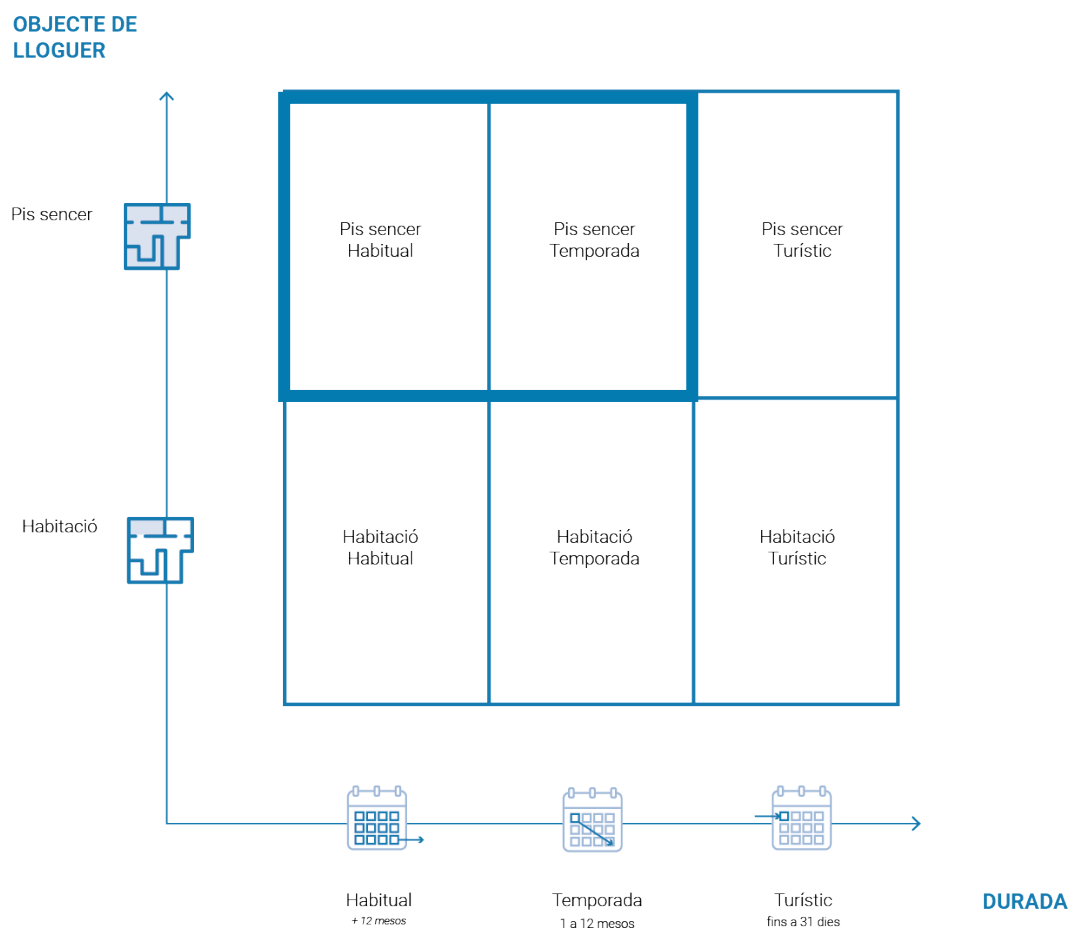
El quadre del lloguer

Tenint en compte la descripció de les variables anteriors, la realitat de l'oferta de lloguer privat es pot resumir en el quadre que segueix a continuació, que representa les sis tipologies detectades.

Cal destacar que el volum i les rendes mitjanes associades a aquests tipus de lloguers són evidentment molt diferents, un fet a tenir en compte de cara a analitzar la influència dels lloguers temporals sobre la resta de lloguers permanents, tal com mostren diferents estudis¹ ja publicats.

Tal com es mostra a la Figura 3, aquest estudi centra l'anàlisi en els pisos sencers que es lloguen com a residència habitual com per temporada.

Figura 3: El quadre del lloguer



Font: elaboració pròpia

¹ "Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona" 2016 (Duatis & Bohigas) – "Informe sobre la incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona" 2016. (Roca & Arellano)

Metodologia

Per a la realització de l'estudi s'ha combinat l'anàlisi quantitativa i el qualitatiu.

L'aproximació quantitativa ha tingut en compte dos tipus de dades: d'una banda, la informació sobre els contractes signats de lloguer i, per una altra, la dels moviments d'oferta i demanda dels principals portals web d'anuncis d'immobles de lloguer.

La informació sobre els contractes de lloguer prové de la font oficial de dades de mercat de lloguer de Catalunya que és la Secretària d'Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya, a partir de la informació extreta trimestralment del dipòsit de fiances de contractes en el Institut Català del Sòl. La informació és agregada per al conjunt de la zona, però també detallada per a cadascun dels municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, i a nivell de barris en el cas de la capital. Només es publiquen les dades dels àmbits que registren més de cinc contractes en un trimestre.

Es tracta d'una font de dades que aporta informació sobre el nombre de contractes constituïts i les rendes mitjanes mensuals contractuals. En el cas de Barcelona, també es poden obtenir les rendes mitjanes contractuals per metre quadrat, ja que es creua, a través del Cadastre, la informació sobre la superfície amb la del contracte del lloguer.

Pel que als moviments d'oferta i demanda es refereix, s'ha treballat amb les dades del portal Habitaclic, i amb l'equip de Fotocasa, principals plataformes web immobiliàries que operen en el àrea metropolitana de Barcelona. Paral·lelament, s'han realitzat nombroses entrevistes amb operadors i agents immobiliaris coneixedors d'aquestes dades per a contrastar els resultats amb el seu propi coneixement de la realitat. Aquesta anàlisi qualitativa ha permès obtenir una visió més precisa del tipus d'informació extreta i ponderar millor els resultats.

Explotació de les dades dels portals

Els passos seguits per a explotar els dos fitxers sobre el mercat de lloguer facilitats per Habitaclic per al conjunt de la província de Barcelona han estat els següents:

- **Anuncis d'habitatges de lloguer** publicats en el portal, dia a dia, des de març de 2017 fins a octubre de 2018. Dels anuncis, es disposa de les següents variables: data de publicació, província, comarca, municipi, districte, barri, descripció de la ubicació, tipologia, preu, superfície, nombre d'habitacions, nombre de banys, nombre de condícies, disponibilitat d'ascensor, disponibilitat de piscina, disponibilitat de jardí, número de planta, superfície de la terrassa, superfície del jardí, disponibilitat d'aire condicionat, disponibilitat de calefacció, disponibilitat de xemeneia i text descriptiu de l'anunci en el portal.
- **Contactes amb anuncis** mitjançant correu electrònic (leads) a partir de gener de 2014 fins a juliol de 2018. En aquest cas es disposa del detall del dia i l'hora en què es va enviar el contacte amb l'anunciant i també d'algunes variables addicionals de l'anunci en el moment de formalitzar el contacte: província, comarca, municipi, districte, barri, preu, superfície i tipologia.

Totes dues bases es poden interrelacionar perquè comparteixen un identificador comú ("codi_immoble"). Per a evitar possibles solapaments o canvis d'ubicació, el nexa s'ha dut a terme mitjançant la nova variable que resulta de combinar aquest identificador comú amb el nom del municipi.

Cal assenyalar que, malgrat disposar d'una sèrie històrica de tres anys per a la demanda, el període temporal que es presenta en aquest estudi és el que permet comparar les dades d'oferta amb els de

demanda, el qual es correspon amb l'any comprès entre el 2n trimestre de 2017 i el 2n trimestre de 2018.

- **Preus:** Els preus amb els quals es treballa en l'estudi són ponderats, tant quan es parla de mitjanes de preus com de preus per trams. S'han calculat ponderant cada tram de preus amb el número d'anuncis, en el cas de l'oferta, o de consultes rebudes, en el cas de la demanda, havent eliminat els duplicats en cada cas.

En l'estudi pot faltar informació d'algun municipi perquè només s'han utilitzat dades d'aquells municipis que han comptat amb més de 60 anuncis/any.

Finalment, pel que fa a barris, només s'han inclòs aquells en els quals Habitaclia treballa.

Definicions

Oferta: anunci d'habitatge de lloguer publicat en el portal durant el període considerat. Cal tenir en compte que un mateix habitatge pot aparèixer diverses vegades en el portal si està gestionat per diferents agents immobiliaris o particulars. Donada la impossibilitat de discriminar els anuncis que pertanyen a un mateix habitatge, en el present laboratori s'ha pres com a unitat d'anàlisi els anuncis publicats en el portal.

Contactes: nombre de correus electrònics que s'han enviat al gestor d'una oferta de lloguer. Aquesta xifra no es correspon amb el número de persones que han mostrat interès per un anunci ja que una mateixa persona pot haver enviat diversos correus electrònics a un mateix anunci. El concepte de "demanda" emprat, doncs, identifica correus electrònics, no persones.

Ofertes amb contactes: nombre d'ofertes que han rebut contactes.

Preu: import del lloguer mensual que apareix en l'anunci. El preu el facilita el gestor de l'anunci i pot oscil·lar durant el període de vigència de l'anunci en el portal. Els preus finals s'han calculat a partir de les mitjanes de preus de cada anunci durant el període considerat, de manera que un mateix anunci es comptabilitza només una vegada. No és possible diferenciar si en el preu s'inclouen conceptes com a taxes municipals (residus) o despeses de comunitat.

Superfície: metres quadrats que publica el gestor de l'anunci. No es pot precisar si es tracta de superfície útil, construïda o amb elements comuns.

Tipologia: variable introduïda directament pel gestor de l'anunci. Pot contemplar: apartament, àtic, casa, casa adossada, casa semi-adossada, xalet, dúplex, estudi, loft, masia, pis, planta baixa, torre i trípex. De la mateixa manera que en el preu i la superfície, un mateix anunci pot experimentar variacions en la tipologia si el seu gestor introdueix modificacions. Quan això ocorre, en el cas dels contactes es considera la tipologia que consta en la data de la formalització del contacte. En el cas de l'oferta, la tipologia que apareix en el portal en el període analitzat i, si hi hagués més d'una, la primera que apareix cronològicament.

Durada de l'anunci: nombre de dies que passen entre la data del primer i l'últim contacte amb l'anunci registrat. En la majoria dels casos, la durada fa referència al mateix temps que triga un anunci a trobar arrendatari.

Pautes d'anàlisi

Malgrat que la base inicial comprenia tots els municipis de la província de Barcelona (aquells amb ofertes existents) i totes les tipologies d'habitatges, l'estudi s'ha centrat en:

- Els habitatges plurifamiliars, entenent com a tals les conceptuades com a apartament, àtic, dúplex, estudi, loft, pis planta baixa o tríplex.
- Dels municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Una vegada seleccionats els registres que compleixen aquests dos criteris, s'han adoptat altres controls:

- Per a cada municipi i any s'han descartat els anuncis amb valors extrems de preu per metre quadrat, tant en els contactes com en les ofertes
- En el cas dels contactes, s'han obviat els anuncis amb una diferència superior a 160 dies entre el primer i l'últim contacte registrat.
- També s'han descartat els anuncis amb menys de tres contactes, però només quan es tracta d'anuncis gestionats per particulars. L'objectiu és eliminar els contactes que el mateix responsable de l'anunci s'auto-envia per a verificar el funcionament correcte del procés de publicació de l'anunci.
- Solament es desglossa la informació a escala municipal quan el volum anual d'ofertes és superior a seixanta.

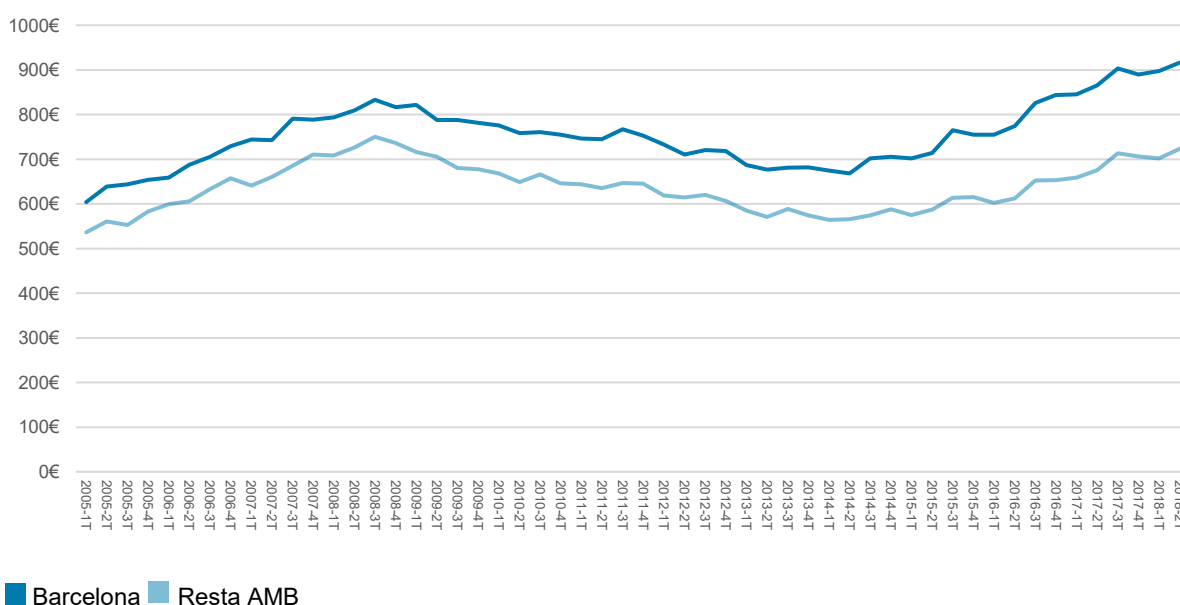
Els contractes de lloguer registrats a INCASÒL

En aquest capítol es presenten les dades extretes del dipòsit de fiances d'INCASÒL fins el segon trimestre de 2018, amb el doble d'objectiu de conèixer la seva evolució i característiques i la posterior comparació amb la informació disponible sobre l'oferta i la demanda obtinguda del portal immobiliari.

