

**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** continuïtat

# L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer.

**Dades mensuals de  
portals immobiliaris.  
Octubre 2020**

**HLAB**  
**OH**

**11/2020**

Barcelona, Novembre de 2020

### Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

Segueix-nos a [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat) i a @OMHBcn



Ajuntament  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona



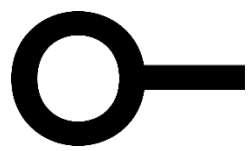
Generalitat  
de Catalunya

Amb el suport de:



# Índex

<b>Introducció .....</b>	<b>1</b>
<b>Metodologia.....</b>	<b>3</b>
<b>Volum i preu mitjà de l'oferta .....</b>	<b>5</b>
<i>Volum de l'oferta.....</i>	<i>6</i>
<i>Preu mitjà de l'oferta.....</i>	<i>9</i>
<b>Volum i preu mitjà de la demanda.....</b>	<b>11</b>
<i>Volum de la demanda.....</i>	<i>12</i>
<i>Preu mitjà de la demanda.....</i>	<i>14</i>
<b>Oferta i demanda per trams de preus .....</b>	<b>16</b>
<b>Conclusions .....</b>	<b>21</b>



# Introducció

Durant la darrera dècada el mercat d'habitatge de lloguer s'ha consolidat com un dels sectors amb més dinamisme del sistema residencial a la metròpoli de Barcelona, tant pel que fa a les operacions realitzades, com a l'evolució dels preus. Per tal de fer seguiment d'aquestes dinàmiques, des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) s'elaboren diferents indicadors, compilats en el visor de dades i en els informes que es publiquen periòdicament.

**Precisament, una de les línies de treball que es va encetar l'any 2018 amb dades d'inici del 2017 consisteix en el seguiment de la informació dels portals immobiliaris del grup Adevinta (Fotocasa i habitacía), amb el qual l'O-HB té un conveni de col·laboració.** En concret, es 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 assimilem demanda. Aquesta explotació exigeix un important procés de depuració i de sistematització previs que s'expliquen a l'apartat metodològic d'aquest informe.

**L'àmbit temporal d'aquest estudi comprèn els mesos d'agost, setembre i octubre de 2020 donant continuació a l'anterior publicació.** Si bé durant aquest trimestre no s'ha produït cap fet de naturalesa excepcional comparable a l'estat d'alarma i els mesos de confinament viscuts entre març i juny de 2020, els efectes de la crisi provocada per la pandèmia de la COVID-19 continuen sent notoris sobre el mercat de l'habitatge.

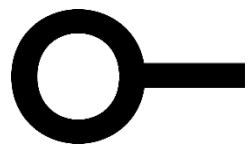
**Per últim, l'àmbit territorial de l'estudi es centra de nou en la ciutat de Barcelona, la resta del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona i també es recull informació d'un àmbit metropolità més ampli.** Per qui no estigui familiaritzat amb aquests àmbits territorials, és convenient fer un recordatori:

- Barcelona: municipi de Barcelona
- Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona: 35 municipis al voltant de Barcelona
- Total àrea metropolitana de Barcelona: Barcelona + els 35 municipis. En total, doncs, 36 municipis<sup>1</sup> que constitueixen l'àrea metropolitana de Barcelona, ens local creat per la Llei 31/2010 del parlament de Catalunya.
- Resta de l'àmbit metropolità: 95 municipis de l'àmbit metropolità que no formen part de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Total àmbit metropolità: Un dels vuit àmbits de planificació territorial de Catalunya. Comprès pels 131 municipis de les següents cinc comarques: Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental

Després d'aquesta introducció, el treball s'estructura en quatre apartats més. En el segon, es presenten els aspectes metodològics. En el tercer i en el quart hi ha desglossades les dades d'oferta i de demanda, respectivament. Finalment, en el cinquè es fa un comparatiu de preus d'oferta i demanda per trams de preus.

---

<sup>1</sup> Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallemà, la Palma de Cervelló, el Papiol, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat i Viladecans.



# Metodologia

Treballar amb els registres originals dels portals immobiliaris comporta, abans de res, identificar l'estructura de les bases de dades subjacents i esbossar tot allò que pot resultar redundat o incorrecte per incoherències o manca d'informació completa.

