

## L'oferta d'habitatges de lloguer el mes de juliol de 2020 augmentà fins al nivell més alt des de gener de 2019, després de caure durant la fase de confinament

A partir de la fase de des-confinament s'ha produït un canvi de tendència en els preus mitjans dels anuncis amb un descens en tots els àmbits territorials

Al mes de juliol, s'enregistra una major correspondència entre els preus d'oferta i els de demanda deguda a la disminució dels anuncis en trams de preus elevats

### Barcelona, Novembre de 2020

En els mesos de març i abril, coincidint amb la fase de confinament domiciliari de l'estat d'alarma per la COVID-19, es va produir una frenada en la recuperació del volum d'oferta d'habitatges de lloguer que s'estava registrant durant els mesos de gener i febrer, respecte el darrer semestre de l'any 2019. A partir del mes de maig, però, coincidint amb la fase de des-confinament, el nombre d'ofertes va començar a créixer de nou, arribant el mes de juliol als nivells més alts registrats des de gener de 2019, punt inicial de la sèrie considerada. En concret, el volum d'ofertes existents el juliol de 2020 superà en més d'un 20% tant les de gener com les de juliol de 2019, essent la ciutat de Barcelona on es dona l'augment més accentuat.

Aquests són alguns dels principals resultats del laboratori 'L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades mensuals dels portals immobiliaris. Juliol 2020', elaborat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) amb l'anàlisi dels anuncis de lloguer publicats als portals habitaclia i Fotocasa (grup Adevinata) entre gener i juliol de 2020, a Barcelona, l'àrea metropolitana i la regió metropolitana.

En paral·lel a l'augment d'anuncis enregistrat en els portals durant els mesos posteriors al confinament, el preu mitjà de l'oferta va iniciar una disminució contínua fins el mes de juliol, amb un canvi de tendència en la sèrie de preus considerada des de gener de 2019. A la ciutat de Barcelona el preu mitjà dels anuncis de lloguer de juliol de 2020 fou el més baix des de gener de 2019, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de municipis de la regió metropolitana els preus van retrocedir menys, essent, al mes de juliol, els més reduïts de l'any 2020, però amb valors similars als de la primera meitat de l'any 2019.

En concret, a la ciutat de Barcelona els preus mitjans d'oferta van disminuir un 15% entre abril i juliol de 2020, situant-se al mes de juliol en 1.350,75€ al mes segons Fotocasa i 1.367,48€ segons habitaclia, a la resta de l'àrea metropolitana la reducció fou de més d'un 8% situant-se el mes de juliol als 1.068€ i als 1.076€ segons els portals Fotocasa i habitaclia respectivament, i a la resta de la regió un 7% amb un preu mitjà d'oferta de 800€ i 810€ segons cada un dels dos portals.

Laboratori Oferta i demanda. Juliol 2020

Pel que fa a la demanda, la cerca d'habitatges de lloguer segueix una pauta més erràtica que l'oferta a nivell mensual en el conjunt de la sèrie considerada, per bé que, després de la forta caiguda que experimentà durant el primer mes i mig de confinament, ha tornat a revifar. L'any 2019 concloué amb una forta reducció dels contactes, que millorà els mesos anteriors a l'inici de la pandèmia. El mes d'abril marcà el punt més baix de cerques del darrer any i mig, amb caigudes pronunciades en tots els àmbits geogràfics, coincidint amb l'etapa del confinament: a tots els territoris el volum de demandes va arribar a ser un 60% inferior a les de gener de 2019. La recuperació de demanda posterior ha fet que el mes de juliol s'hagin recuperat i fins i tot superat els nivells de començaments del 2019 i, en alguna zona del territori fins i tot s'hagin igualat o superat els nivells més alts de demanda de mitjans del 2019.