Preus registrats de lloguer

Els preus de lloguer en el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona han mantingut la tendència ascendent que vénen registrant des del segon trimestre de 2014. En el segon trimestre del 2018 han assolit els 916,3 €/mes a la ciutat de Barcelona i els 723,1 €/mes com a mitjana de la resta de municipis de l'àrea. Per tant, la diferència entre tots dos s'ha situat en els 193 €/mes.

Figura 4: Evolució trimestral de la mitjana de preus de lloguer, 1T 2005 – 2T 2018



Font: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

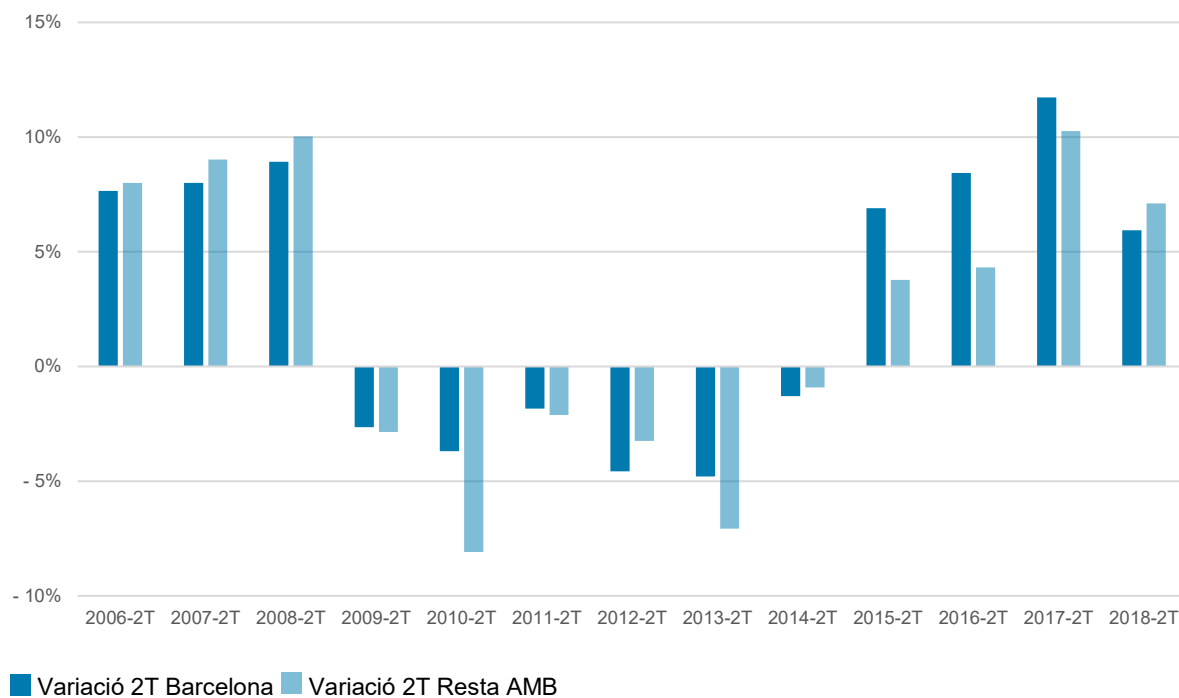
Confirmació de la moderació en la taxa de creixement interanual dels lloguers

Les variacions trimestrals dels preus han anat experimentant oscil·lacions que han sigut compensades amb una línia de tendència creixent. Entre el segon trimestre del 2014 i el del 2018, l'augment acumulat ha estat del 37% a la ciutat de Barcelona, i del 28% com a mitjana de la resta de municipis de l'àrea metropolitana.

No obstant això, convé advertir que, dins de la tendència ascendent, ja des del tercer trimestre de 2017 ve registrant-se una moderació en les taxes de variació interanuals que assenyalen el període 2T 2016 - 2T 2017 com el de màxima intensitat de creixement (Veure Annex).

En el segon trimestre del 2018, la taxa interanual ha estat del 6%, enfront del 12% del 2017, a Barcelona, i del 7%, enfront del 10%, en la resta de municipis de l'àrea (Veure Figura 5).

Figura 5: Variació interanual de la renda mitjana de lloguer a Barcelona la resta de l'AMB (%), 2T 2007 – 2T 2018



Font: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

Volum dels nous contractes de lloguer²

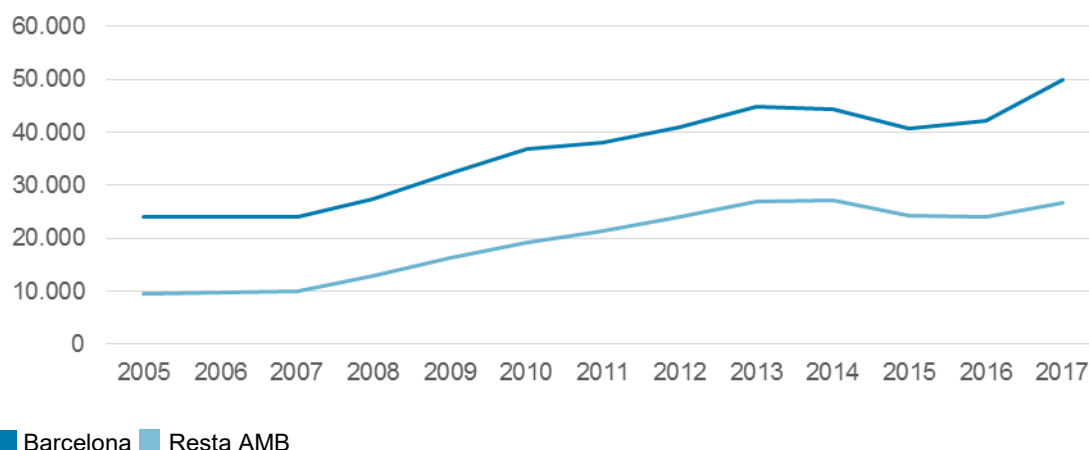
L'any 2017 es va recuperar la dinàmica del mercat del lloguer després d'un cert descens registrat en els últims anys.

En 2017, el nombre de fiances dipositades en INCASÒL va augmentar en tots els àmbits d'estudi: a Barcelona es van registrar 49.953, a la resta del AMB, 26.529, i a la resta de la demarcació de Barcelona 42.777. En total, van suposar un total de 119.259 fiances, un 13% més que l'any 2016 (veure Figura 6).

A més, tal com s'aprecia en la Figura 7, a Barcelona es va aconseguir una xifra rècord de 30,8 contractes per cada 1.000 habitants.

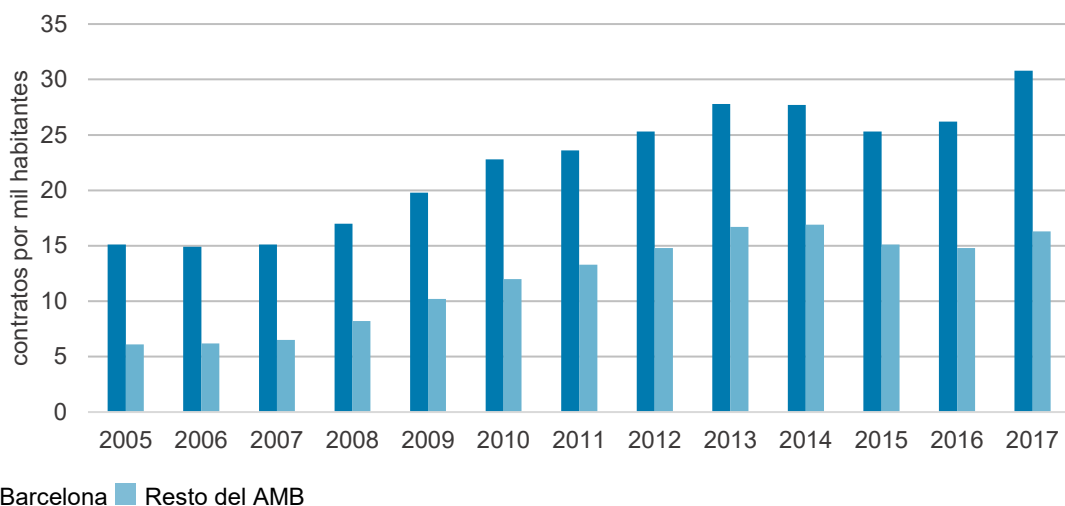
² En aquest apartat, en tractar-se de resultats anuals, s'utilitzen dades del 2017 perquè no es disposa de les dades finals de l'any 2018.

Figura 6: Evolució del volum de contractes de lloguer, 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

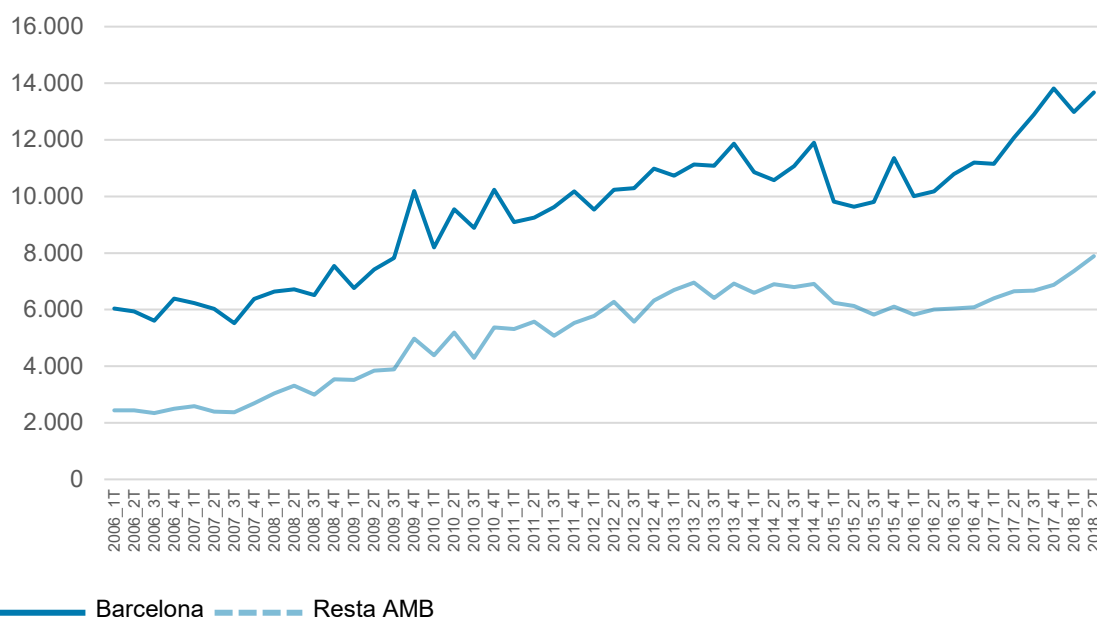
Figura 7: Evolució del volum de contractes de lloguer per 1.000 habitants, 2005-2017



Font: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

El nombre de contractes de lloguer acumulats en els dos primers trimestres de 2018 ha aconseguit la xifra de 26.653 a Barcelona i de 15.249 en la resta de l'àmbit metropolità. Això ha suposat uns augments del 15% i del 17% respecte del mateix període del 2017, quan s'havien registrat 23.240 i 13.054 contractes, respectivament.