Per aquest motiu, s'han dut a terme diverses operacions de depuració i consolidació dels fitxers tramesos mensualment per Adevinta dels portals immobiliaris Fotocasa i habitaclicia, que recullen dos grans blocs: d'una banda, els anuncis publicats al web, que en aquest laboratori s'assimilen a "l'oferta" i, d'altra banda, les sol·licituds d'informació que reben els anuncis, enteses com a "demanda".

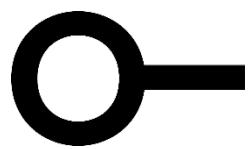
A partir d'aquí, s'han aplicat tres processos:

- En primer lloc, s'han destriat els anuncis amb preus erronis (que estan designats amb un codi específic d'error dins la variable del preu total) i, tot seguit, els valors extrems de preu per metre quadrat dels anuncis segons municipi, mes, districte i tipologia edificatòria. S'han considerat com a valors extrems tots aquells que superen o no arriben a 1,5 vegades el rang interquartilic (la diferència entre el valor del percentil 25 i 75) del preu mensual per metre quadrat.
- En segon lloc, s'han exclòs tots aquells anuncis (i alhora les demandes que hagin pogut rebre) que, en el darrer dia de cada mes, duien en el portal 180 dies o més. Aquesta quantitat de dies es consensuà amb el personal tècnic del grup Adevinta amb la finalitat de descartar precisament tots aquells anuncis de lloguer que, ateses les seves característiques, podien desvirtuar els resultats finals. El raonament implícit és que un anunci de lloguer "efectiu" no té una vigència molt dilatada.
- I, finalment, s'han obviat els anuncis publicats per particulars que han rebut menys de dues visites, per entendre que en molts casos els primers contactes a aquests tipus d'anuncis responen simplement a "proves" que realitzen els mateixos gestors de l'anunci.

Una vegada construïda aquesta nova base operativa, en aquest informe s'ha treballat amb els registres que satisfan dos criteris simultanis, un vinculat a la tipologia, i un altre vinculat al període temporal:

- S'han considerat estrictament els habitatges plurifamiliars, és a dir, els habitatges que d'acord amb les nomenclatures específiques dels dos portals corresponen a apartaments, àtics, dúplexs, estudis, *lofts*, pisos, plantes baixes o tríplexs. En el conjunt de l'àmbit territorial d'estudi, aquesta tipologia comprèn més del 85% de les ofertes existents.
- El punt d'inici de les sèries temporal és el gener de 2019 perquè es tracta del primer mes disponible del portal Fotocasa.

Pel que fa a la presentació de les dades, hem optat per oferir per a cada àmbit temàtic els resultats de cada un dels dos portals (Fotocasa i habitaclicia), de manera que resta palesa l'elevada coincidència en els comportaments, tot assenyalant, quan n'hi ha, els punts de no coincidència i les possibles raons explicatives. Això és degut al fet que tècnicament no és possible realitzar mitjanes en determinats indicadors, ja que el volum d'anuncis d'habitaclicia i Fotocasa no és comparable i no són observacions independents.



# Volum i preu mitjà de l'oferta



## Volum de l'oferta

El volum d'ofertes estudiat durant el període d'agost-octubre 2020 presenta un comportament similar en els dos portals immobiliaris considerats en aquest estudi.

L'últim període publicat d'aquest estudi<sup>2</sup> (de gener a juliol de 2020) revelava una caiguda de l'activitat del 30% durant l'abril de 2020 respecte febrer del mateix any i una posterior recuperació en el volum d'ofertes a partir de maig, arribant al mes de juliol amb les quotes més altes des de gener de 2019.

Les dades d'oferta d'agost a octubre de 2020 mostren una evolució desigual per a cada àmbit territorial, si bé en els tres àmbits considerats es produeix una caiguda mensual coincidint amb el mes d'agost, pròxima al 10% a la ciutat de Barcelona i superior al 20% a la resta de l'àrea metropolitana i la regió metropolitana de Barcelona. Aquest comportament és probablement de caràcter estacional, ja que es veu repetit en el mateix període de l'any 2019 i és indicatiu de la poca activitat durant el mes d'agost.