Aquesta recuperació del volum de demanda entre abril i juliol de 2020, ha anat acompanyada, a la ciutat de Barcelona, d'una reducció dels preus mitjans demandats. En efecte, durant els primers mesos del confinament fins al mes d'abril de 2020, els preus de demanda van moderar l'increment que s'estava produint durant el 2019 i els mesos previs a la pandèmia. I a partir de la fase de des-confinament, en el període d'abril a juliol, a Barcelona fins i tot van baixar al voltant del 5%, situant-se als 853€/mes, segons Fotocasa i als 888€/mes, segons habitaclia. A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de la regió metropolitana la tendència a partir del període d'abril a juliol ha estat més estable. A l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà de juliol va ser de 785€/mes i de 770€/mes, segons els dos portals immobiliaris, i a la resta de la regió metropolitana de Barcelona de 675€/mes i 668€/mes .

En aquest laboratori també s'ha fet un comparatiu d'oferta i demanda per trams de preus, que mostra les discrepàncies i explica l'evolució que segueix la demanda amb dificultats per accedir a l'oferta.

Un dels aspectes més rellevants de l'estudi és que posa de manifest que el mes de juliol el pes relatiu de l'oferta dels trams de preus més elevats havia disminuït en tots els àmbits territorials respecte a febrer del mateix any i el pes relatiu de l'oferta de preus més baixos havia augmentat, ajustant-se més d'aquesta manera als preus buscats per la demanda. És aquest descens dels trams de preus més elevats i l'augment dels trams de preus baixos el que explica en bona mesura la disminució ja comentada dels preus mitjans ofertats posteriors al confinament.

En concret, el mes de juliol l'oferta per sota del llindar dels 1.000€ va augmentar respecte del mes de febrer a la ciutat de Barcelona passant del 20% al 31%, a la resta de l'àrea metropolitana, de més del 40% fins al 55% aproximadament i a la resta de la regió metropolitana, del 81% fins al 88%.

Per la banda de la demanda també s'han enregistrat canvis en els trams de preus: també ha disminuït la cerca d'anuncis en trams de preus elevats, especialment a la ciutat de Barcelona, amb una caiguda del tram de preu de més de 1.699€/mes euros del 28%/30%, al 18% del total. El tram de 1.000 a 1.299€/mes cau entre 4 i 6 punts percentuals i el tram entre 800 i 999€/mes baixa del 32% al 28%. Mentre puja la demanda de preus més baixos: del 34% al 46%/49%, la de preus per sota del 600€/mes.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, segons habitaclia, la demanda del tram comprès entre 600 i 799€/mes, hauria crescut un 12%. I a la resta de la regió metropolitana de Barcelona hi ha un fort augment de la del tram de preus de 400 a 599€/mes (de més de 5 punts).

Laboratori Oferta i demanda. Juliol 2020

## Laboratori 'L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades mensuals dels portals immobiliaris. Juliol 2020'.

Aquest Laboratori és el resultat d'un conveni de l'O-HB amb el grup Adevinta (Fotocasa i habitaclia), pel qual l'O-HB fa una explotació dels anuncis publicats, el que anomenem oferta, i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals realitzen a aquests anuncis, que li diem demanda. Aquestes dades són per la ciutat de Barcelona, per la resta del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona i per la resta de la regió metropolitana. I tenen una seqüència temporal amb una periodicitat mensual. La sèrie estadística que es presenta comença el mes de gener de 2019 i finalitza en el mes de juliol de 2020. Des de l'O-HB farem seguiment de l'evolució d'aquestes dades en propers laboratoris.

**L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per a donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

L'O-HB realitza una radiografia de l'habitatge a partir de la informació estadística disponible, i elabora estudis específics per a la obtenció de nous indicadors. De fet, l'Observatori té com a objectiu convertir-se en una autèntica base de dades agregada sobre l'habitatge que eviti duplicitats innecessàries d'informacions, tot posant en valor la tasca estadística i d'estudi que han vingut realitzant i realitzen les diverses administracions que l'integren i actuant en xarxa amb totes elles.

**Podeu accedir al laboratori complet en l'apartat Projectes i Notícies d'[ohb.cat](http://ohb.cat)**

### Per a més informació:

Comunicació O-HB

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55/666 542 379