Figura 8: Evolució trimestral del volum de contractes de lloguer, 1T 2006 – 2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

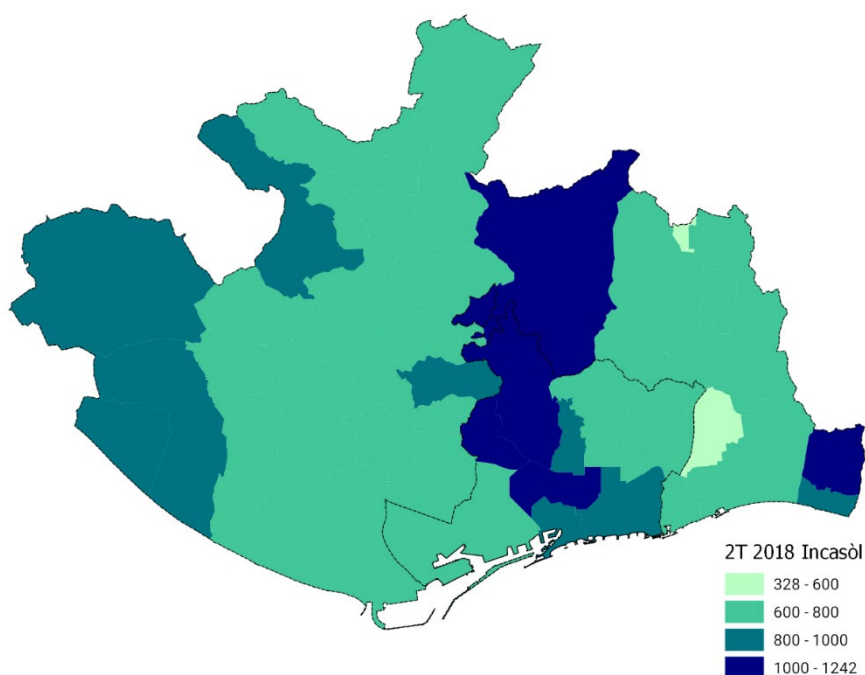
Distribució territorial dels preus de lloguer

Els preus de lloguer s'han incrementat en el segon trimestre de 2018 en pràcticament tots els districtes i municipis metropolitans.

Els municipis que han aconseguit els preus de lloguer més elevats en el segon trimestre de 2018 han estat Sant Cugat del Vallès (1.118,6 €/mes), Tiana (1.007,98 €/mes), Begues (982,1 €/mes) i Sant Just Desvern (927,5 €/mes). Pel que fa als districtes de Barcelona, Sarrià-Sant Gervasi encapçala la llista (1.241,5 €/mes), seguit de les Corts (1.046,4 €/mes) i l'Eixample (1.022,4 €/mes).

En l'altre extrem s'han situat els municipis de Badia del Vallès (328,4 €/mes), Santa Coloma de Gramenet (573,2 €/mes), i el districte de Nou Barris de Barcelona (670,2 €/mes).

Figura 9: Distribució dels preus mitjans de lloguer mensual. Municipis i districtes de la ciutat. 2T 2018



Font: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

Tots els districtes de la ciutat de Barcelona i vint municipis de l'àrea metropolitana han experimentat una moderació de l'increment interanual dels preus de lloguer.

Especialment rellevants són les moderacions de preus del 2018 respecte al 2017 en els districtes de Sants-Montjuïc (que passa del 14%, al 4%), de Gràcia i de l'Eixample (del 12%, al 4%) i de Sarrià-Sant Gervasi (del 9%, a l'1%). Pel que fa als municipis metropolitans, les moderacions més significatives s'han registrat a Begues (del 27%, al 4%), Montgat (del 21%, al 3%) i a Corbera de Llobregat, que fins i tot ha experimentat un descens (del 15%, al -2%).

En l'extrem contrari s'han situat municipis que encara han registrat augments importants de preu com són Badia del Vallès o Santa Coloma de Gramenet, probablement a causa del fet que el seu nivell de preus absolut és menor que en la resta de municipis.

Taula 1: Variació interanual de la renda mitjana de lloguer en els districtes de Barcelona i municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (%).

Districtes	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	Diferència
Sants-Montjuïc	14%	4%	-9
Gràcia	12%	4%	-8
Eixample	12%	4%	-8
Sarrià-Sant Gervasi	9%	1%	-8
Horta-Guinardó	13%	6%	-8
Les Corts	7%	0%	-7
Sant Martí	10%	9%	-1

Sant Andreu	9%	9%	-1
Ciutat Vella	14%	13%	-1
Nou Barris	10%	11%	0

Municipis	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	Diferència
Begues	27%	4%	-23
Montgat	21%	3%	-19
Corbera de Llobregat	15%	-2%	-17
Sant Adrià de Besòs	18%	2%	-16
Sant Andreu de la Barca	13%	-2%	-15
Palma de Cervelló, la	15%	0%	-14
Castelldefels	12%	-2%	-14
Esplugues de Llobregat	12%	-1%	-14
Cerdanyola del Vallès	8%	-3%	-11
Cervelló	15%	4%	-11
Torrelles de Llobregat	4%	-6%	-10
Sant Feliu de Llobregat	12%	4%	-8
Sant Cugat del Vallès	12%	4%	-8
Badalona	12%	6%	-6
Barcelona	12%	6%	-6
Gavà	7%	1%	-5
Pallejà	8%	4%	-4
Santa Coloma de Cervelló	-3%	-6%	-3
Hospitalet de Llobregat, l'	11%	9%	-2
Sant Boi de Llobregat	8%	6%	-2
Molins de Rei	8%	8%	-1
Cornellà de Llobregat	9%	9%	0
Sant Vicenç dels Horts	16%	16%	0
Montcada i Reixac	9%	10%	0
Viladecans	6%	7%	1
Sant Climent de Llobregat	2%	4%	2
Sant Joan Despí	6%	8%	2
Castellbisbal	7%	11%	4
Ripollet	8%	16%	9
Prat de Llobregat, el	4%	13%	9

Oferta i demanda de lloguers a l'AMB

Barberà del Vallès	1%	11%	10
Badia del Vallès	28%	40%	12
Santa Coloma de Gramenet	0%	15%	15
Tiana	-6%	17%	23
Sant Just Desvern	-23%	12%	35

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de les fiances dels contractes de lloguer dipositats a INCASÒL

La demanda del lloguer

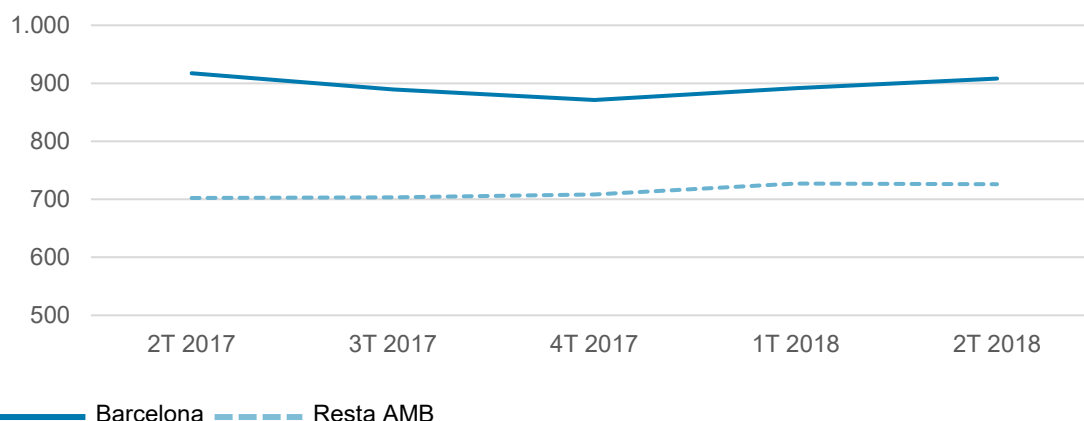
Les dades que es presenten en aquest capítol han estat cedides pel portal immobiliari Habitaclia i es refereixen a la totalitat de sol·licituds de contacte que han rebut els anuncis en oferta. El període analitzat és d'un any, comprès entre el segon trimestre de 2017 i el segon trimestre de 2018³.

Preus sol·licitats

D'acord amb les dades analitzades, a la ciutat de Barcelona la mitjana de preus de demanda de l'últim any es manté pràcticament estable, mentre que en la resta dels municipis metropolitans mostra un lleuger increment del 3%.

La mitjana de preus de demanda a Barcelona ha decrescut un 1% l'últim any, situant-se en 908,2 euros mensuals el segon trimestre de 2018 respecte als 917,3 del mateix període de 2017. En la resta de l'àrea metropolitana la mitjana de preu s'ha situat en 715,8 €/mes, mentre que en el mateix trimestre del 2017 s'havia situat en 702,3 €/mes.

Figura 10: Evolució dels preus de demanda (€/mes). Barcelona i resta AMB. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitaclia.

A Barcelona, al voltant del 75% de la demanda busca preus inferiors a 1.000 €/mes, mentre que en la resta dels municipis metropolitans aquesta demanda augmenta fins al 90%.

A la ciutat de Barcelona, el rang de preus amb més demanda en el segon trimestre de 2018 el conformen els anuncis de 600 a 800 euros mensuals, que representen aproximadament el 35% de les sol·licituds. Li segueix el rang entre 800 i 1.000 €/mes, amb aproximadament un 30% del total de sol·licituds. Aquests percentatges s'han mantingut estables durant tots els trimestres de l'últim any (2T 2017 – 2T 2018).

En la resta dels municipis metropolitans, el rang de 600 i 800 euros mensuals és de llarg el que rep més sol·licituds, amb gairebé el 50% del total de demanda. En segon lloc es troben els anuncis de 400 i 600 euros mensuals, malgrat que en l'últim any es detecta una reducció del pes d'aquest rang que passa de rebre un 31% a un 24% del total de sol·licituds.

³ Per a una informació més detallada, es pot consultar el capítol "Explotació de les dades en els portals".

Figura 11: Evolució dels volums de demanda segons rangs de preus. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

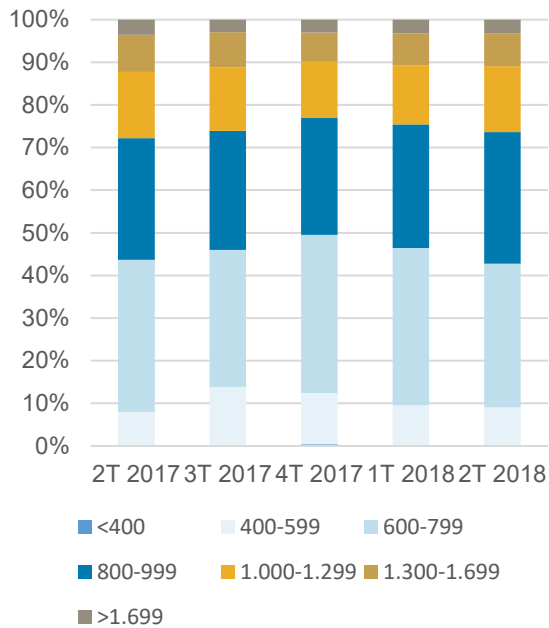
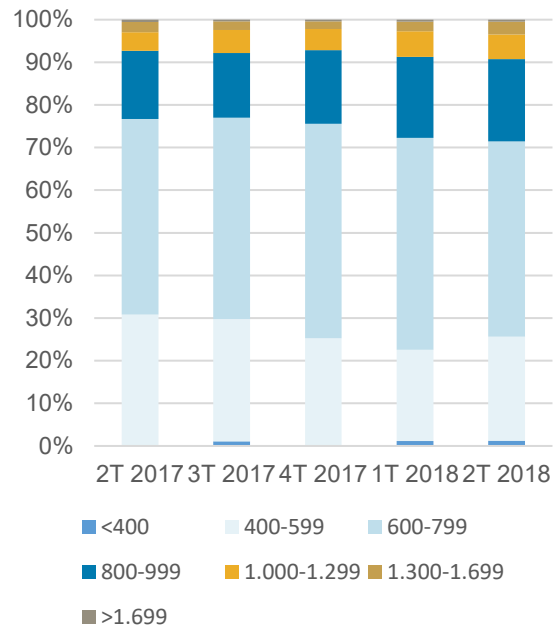


Figura 12: Evolució dels volums de demanda segons rangs de preus. Resta AMB. 2T 2017-2T 2018

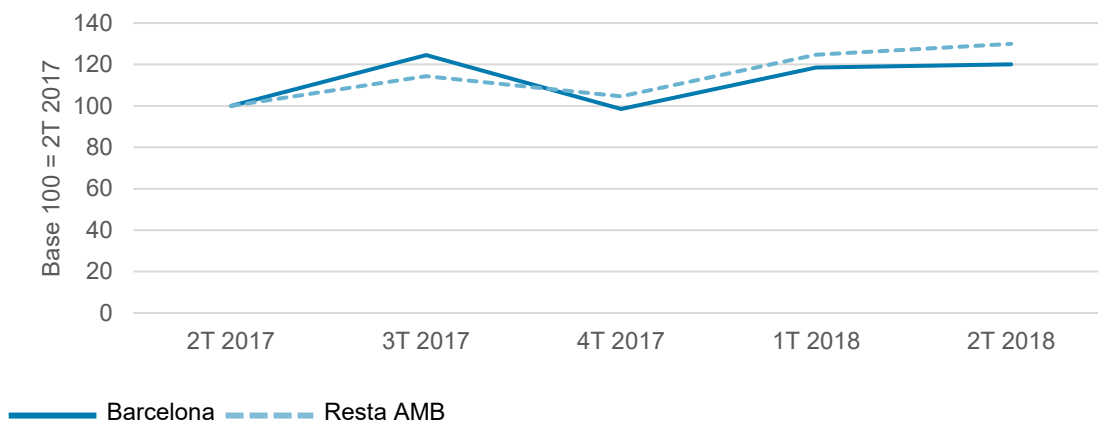


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía.