**A la ciutat de Barcelona, la caiguda del volum d'oferta del mes d'agost ve seguida de dos mesos de fort creixement, arribant a octubre de 2020 al valor màxim des de l'inici de la sèrie històrica considerada en aquest estudi a gener de 2019. El nombre d'ofertes suposa un increment del 16% respecte de juliol de 2020 - màxim històric registrat en la darrera edició d'aquest laboratori - i més d'un 90% respecte a octubre de 2019.**

Pel que fa la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, malgrat un augment en el nombre d'ofertes durant el mes de setembre, octubre presenta una disminució que la situa en valors inferiors a juliol de 2020 (un 8,1% i un 1,8% segons Fotocasa i habitaclicia, respectivament). Tot i així, en termes interanuals, el volum d'oferta respecte a octubre de 2019 continua essent un 44% superior<sup>3</sup>.

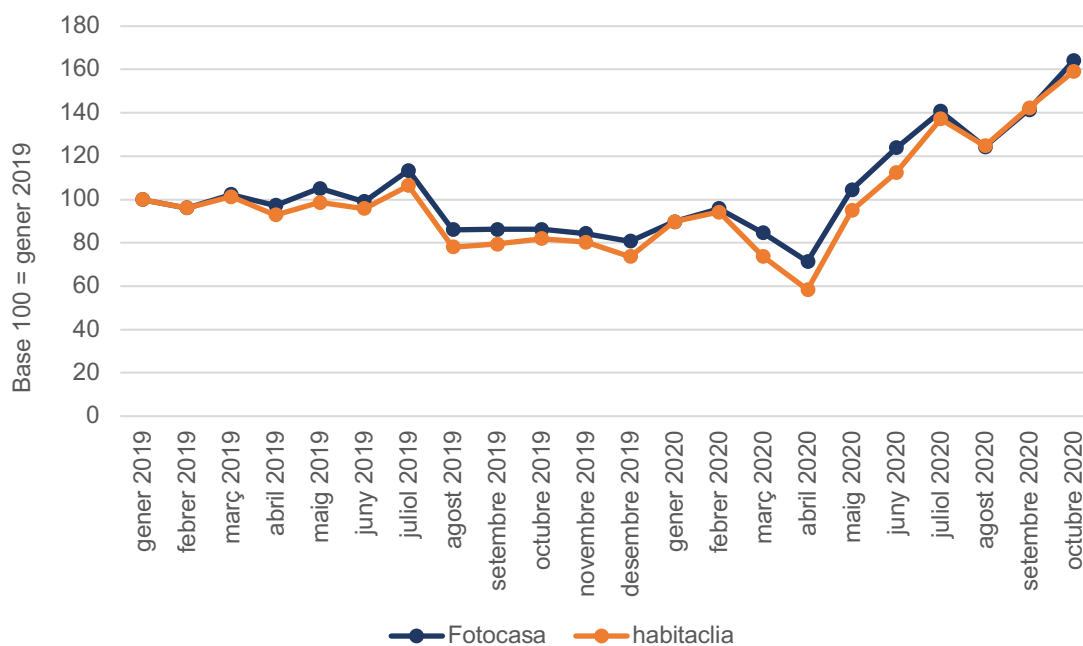
La resta de la regió metropolitana de Barcelona presenta una tendència molt similar. En aquest àmbit, el valor d'octubre de 2020 cau entre un 12,7% a habitaclicia i un 17,6% a Fotocasa respecte al de juliol del mateix any segons les dades dels dos portals. Malgrat tot, com a la resta d'àmbits descrits, la variació interanual mostra un creixement del 5,4% segons Fotocasa i del 15,7% segons habitaclicia.

Per bé que l'evolució del volum d'oferta dels tres àmbits descrits pels mesos d'agost-octubre de 2020 té tendències desiguals, el nombre d'ofertes actives a octubre de 2020 és, en tots els casos, superior al mateix període de l'any precedent.