Volum de sol·licituds

Pel que respecta a l'evolució del volum total de la demanda durant l'últim any, a la ciutat de Barcelona les sol·licituds de contacte s'han incrementat un 20%, i en la resta dels municipis metropolitans l'increment ha estat del 30%.

Figura 13: Evolució del volum de demanda. Barcelona y resto AMB. 2T 2017-2T 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Resulta difícil valorar el perquè d'aquestes variacions, ja que poden ser diversos els motius: des d'un augment efectiu de la demanda com a conseqüència del context socioeconòmic, a un major posicionament del portal Habitacía en el mercat.

Distribució territorial dels preus de demanda

En aquest apartat s'ha treballat no amb els preus de la demanda de l'últim trimestre de 2018 sinó amb els preus mitjans en els quals s'ha mogut aquesta demanda al llarg del període 2T 2017- 2T 2018. Això ens permet obtenir uns valors més equilibrats i procedir posteriorment a una comparació en idèntics termes amb els preus d'oferta del mateix portal immobiliari.

D'acord amb aquest plantejament, cal distingir dos grups de municipis: aquells on els preus més sol·licitats durant el període d'estudi s'han situat entre els 600 €/mes i 800 €/mes, que són la majoria, i un petit grup format per quatre municipis on el valor sol·licitat ha estat superior.

La mitjana de preus de demanda durant el període 2T 2017 a 2T 2018 en l'àrea metropolitana de Barcelona ha estat de 728 € mensuals⁴.

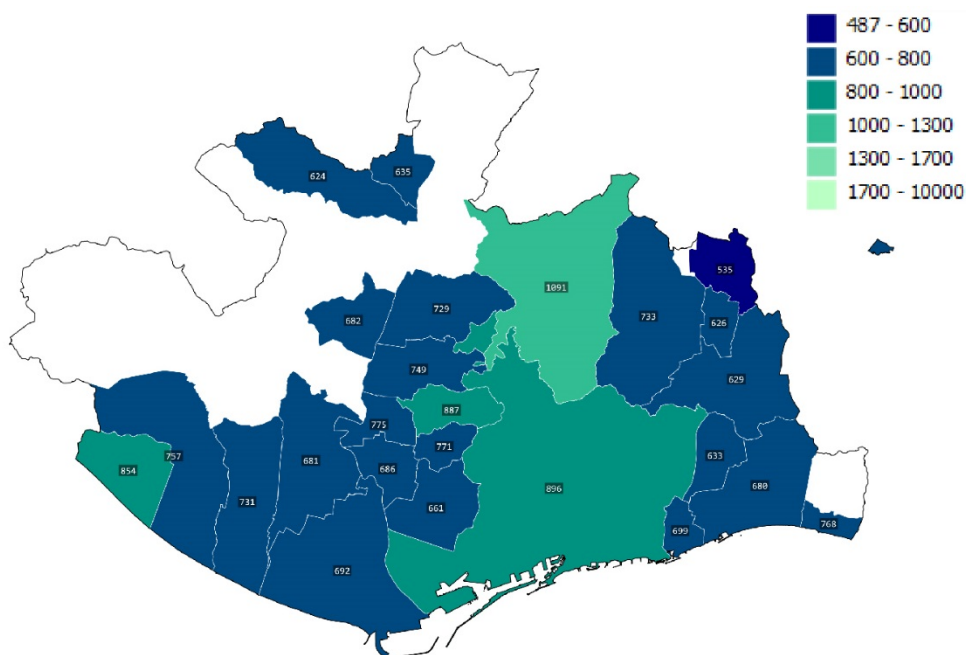
En alguns municipis com Cornellà de Llobregat, El Prat de Llobregat, Sant Adrià del Besòs, Molins de Rei, Viladecans i Cerdanyola del Vallès la demanda de lloguer s'ha mogut al voltant d'uns preus pròxims al valor de la mitjana metropolitana.

En altres municipis com Barberà del Vallès, Corbera de Llobregat, Ripollet, Montcada i Reixac i Santa Coloma de Gramenet els preus buscats han estat més moderats, oscil·lant entre 535 €/mes i 633 €/mes.

En l'extrem contrari s'han situat Sant Cugat del Vallès, el municipi amb la mitjana de preus de demanda més elevat (1.091 €/mes), Barcelona (896 €/mes), Sant Just Desvern (887 €/mes) i Castelldefels (854 €/mes). Per a més informació, consultar la Taula 2.

⁴ És molt alta la similitud entre aquests valors mitjans del període 2T 2017-2T 2018 i els corresponents al segon trimestre de 2018, però la seva utilització diferenciada és coherent amb l'objectiu comparatiu de demanda i oferta referit.

Figura 14: Distribució de rangs de preus de demanda. Per municipis. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Taula 2: Preus de demanda a l'àrea metropolitana de Barcelona, per municipis (2T 2017 - 2T 2018)

Municipi	Demanda (€/mes)
Barberà del Vallès	535
Corbera de Llobregat	624
Ripollet	626
Montcada i Reixac	629
Santa Coloma de Gramenet	633
Sant Andreu de la Barca	635
Hospitalet de Llobregat, l'	661
Badalona	680
Sant Boi de Llobregat	681
Sant Vicenç dels Horts	682
Cornellà de Llobregat	686
Prat de Llobregat, el	692
Sant Adrià de Besòs	699
Molins de Rei	729
Viladecans	731
Cerdanyola del Vallès	733
Sant Feliu de Llobregat	749
Gavà	757
Montgat	768
Esplugues de Llobregat	771
Sant Joan Despí	775
Castelldefels	854
Sant Just Desvern	887

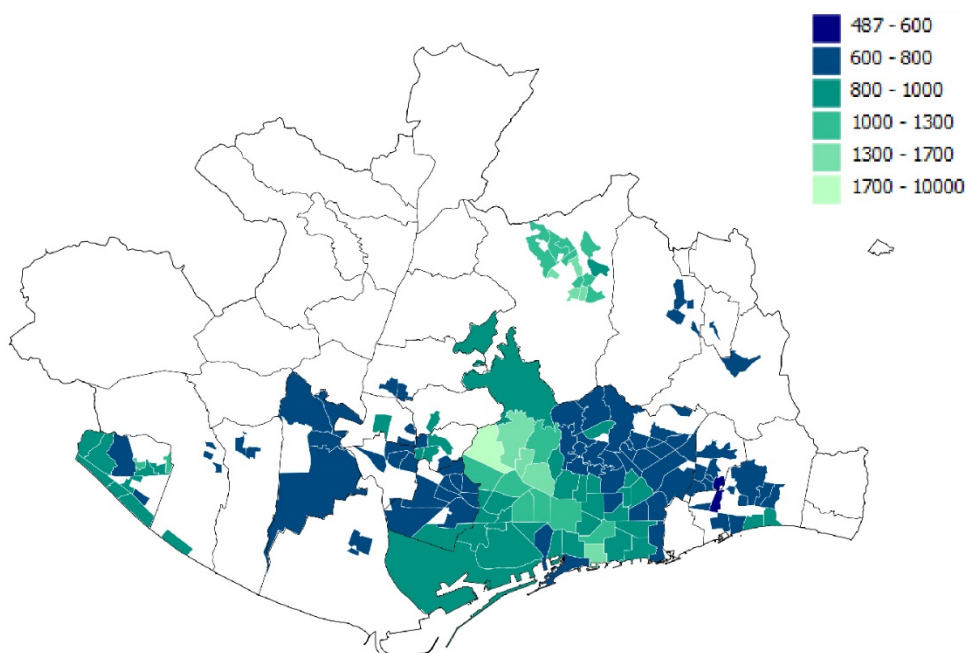
Barcelona	896
Sant Cugat del Vallès	1.091
Mitjana	728

Si es realitza l'anàlisi pels barris dels quals es disposa d'informació, els que compten amb una demanda de preus entre els 600 €/mes i els 800 €/mes representen la majoria (un 54% sobre el total), (veure Taula 3), seguits dels quals se situen en el rang de 800 a 1.000 €/mes, que representen un 28% (veure Annex per a més informació).

Taula 3: Nombre i percentatge de barris per cada rang de preu de demanda. 2T 2017 - 2T 2018

Rangs de preu	Nº barris	% de barris
>1.700	1	1%
1.300-1.700	8	5%
1.000-1.300	18	12%
800-1.000	43	28%
600-800	84	54%
<600	2	1%
Total barris	156	

Figura 15: Distribució de rangs de preus de demanda. Per barris. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Els barris amb els preus de demanda més elevats se situen majoritàriament en els municipis de Barcelona (Pedralbes, els Tres Torres o Vila Olímpica) i Sant Cugat del Vallès (Eixample Arxiu-Estació o Parc Central), i comprenen un rang de preus que oscil·la entre els 1.200 €/mes i els 1.700 €/mes (veure Taula 4).

En l'altre extrem, els barris amb els preus de demanda més baixos es troben en municipis com Santa Coloma de Gramenet (Fons, Santa Rosa), Badalona (La Salut, Sant Crist), l'Hospitalet de

Llobregat (Collblanc, Pubilla Casis) o la ciutat de Barcelona (Ciutat Meridiana, Roquetes). En aquestes zones els preus, tal com s'observa en la Taula 4, oscil·len entre els 591€/mes i els 630 €/mes.

Taula 4: Rànquing de les 10 primeres posicions segons preus de demanda en els barris metropolitans estudiats. 2T 2017 – 2T 2018.

Posició	Municipi	Barri	Mitjana preu (€/mes)
1	Barcelona	Pedralbes	1.720
2	Barcelona	Tres Torres	1.667
3	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Est	1.461
4	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Oest	1.461
5	Sant Cugat del Vallès	Arxiu-Estació	1.409
6	Barcelona	Vila Olímpica	1.403
7	Sant Cugat del Vallès	Parc Central	1.399
8	Barcelona	Sarrià	1.389
9	Barcelona	Sant Gervasi - Galvany	1.362
10	Barcelona	Sant Gervasi - Bonanova	1.294

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Taula 5: Rànquing de les 10 últimes posicions segons preus de demanda en els barris metropolitans estudiats. 2T 2017 - 2T 2018

Posició	Municipi	Barri	Mitjana preu (€/mes)
1	Santa Coloma de Gramenet	Fondo	591
2	Badalona	La Salut	600
3	Santa Coloma de Gramenet	Santa Rosa	608
4	Hospitalet de Llobregat, l'	Collblanc	612
5	Hospitalet de Llobregat, l'	Pubilla Cases	614
6	Barcelona	Ciutat Meridiana	619
7	Badalona	Sant Crist	621
8	Badalona	Llefià	622
9	Hospitalet de Llobregat, l'	La Florida	628
10	Barcelona	Roquetes	630

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Els preus més demandats s'assemblen als preus dels contractes de lloguer

Es constata una forta coincidència entre els preus que apunten les preferències de la demanda amb els dels contractes registrats en el Institut Català del Sòl que han estat, per al segon trimestre de 2018, de 916 €/mes a Barcelona i de 723 €/mes en la resta de municipis metropolitans. Aquest fet sens dubte apunta al fet que es produeix un ajust en la negociació fins a arribar als lloguers que són assumibles pels usuaris.

Comparació de preus mitjans del segon trimestre 2018	Oferta lloguer (portal immobiliari)	Demanda de lloguer (portal immobiliari)	Contractes de lloguer (registre fiances INCASÒL)
Barcelona	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
Resta de municipis metropolitans	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

La oferta de lloguer

Les dades que es presenten a continuació han estat cedides pel portal immobiliari Habitaclicia. L'anàlisi s'ha realitzat a partir del registre diari de tots els anuncis d'immobles plurifamiliars de lloguer. La disponibilitat d'aquesta informació abasta un any complet, des del segon trimestre de 2017 al segon trimestre de 2018⁵.

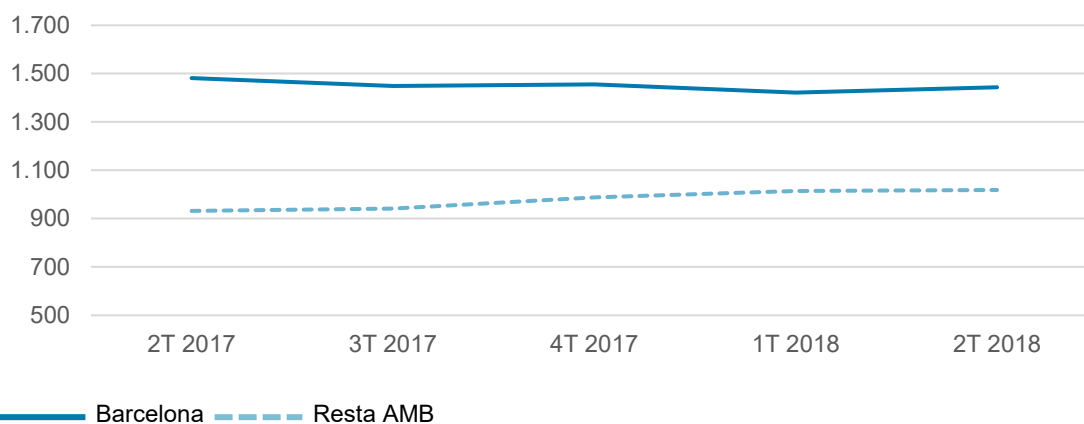
Preus d'oferta

Analitzem en primer lloc la posició que han assolit els preus d'oferta en el segon trimestre del 2018.

El preu mitjà d'oferta en el portal Habitaclicia en el segon trimestre del 2018 es va situar en els 1.443 €/mes a Barcelona i en els 1.019 €/mes com a mitjana de la resta de municipis de l'àrea metropolitana. A més de Barcelona, set municipis han superat la barrera d'oferta dels 1.000 €/mes: Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Esplugues de Llobregat, Gavà, Sant Adrià de Besòs, Sant Joan Despí i Sant Just Desvern; és de notar la gran proximitat i veïnatge d'aquests municipis amb la ciutat de Barcelona que, sens dubte, actua com a factor explicatiu del nivell de preus comentat.

La variació interanual d'aquests valors respecte dels del segon trimestre de 2017 ha estat d'un augment del 9% per al conjunt de municipis de l'àrea metropolitana (excepte Barcelona), però en alguns d'ells la variació ha estat molt menor, com per exemple a Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Viladecans, El Prat de Llobregat o Castelldefels on no ha superat el 3%. En el cas de Barcelona ciutat fins i tot s'ha registrat un descens del -3%.

Figura 16: Evolució dels preus d'oferta (€/mes). Barcelona i resta AMB.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitaclicia

Per contra, alguns municipis han experimentat augments superiors a la mitjana. Entre ells destaquen, Ripollet, amb un augment del 20%, i que assoleix els 777 €/mes, L'Hospitalet de Llobregat, amb un 14,5%, fins als 889 €/mes o Cornellà de Llobregat, amb un 12,8%, fins als 902 €/mes.

Aquest comportament territorial diferenciat pot ésser considerat com un indicatiu de proximitat a uns límits de creixement de preus en aquells llocs on ja s'han assolit els valors més elevats.

⁵ Per a més informació, consultar la definició del capítol "Explotació de les dades en els portals".

És interessant analitzar l'oferta no només en els seus valors mitjans sinó per trams de preus ja que, per exemple, mentre a Barcelona pràcticament el 80% de l'oferta se situa per sobre dels 1.000 euros mensuals, en la resta dels municipis metropolitans aquests preus suposen aproximadament el 40% de l'oferta.

Per a això s'ha fragmentat l'estudi per trams de preus tal com s'observa en el gràfic adjunt.

A Barcelona, la major part del volum de l'oferta disponible en el segon trimestre de 2018 se situa en preus superiors a 1.000 €/mes (76% sobre el total). La distribució de pesos segons rangs de preus (de 1.000 a 1.300 €/mes, de 1.300 a 1.699 €/mes i més de 1.700 €/mes) és bastant equilibrada i no ha variat durant els últims quatre trimestres (2T 2017 – 2T 2018).

Aquest comportament no és similar en la resta de municipis metropolitans: mentre que el 30% de l'oferta se situa entre 800 i 1.000 euros mensuals, el 26% dels anuncis tenen un preu entre els 600 i 800 €/mes. Cal destacar que aquest rang de preus ha disminuït significativament, ja que en el 2n trimestre de 2017 concentrava el 37% de l'oferta, mentre que els anuncis amb preus per sobre dels 1.000 €/mes han passat de concentrar un 31% en el 2T 2017 a un 42% en el 2T 2018.

Figura 17: Evolució dels volums d'oferta segons rangs de preus. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

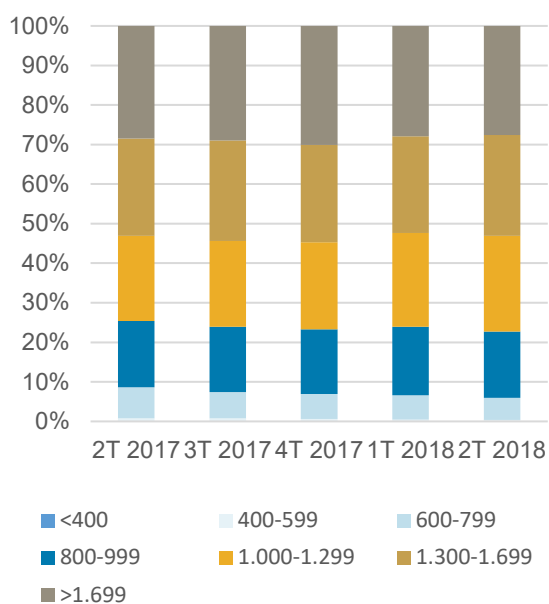
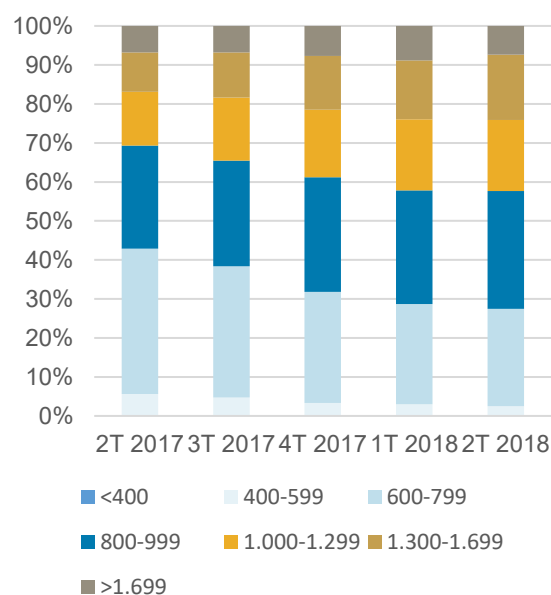


Figura 18: Evolució dels volums d'oferta segons rangs de preus. Resta AMB. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatja

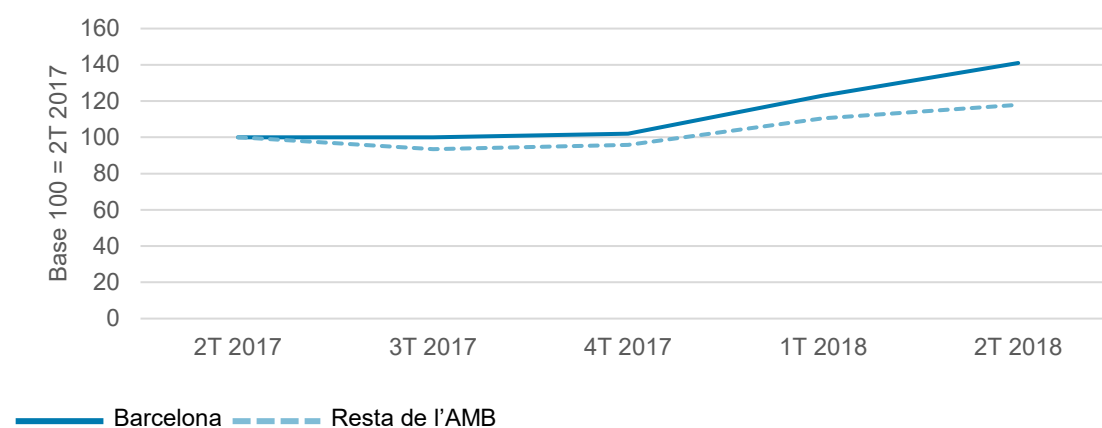
Volums d'oferta

L'oferta d'habitatges de lloguer del portal Habitacía en l'últim any duplica a Barcelona la de la resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Resulta difícil valorar aquestes variacions ja que poden ser degudes a un augment efectiu d'oferta o a una major activitat dels ofertants, però també a un millor posicionament del portal Habitacía en el mercat de l'oferta i en els diversos municipis o en les estratègies de comercialització de l'empresa. Per tot això considerem que serà en posteriors estudis quan es podran anar acotant millor les diverses causes que puguin influir en els volums d'oferta globals i per zones.

Barcelona incrementa l'oferta un 41% en un any, mentre que en la resta de l'AMB aquest increment és menor (18%). Ha de tenir-se en compte que aquestes dades corresponen a un únic portal immobiliari; poden ser el reflex d'una alta rotació de l'oferta de lloguer i no tant respondre a un increment real de l'estoc d'habitatges de lloguer anunciats.

Figura 19: Evolució del volum d'oferta. Barcelona i resta AMB. 2T 2017-2T 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Distribució territorial dels preus d'oferta

Per a poder realitzar la comparació entre el comportament de l'oferta amb el que anteriorment hem vist per a la demanda hem treballat en aquest apartat amb els valors mitjans del període 2T 2017-2T 2018⁶.

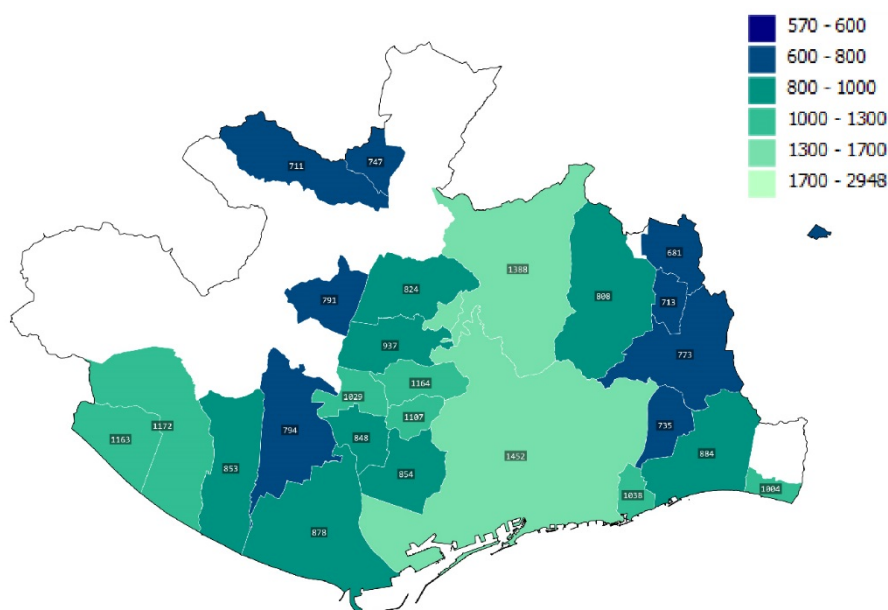
S'observa una varietat de preus d'oferta en els municipis de l'AMB, amb mitjanes de preus que oscil·len entre els 681 €/mes i els 1.452 €/mes.

La mitjana de preus d'oferta en el conjunt metropolità se situa en els 934 €/mes. Els preus més elevats es troben a Barcelona i Sant Cugat del Vallès, amb valors mitjans per sobre dels 1.300 €/mes. Els segueixen Gavà, Sant Just Desvern i Castelldefels, amb valors superiors als 1.100 €/mes. Per contra, els preus d'oferta més baixos es troben a Barberà del Vallès, per sota dels 700

⁶ És molt alta la similitud entre aquests valors mitjans del període 2T 2017-2T 2018 i els corresponents al segon trimestre de 2018, però la seva utilització diferenciada és coherent amb l'objectiu comparatiu de demanda i oferta explicat.

€/mes, i segueixen Corbera de Llobregat, Ripollet, Santa Coloma de Gramenet o Sant Andreu de la Barca, per sota dels 750 €/mes.