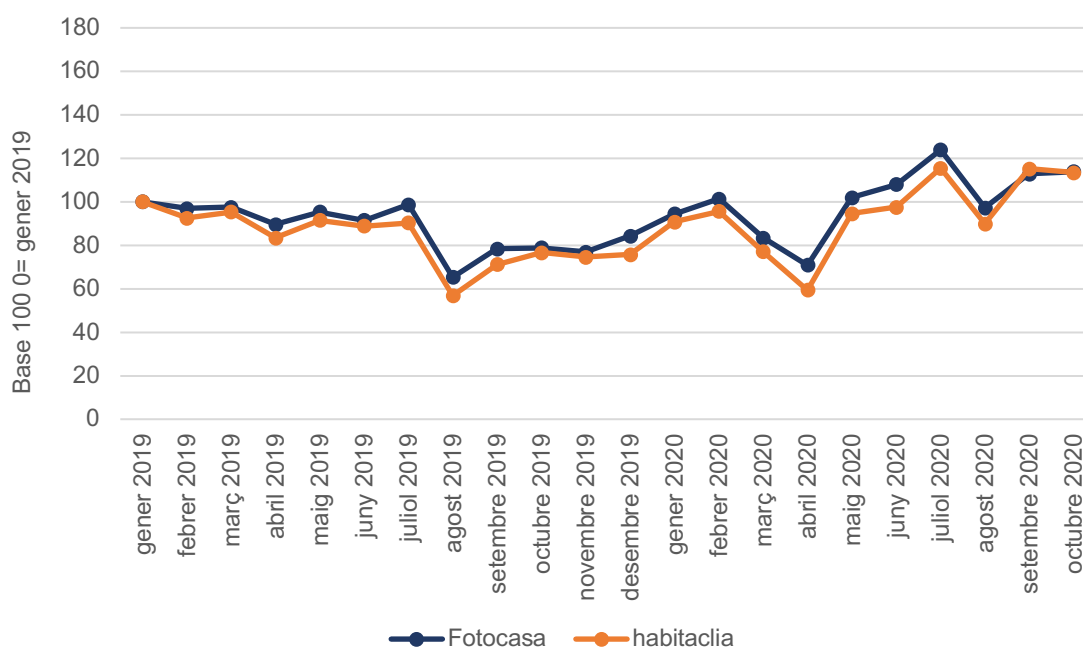
---

<sup>2</sup> Podeu consultar "L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer: abril-juliol 2020" a l'apartat de projectes de la web de l'O-HB: [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)

<sup>3</sup> En concret, a Fotocasa s'assoleix una variació interanual del 44,4% i a habitaclicia del 47,9%.

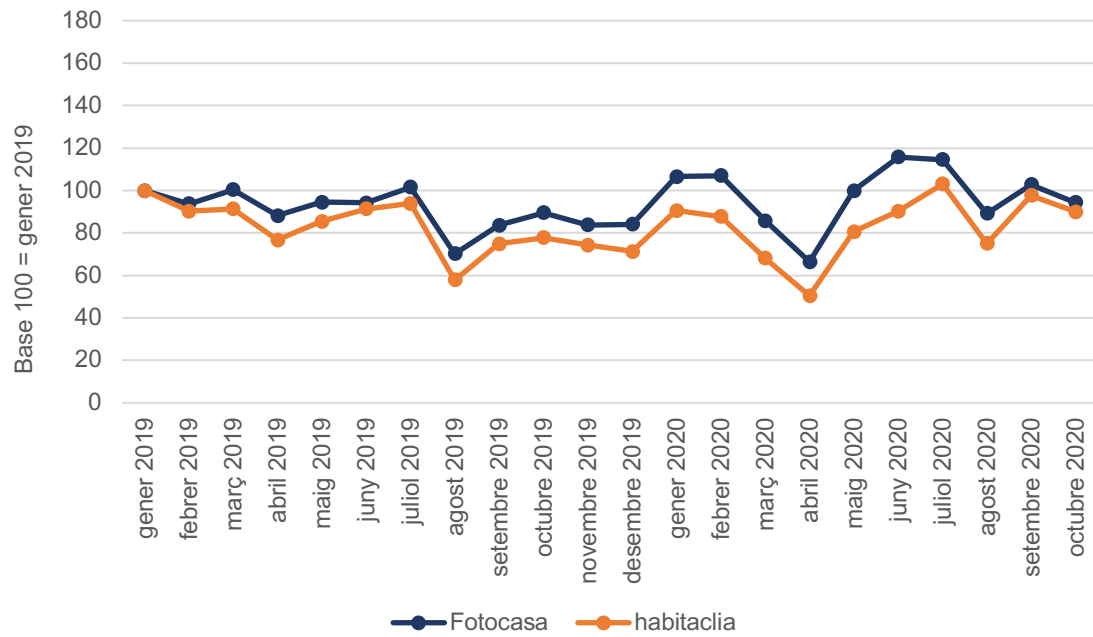
**Gràfic 1. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 2. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 3. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