Figura 20: Distribució de trams de preus d'oferta. Per municipi. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatcia

Taula 6: Mitjana de preus d'oferta, ordre ascendent. Per municipi (2T 2017 - 2T 2018)

Municipi	Oferta (€/mes)
Barberà del Vallès	681
Corbera de Llobregat	711
Ripollet	713
Santa Coloma de Gramenet	735
Sant Andreu de la Barca	747
Montcada i Reixac	773
Sant Vicenç dels Horts	791
Sant Boi de Llobregat	794
Cerdanyola del Vallès	808
Molins de Rei	824
Cornellà de Llobregat	848
Viladecans	853
Hospitalet de Llobregat, l'	854
Prat de Llobregat, el	878
Badalona	884
Sant Feliu de Llobregat	937
Montgat	1.004
Sant Joan Despí	1.029
Sant Adrià de Besòs	1.038
Esplugues de Llobregat	1.107
Castelldefels	1.163

Sant Just Desvern	1.164
Gavà	1.172
Sant Cugat del Vallès	1.388
Barcelona	1.452
Promedio	934

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Si es realitza l'anàlisi per barris, els que han comptat amb preus mitjans d'oferta entre els 1.000 i els 1.300 euros mensuals han estat majoria (31% sobre el total), seguits dels que s'han mogut en el rang de 1.000 €/mes a 1.300 €/mes (29%). (Veure Taula 7). Només 27 barris (el 17%) han pogut comptar amb ofertes mitjanes entre 600 €/mes i 800 €/mes.

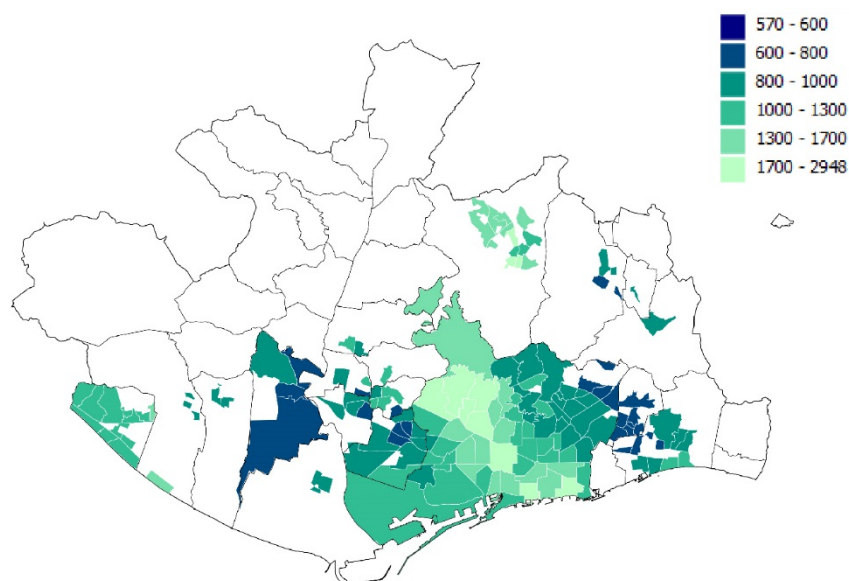
Per a més informació, consultar l'Annex.

Taula 7: Número i percentatge de barris per cada rang de preu registrat en oferta. 2T 2017 - 2T 2018

Rang de preus	Nº barris	% de barris
>1.700	11	7%
1.300-1.700	23	15%
1.000-1.300	49	31%
800-1.000	46	29%
600-800	27	17%
<600	0	0%
Total barris	156	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Figura 21: Distribució de rangs de preus d'oferta. Per barri. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Tal com mostra la Taula 8, els deu barris amb els preus d'oferta més alts durant l'any es troben majoritàriament a la ciutat de Barcelona (Pedralbes, Les Tres Torres o Sant Gervasi-Galvany), per sobre dels 2.000 €/mes, i a Sant Cugat del Vallès (Parc Central i l'Eixample Est) per sobre dels 1.700 €/mes.

A l'altre extrem se situen els municipis de Santa Coloma de Gramenet (Santa Rosa o Fons), Barcelona (Trinitat Nova, Ciutat Meridiana), Badalona (Sant Crist), Cornellà de Llobregat (Sant Ildefons), Sant Boi de Llobregat (Ciutat Cooperativa-Molí Nou) o L'Hospitalet de Llobregat (La Florida). El seu preu mitjà, tal com mostra la Taula 9, oscil·la entre els 696 i els 731 euros mensuals.

Taula 8: Rànquing de les 10 primeres posicions segons preus d'oferta en els barris metropolitans estudiats. 2T 2017 – 2T 2018

Posició	Municipi	Barri	Precio mitjà (€/mes)
1	Barcelona	Pedralbes	2.612
2	Barcelona	Tres Torres	2.476
3	Barcelona	Sant Gervasi - Galvany	2.076
4	Barcelona	Diagonal Mar - La Mar Bella	2.050
5	Barcelona	Dreta de l'Eixample	1.989
6	Sant Cugat del Vallès	Parc Central	1.898
7	Barcelona	Sarrià	1.875
8	Barcelona	Sant Gervasi - Bonanova	1.859
9	Barcelona	Vila Olímpica	1.717
10	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Est	1.712

Taula 9: Rànquing de les 10 últimes posicions segons preus d'oferta en els barris metropolitans estudiats. 2T 2017 – 2T 2018

Posició	Municipi	Barri	Preu mitjà (€/mes)
1	Santa Coloma de Gramenet	Santa Rosa	696
2	Santa Coloma de Gramenet	Fondo	697
3	Barcelona	Trinitat Nova	705
4	Barcelona	Ciutat Meridiana	707
5	Badalona	Sant Crist	716
6	Cornellà de Llobregat	Sant Ildefons	720
7	Sant Boi de Llobregat	Ciutat Cooperativa-Molí Nou	720
8	Hospitalet de Llobregat, l'	La Florida	722
9	Santa Coloma de Gramenet	El Raval	722
10	Santa Coloma de Gramenet	Riu Sud	731

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Relació entre l'oferta i la demanda

Distribució segons rangs de preus

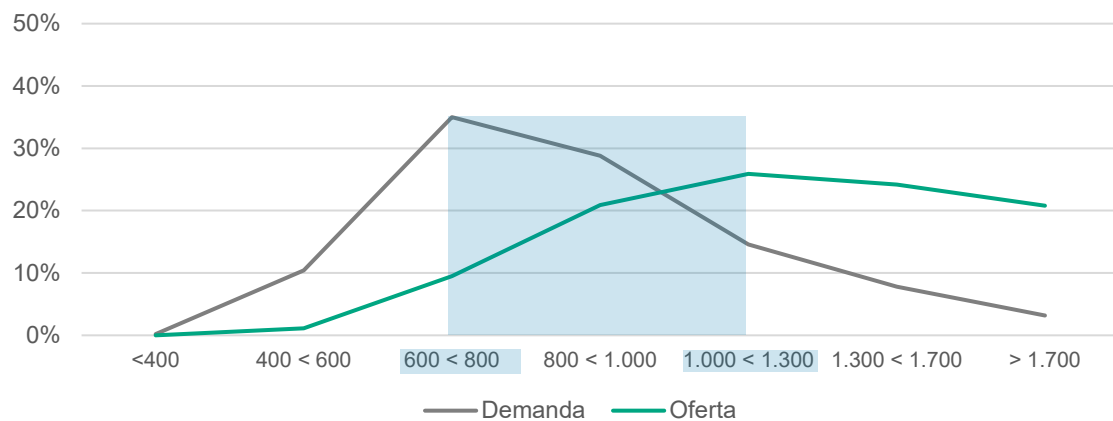
Poca correspondència entre els preus d'oferta i de demanda de lloguer. El desajust és més accentuat a Barcelona que en el conjunt de la resta de municipis de l'AMB.

A Barcelona, el 74% de la demanda se situa per sota dels 1.000 €/mes, mentre que l'oferta en aquest rang de preus és del 32%; per tant, l'oferta majoritària se situa per sobre d'aquest valor: 68% del total.

Conseqüentment es dedueix que un alt percentatge de demanda té dificultats per a accedir a l'oferta.

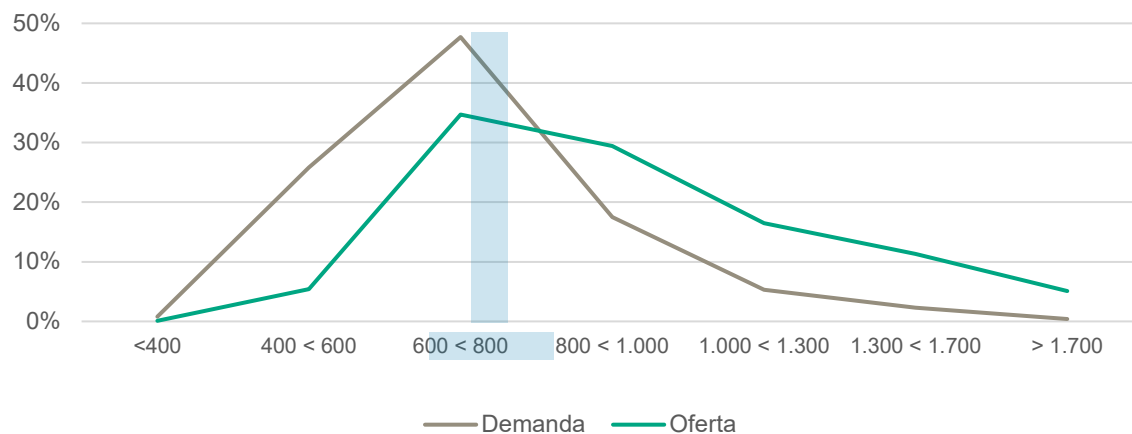
El mateix fenomen es produeix en alguns municipis significatius de l'entorn de Barcelona, com són Gavà, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí o Sant Cugat, en els quals es constata un desnivell important entre els preus majoritàriament demandats i els de les ofertes.

Figura 22: Relació de preus entre l'oferta i la demanda. Barcelona. 2T 2017-2T 2018



A la resta dels municipis de l'AMB el desajust és menor pel fet que un 70% de l'oferta se situa per sota dels 1.000 €/mes, adaptant-se millor a una demanda que per a aquests valors aconseguix gairebé el 92%.

Figura 23: Relació de preus entre l'oferta i la demanda. Resta AMB. 2T 2017-2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatja

A la majoria de municipis metropolitans, es registra una important coincidència de preus entre els majors volums d'oferta i els de demanda.

Tal com s'observa a la Figura 24, la majoria de municipis presenten una coincidència de preus entre els volums més abundants d'oferta i de demanda.

Figura 24: Relació de preus entre l'oferta i la demanda, per municipis. 2T 2017 - 2T 2018



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitatjaia

La temporalitat dels anuncis

El temps que romanen publicats els anuncis d'oferta és un element clau per a analitzar el grau de correspondència del mercat de l'habitatge en lloguer. Així, els anuncis amb una durada inferior a un mes mostren una forta correlació de l'oferta i la demanda, mentre que quan es produeix desajust, les durades són més llargues.

Amb la intenció de facilitar la comprensió d'aquest capítol, assimilarem la temporalitat al període actiu de les ofertes.

Aproximadament un 50% de les ofertes sol·licitades estan actives durant menys de set dies. Es dedueix, per tant, que la meitat dels anuncis troben sortida en menys d'una setmana.

En termes generals, a Barcelona, el 79% dels anuncis d'oferta estan actius menys d'un mes i la seva mitjana anual és de 861 €/mes, molt en línia amb el preu mitjà de la demanda. A la resta de municipis metropolitans, el percentatge també és del 79% i compta amb una mitjana de 681 €/mes.

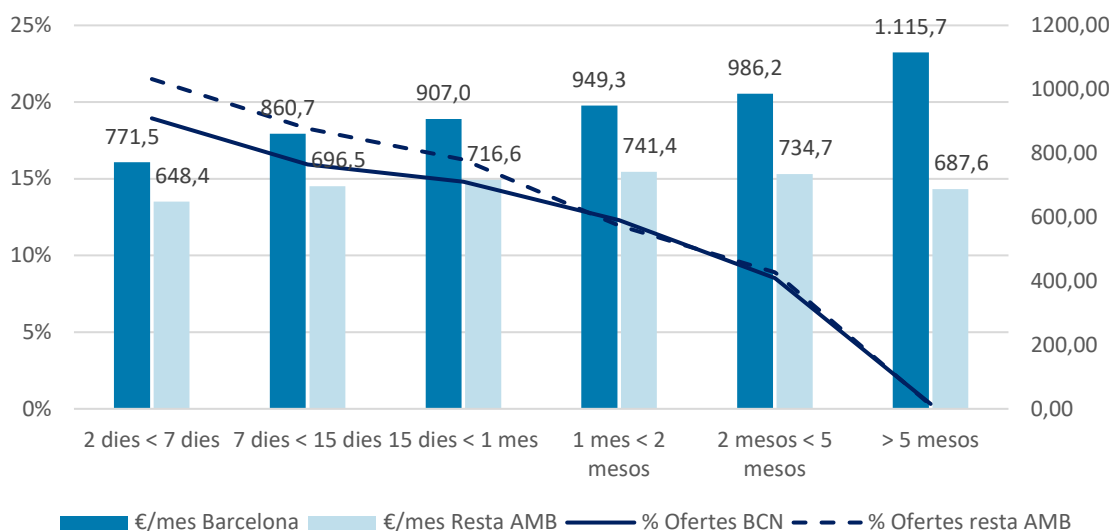
A Barcelona, un 30% dels anuncis s'esgoten en un dia i un 20% ho fan en menys d'una setmana. En la resta dels municipis, el percentatge d'anuncis que estan actius durant un dia i durant sis és similar (23% i 22%).

Més concretament, a Barcelona ciutat, les ofertes amb un preu mitjà de 772 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les de més de 1.110 €/mes es mantenen més de 5 mesos anunciades.

A la resta de l'àrea metropolitana les ofertes de 648 €/mes de mitjana estan actives només entre 2 i 7 dies; les de mitjana de 717 €/mes es mantenen entre 15 dies i un mes; i les de 741 €/mes fins a 2 mesos.

És a dir, s'observa una tendència clara que mostra com les ofertes amb preus més ajustats a la demanda tenen una sortida molt ràpida, mentre que aquelles amb preus més elevats tenen una vida més llarga.

Figura 25: % de volum d'anuncis segons el nombre de dies amb contacte i preu mitjà associat (€/mes). Barcelona i resta AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides por Habitaclia

Superfície

Tant a Barcelona com en la resta dels municipis metropolitans la proporció de pisos petits en oferta és inferior a la de demanda, mentre que la situació és contrària per als pisos mitjans i grans.

En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona, el volum d'oferta i demanda de pisos de 60 i 89 m² es troba equilibrat, mentre que es registra més demanda que oferta de pisos amb una superfície inferior als 60 m²: 35% sobre el total de la demanda en comparació al 22% del total de l'oferta. Contràriament, existeix més volum d'oferta que de demanda de pisos de més de 90 m²: 34% de l'oferta contra un 17% de la demanda.

Figura 26: Volum d'oferta i demanda segons superfície. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

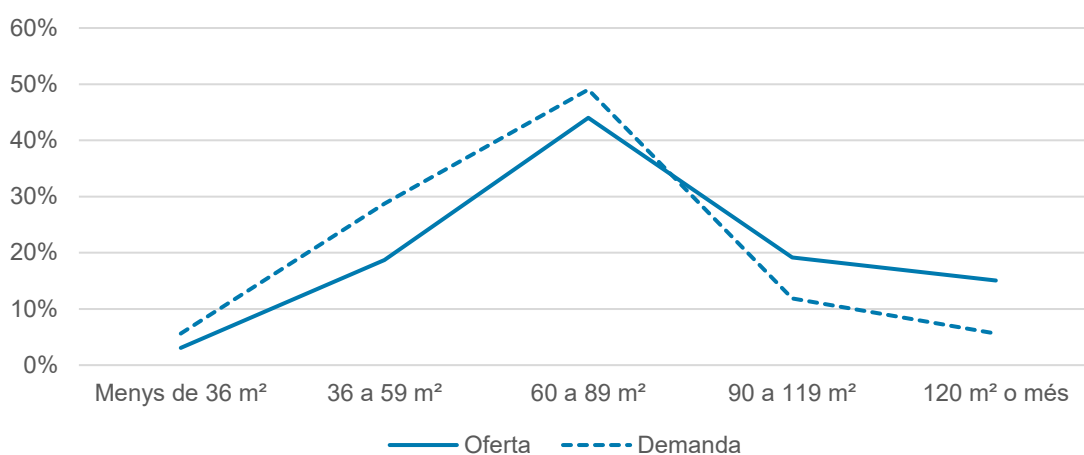
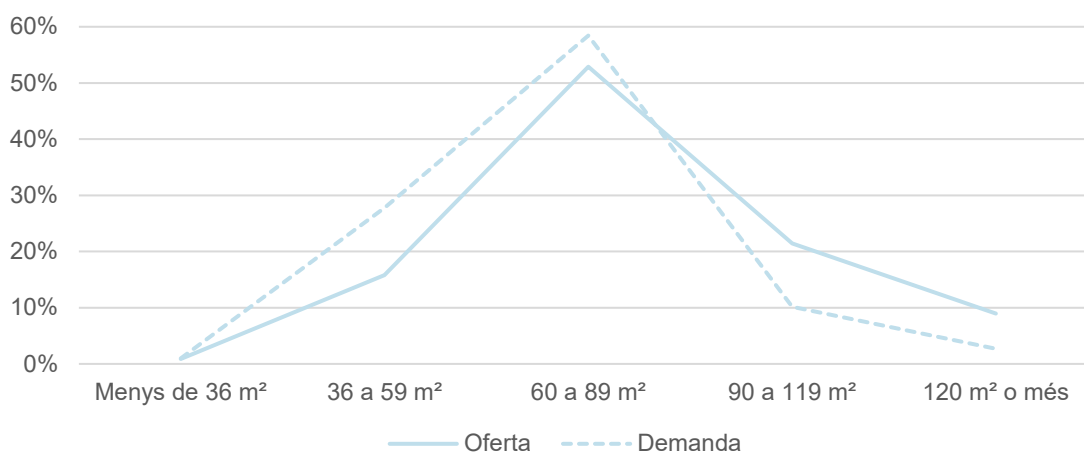


Figura 27: Volum d'oferta i demanda segons superfície. Resta AMB. 2T 2017-2T 2018

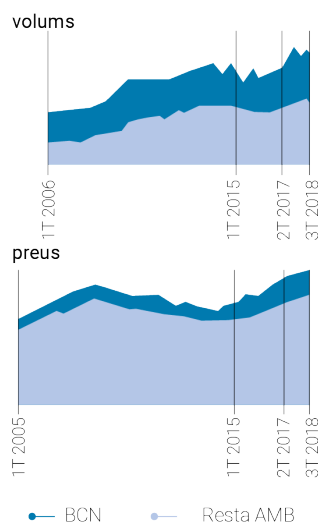


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacília

Resum

La finalitat d'aquest laboratori és ampliar la informació sobre el lloguer de pisos a Barcelona i la seva àrea metropolitana. Tal com s'ha descrit en la introducció d'aquest estudi, aquest tema s'aborda des de dues vessants: d'una banda, mitjançant la lectura i interpretació de la informació sobre els contractes signats (facilitada per la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya mitjançant les fiances dipositades a INCASÒL); per un altre, gràcies a la col·laboració amb el departament de Data&Insights de Habitacília i Fotocasa, s'incorporen i analitzen les dades d'un dels grans portals immobiliaris del territori català (Habitacília) per a relacionar els volums i preus disponibles en oferta amb la demanda d'habitatge de lloguer dels últims anys.

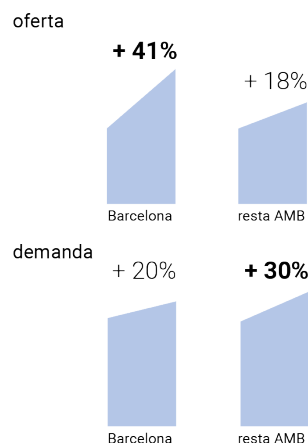
Contractes de lloguer



Segons la informació disponible d'INCASÒL, **el 2017 es recupera la dinàmica del mercat de lloguer** després d'un moderat descens en els últims anys; les últimes dades trimestrals revelen una estabilitat del nivell de contractes de l'any 2018. Aquesta recuperació va acompanyada d'un **augment sostingut de preus en els últims quatre anys** tant a Barcelona, que aconsegueix uns valors de 916,3 €/mes, com en la resta dels municipis de la seva àrea metropolitana, amb 723,1 euros de mitjana mensual (24T 2018).

Malgrat això, s'intueix un inici de moderació de preus en tots els districtes de Barcelona i en més de la meitat dels municipis de la seva àrea metropolitana, ja que la variació interanual disminueix en els últims quatre trimestres.

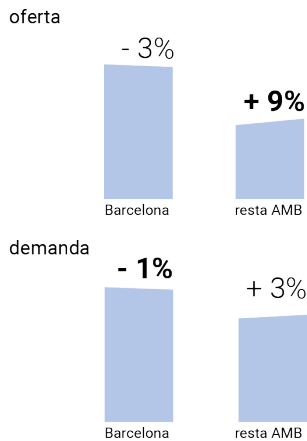
Volum d'oferta i demanda



L'oferta acumulada de Habitacília a Barcelona duplica la de la resta de municipis de la seva àrea metropolitana. No obstant això, ha de considerar-se que aquestes dades poden ser més aviat un reflex de l'alta rotació de l'oferta de lloguer i no tant respondre a un increment real de l'estoc d'habitatges de lloguer anunciats.

Les sol·licituds de contacte incrementen un 30% en els municipis de l'àrea metropolitana (sense Barcelona) en l'últim any, mentre que aquest augment és inferior en la pròpia capital (20%).

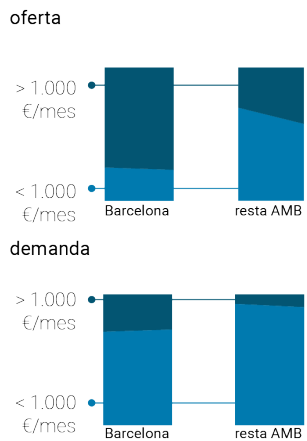
Preus d'oferta i demanda



La mitjana de preus mensuals dels anuncis en oferta registra a Barcelona una rebaixa del 3%, mentre que en la resta dels municipis metropolitans experimenta un increment del 9%. La mitjana anual se situa en 1.452€/mes a Barcelona i 980€/mes en el conjunt de la resta de municipis metropolitans.

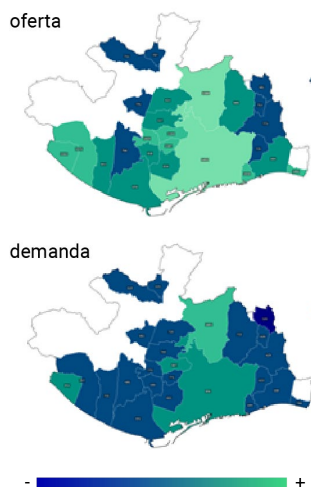
Els preus de demanda a Barcelona es mantenen estables en l'últim any (896€/mes de mitjana de anual), mentre que en el conjunt de la resta de municipis metropolitans aquests incrementen un 3% (715 €/mes de mitjana anual):

Rang de preus d'oferta i demanda



A Barcelona, el 68% de l'oferta se situa per sobre dels 1.000 €/mes, mentre que en la resta dels municipis de l'AMB aquests preus suposen el 30% de l'oferta. En canvi, gairebé un 75% de les sol·licituds de contacte de Barcelona s'envien a anuncis amb preus per sota dels 1.000 €/mes, mentre que en la resta dels municipis de l'AMB aquesta demanda de preus és del 92%.

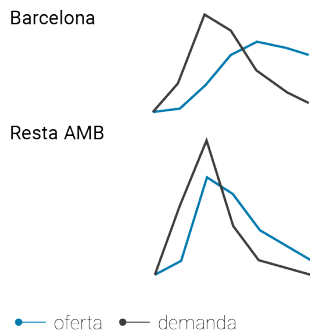
A la capital, el grup de preus amb més demanda el conformen els anuncis de 600 a 800 euros mensuals, seguits dels de 800 a 1.000 €/mes. En el conjunt de la resta de municipis metropolitans, el rang de 600 a 800 euros mensuals no només és el que més sol·licituds de contacte rep, sinó que aquestes suposen gairebé el 50% de la demanda.



Mitjana de preus d'oferta i demanda en el territori metropolità

Es detecten dos grups de municipis: aquells on els preus més sol·licitats se situen entre els 600 i els 800 €/mes, que són la majoria, i quatre on aquest valor és superior.

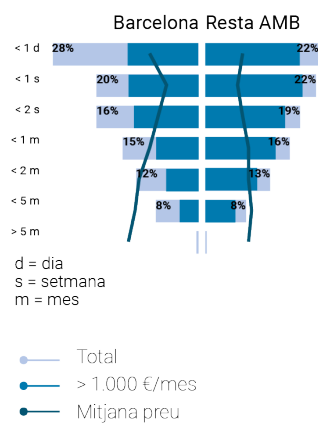
S'observa una gran varietat de preus d'oferta en els diferents municipis de l'AMB, amb mitjanes que oscil·len entre els 681 €/mes i els 1.452 €/mes.



Distribució de preus d'oferta i demanda

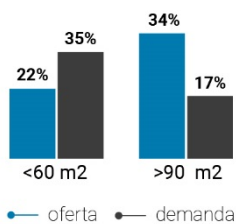
Els preus d'oferta i de demanda registren un desajustament molt més marcat a Barcelona, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí i Sant Cugat, que en el conjunt de la resta de municipis metropolitans. Per tant, es dedueix que és en aquestes ciutats on actualment la demanda troba més dificultats per a accedir a l'oferta.

En la majoria de la resta de municipis metropolitans els volums més abundants d'oferta i demanda se situen en el mateix rang de preus.



Temporalitat: sol·licituds de contacte

Aproximadament un 50% de les ofertes amb sol·licituds de contacte romanen actives durant menys de set dies. Això porta a suposar que la meitat dels anuncis troben sortida en menys d'una setmana. Concretament, a la ciutat un 30% dels anuncis s'esgoten en un dia, i un 20% ho fan de 2 a 7 dies.



Superfície

Tant a Barcelona com en la resta de municipis de l'AMB la proporció de pisos petits en oferta és inferior a la demanda, mentre que la situació és la contrària en el cas dels pisos mitjans i grans.

Conclusions

1. Moderació dels preus d'oferta i de demanda en determinats municipis metropolitans

El preu mitjà d'oferta en el portal *Habitacía en el segon trimestre del 2018 es va situar en els 1.443 €/mes a Barcelona i en els 1.019 €/mes com a mitjana de la resta de municipis de l'àrea metropolitana. La variació interanual d'aquests valors d'oferta respecte del segon trimestre de 2017 ha estat d'un descens del -3% per a la ciutat de Barcelona, i d'un augment del 9% per al conjunt de municipis de l'àrea metropolitana. Cal destacar que en alguns d'ells la variació ha estat menor, com per exemple a Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Viladecans, El Prat de Llobregat o Castelldefels on no ha superat el 3%.

Respecte als preus més demandats, en el segon trimestre de 2018 es van situar en els 908 €/mes a Barcelona i en els 715 €/mes en la resta de municipis de l'àrea metropolitana, registrant una variació interanual respecte al segon trimestre de 2017 del -1% a Barcelona i del +3% en la resta del conjunt metropolità.

Aquesta informació insinua una tendència a la moderació allí on els preus han aconseguit cotes més elevades.

2. La dificultat d'accés de la demanda als preus d'oferta, present especialment a Barcelona i altres municipis metropolitans

El detall de l'oferta i la demanda per trams de preus permet veure amb més claredat en quines zones es produeixen els encaixos i els desajustaments i la intensitat d'aquests. És en els municipis amb preus més tensionats on es registren majors desajustaments.

Així, a la ciutat de Barcelona el 74% de la demanda se situa per sota dels 1.000€/mes, mentre que el 32% de l'oferta se situa en aquest tram. En canvi, en la resta de l'àrea metropolitana la coincidència és molt major: el 92% de la demanda se situa per sota dels 1.000 €/mes i l'oferta amb aquest rang de preus suposa un 70% del total.

3. La durada dels anuncis com a indicador del grau de correspondència entre oferta i demanda

El temps que romanen publicats els anuncis d'oferta és un element clau per a analitzar el grau de correspondència del mercat de l'habitatge en lloguer. Així, els anuncis amb una durada inferior a un mes mostren una forta correlació de l'oferta i la demanda, mentre que quan es produeix desajustament, les durades són més llargues.

En termes generals, a Barcelona el 79% dels anuncis d'oferta estan actius menys d'un mes i la seva mitjana anual és de 861 €/mes, molt en línia amb el preu mitjà de la demanda. En la resta de municipis metropolitans, el percentatge també és de 79% i compta amb una mitjana de 681 €/mes.

En concret, a Barcelona ciutat les ofertes amb un preu mitjà de 772 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les de més de 1.110 €/mes es mantenen més de 5 mesos anunciades. En la resta de l'àrea metropolitana les ofertes de 648 €/mes de mitjana estan actives només entre 2 i 7 dies; les de mitjana de 717 €/mes es mantenen entre 15 dies i un mes; i les de 741 €/mes fins a 2 mesos.

És a dir, s'observa una tendència clara que mostra com les ofertes amb preus més ajustats a la demanda tenen una sortida molt ràpida, mentre que aquells amb preus més elevats tenen una vida més llarga.

4. Els preus més demandats s'assemblen als preus dels contractes de lloguer

Es constata una forta coincidència entre els preus que apunten les preferències de la demanda amb els dels contractes registrats a l'Institut Català del Sòl que han estat, per al mateix període analitzat, de 916 €/mes a Barcelona i de 723 €/mes en la resta de municipis metropolitans. Aquest fet sens dubte apunta a que es produeix un ajust en la negociació fins a arribar als lloguers que són assumibles pels usuaris.

Comparació de preus mitjans del segon trimestre 2018	Oferta lloguer (portal immobiliari)	Demanda de lloguer (portal immobiliari)	Contractes de lloguer (registre fiances INCASÒL)
Barcelona	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
Resta de municipis metropolitans	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

Annex

Variacions interanuals

Taula 10: Variacions interanuals de la renda mitjana de lloguer en els districtes de Barcelona i municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (%).

Districtes	1T 2016 - 1T 2017	1T 2017 - 1T 2018	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	3T 2016 - 3T 2017	3T 2017 - 3T 2018	4T 2015 - 4T 2016	4T 2016 - 4T 2017
Ciutat Vella	14%	9%	14%	13%	13%	9%	12%	8%
Eixample	9%	4%	12%	4%	7%	4%	12%	5%
Sants-Montjuïc	16%	9%	14%	4%	12%	4%	12%	9%
Les Corts	9%	9%	7%	0%	8%	5%	7%	4%
Sarrià-Sant Gervasi	8%	3%	9%	1%	12%	2%	11%	2%
Gràcia	12%	4%	12%	4%	7%	5%	10%	5%
Horta-Guinardó	12%	7%	13%	6%	12%	5%	14%	5%
Nou Barris	16%	6%	10%	11%	12%	8%	12%	8%
Sant Andreu	9%	12%	9%	9%	12%	7%	10%	7%
Sant Martí	15%	3%	10%	9%	8%	2%	12%	5%
Mitjana	12%	6%	12%	6%	9%	5%	12%	5%
Municipis	1T 2016 - 1T 2017	1T 2017 - 1T 2018	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	3T 2016 - 3T 2017	3T 2017 - 3T 2018	4T 2015 - 4T 2016	4T 2016 - 4T 2017
Badalona	6%	9%	12%	6%	11%	9%	4%	11%
Badia del Vallès	46%	-9%	28%	40%	10%	7%	12%	5%
Barberà del Vallès	9%	0%	1%	11%	18%	2%	9%	3%
Barcelona	12%	6%	12%	6%	9%	5%	12%	5%
Begues	21%	0%	27%	4%	40%	-18%	-8%	13%
Castellbisbal	3%	2%	7%	11%	3%	-2%	0%	3%
Castelldefels	16%	-5%	12%	-2%	-2%	7%	4%	8%
Cerdanyola del Vallès	11%	2%	8%	-3%	8%	10%	6%	8%
Cervelló	29%	10%	15%	4%	16%	-11%	7%	-6%
Corbera de Llobregat	3%	-3%	15%	-2%	-3%	8%	7%	-2%
Cornellà de Llobregat	3%	13%	9%	9%	10%	8%	11%	3%
Esplugues de Llobregat	-2%	11%	12%	-1%	3%	4%	9%	4%
Gavà	10%	6%	7%	1%	14%	1%	13%	7%
Hospitalet de Llobregat, l'	13%	6%	11%	9%	7%	8%	7%	7%
Molins de Rei	9%	8%	8%	8%	2%	8%	7%	11%
Montcada i Reixac	3%	5%	9%	10%	5%	5%	4%	0%

Montgat	25%	2%	21%	3%	2%	2%	14%	6%
Pallejà	31%	-16%	8%	4%	11%	12%	17%	-10%
Palma de Cervelló, la	8%	11%	15%	0%	8%	18%	17%	13%
Papiol, el	15%	22%	0%	0%	23%	2%	5%	27%
Prat de Llobregat, el	8%	6%	4%	13%	6%	8%	8%	-2%
Ripollet	6%	13%	8%	16%	4%	15%	2%	7%
Sant Adrià de Besòs	6%	8%	18%	2%	18%	9%	23%	4%
Sant Andreu de la Barca	5%	11%	13%	-2%	12%	7%	7%	15%
Sant Boi de Llobregat	10%	3%	8%	6%	9%	6%	10%	6%
Sant Climent de Llobregat	0%	5%	2%	4%	21%	7%	7%	18%
Sant Cugat del Vallès	11%	5%	12%	4%	13%	11%	7%	5%
Sant Feliu de Llobregat	9%	3%	12%	4%	17%	1%	-1%	19%
Sant Joan Despí	3%	10%	6%	8%	13%	3%	10%	8%
Sant Just Desvern	-16%	39%	-23%	12%	8%	18%	1%	5%
Sant Vicenç dels Horts	9%	-3%	16%	16%	5%	2%	5%	11%
Santa Coloma de Cervelló	1%	13%	-3%	-6%	12%	22%	10%	1%
Santa Coloma de Gramenet	3%	10%	0%	15%	7%	10%	4%	8%
Tiana	6%	-5%	-6%	17%	-2%	0%	10%	17%
Torrelles de Llobregat	34%	-6%	4%	-6%	-9%	12%	27%	0%
Viladecans	9%	4%	6%	7%	9%	7%	5%	15%
Mitjana	10%	5%	9%	6%	9%	6%	8%	7%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretària d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a INCASÒL.

Rangs de preus per barris

Taula 11: Pes dels rangs de preus de demanda dels municipis segons barris. 2T 2017 - 2T 2018.

Municipis	Rangs de preus	Nº barris	Nº total barris	% sobre total
Badalona	>1.700	0	11	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		18%
	600-800	8		73%
	<600	1		9%
Barcelona	>1.700	1	68	1%
	1.300-1.700	4		6%
	1.000-1.300	7		10%

	800-1.000	26		38%
	600-800	30		44%
	<600	0		0%
Castelldefels	>1.700	0	12	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	2		17%
	800-1.000	8		67%
	600-800	2		17%
	<600	0		0%
Cerdanyola del Vallès	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	4		100%
	<600	0		0%
Cornellà de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	5		100%
	<600	0		0%
Esplugues de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	3		60%
	600-800	2		40%
	<600	0		0%
Gavà	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		20%
	600-800	4		80%
	<600	0		0%
Hospitalet de Llobregat, l'	>1.700	0	10	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		10%
	600-800	9		90%
	<600	0		0%
Montcada i Reixac	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	1		100%
	<600	0		0%

Prat de Llobregat, el	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	2		100%
	<600	0		0%
Sant Boi de Llobregat	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	4		100%
	<600	0		0%
Sant Cugat del Vallès	>1.700	0	14	0%
	1.300-1.700	4		29%
	1.000-1.300	9		64%
	800-1.000	1		7%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Feliu de Llobregat	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	2		100%
	<600	0		0%
Sant Joan Despí	>1.700	0	3	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		33%
	600-800	2		67%
	<600	0		0%
Sant Just Desvern	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	1		100%
	<600	0		0%
Santa Coloma de Gramenet	>1.700	0	7	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	6		86%
	<600	1		14%
Viladecans	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%

	800-1.000	0	0%
	600-800	2	100%
	<600	0	0%
Total barris		156	156

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacía

Taula 12: Pes dels rangs de preus d'oferta en els barris, segons municipis. 2T 2017 - 2T 2018

Municipis	Rangs de preus	Nº barris	Nº total barris	% sobre total
Badalona	>1.700	0	11	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	2		18%
	800-1.000	5		45%
	600-800	4		36%
	<600	0		0%
Barcelona	>1.700	8	68	12%
	1.300-1.700	13		19%
	1.000-1.300	22		32%
	800-1.000	21		31%
	600-800	4		6%
	<600	0		0%
Castelldefels	>1.700	0	12	0%
	1.300-1.700	1		8%
	1.000-1.300	11		92%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Cerdanyola del Vallès	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		50%
	600-800	2		50%
	<600	0		0%
Cornellà de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	3		60%
	600-800	2		40%
	<600	0		0%
Esplugues de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	3		60%
	800-1.000	1		20%
	600-800	1		20%
	<600	0		0%

Gavà	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	1		20%
	1.000-1.300	4		80%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Hospitalet de Llobregat, l'	>1.700	0	10	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		10%
	800-1.000	6		60%
	600-800	3		30%
	<600	0		0%
Montcada i Reixac	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Prat de Llobregat, el	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Boi de Llobregat	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		25%
	600-800	3		75%
	<600	0		0%
Sant Cugat del Vallès	>1.700	3	14	21%
	1.300-1.700	8		57%
	1.000-1.300	3		21%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Feliu de Llobregat	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		50%
	800-1.000	1		50%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Joan Despí	>1.700	0	3	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		33%

	800-1.000	1		33%
	600-800	1		33%
	<600	0		0%
Sant Just Desvern	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		100%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Santa Coloma de Gramenet	>1.700	0	7	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	7		100%
	<600	0		0%
Viladecans	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Total barris		156	156	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades cedides per Habitacília

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat



Ajuntament
de Barcelona



Diputació
de Barcelona

#DibaOberta



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:



INSTITUT D'ESTUDIS I RECURSOS METROPOLITÀS DE BARCELONA