## Preu mitjà de l'oferta

L'evolució dels preus mitjans d'oferta en els dos portals presenta un elevat grau de coincidència al llarg del període d'estudi i en tots els àmbits territorials.

El període d'abril a juliol descrit en l'últim estudi revelava una disminució del preu d'oferta, per bé que d'intensitat diferent segons el territori, essent Barcelona l'àmbit on el descens era més pronunciat.

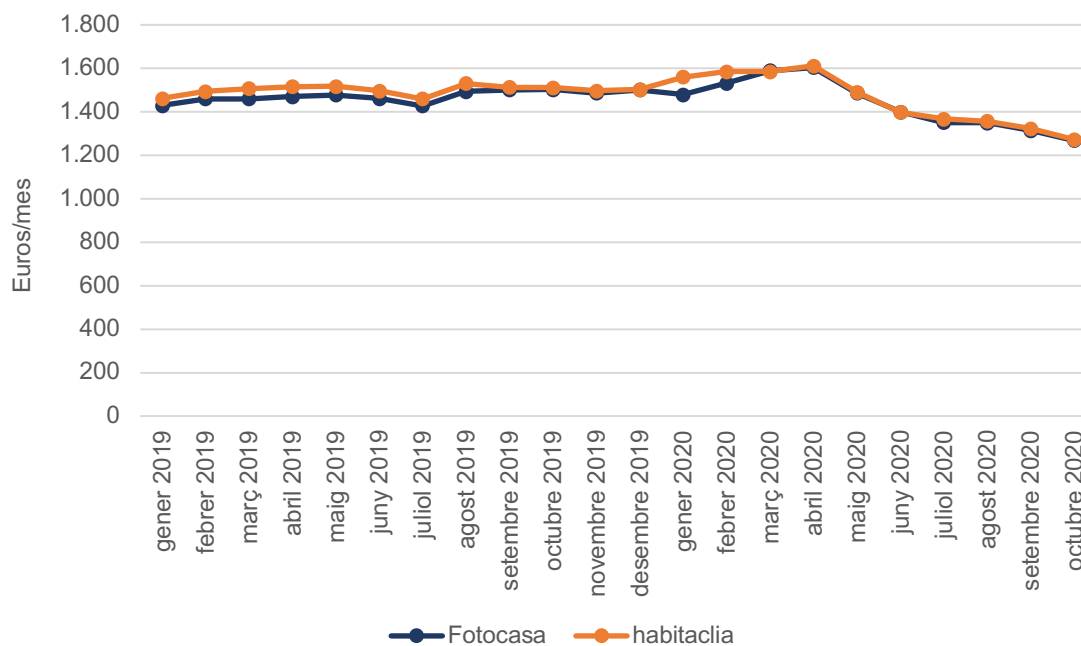
**En el període d'agost-octubre de 2020, el preu d'oferta continua amb tendència a la baixa per tots els àmbits territorials, convertint el valor d'octubre de 2020 en el preu més baix d'oferta des de gener de 2019, inici de la sèrie temporal estudiada.**

A la ciutat de Barcelona és on el descens entre juliol i octubre de 2020 és més destacat (entre un 6,1% i un 6,9%) fins a situar-se als 1.267€/mes de mitjana segons Fotocasa i als 1.272€/mes segons habitacía. La comparació d'aquest valor amb abril de 2020, valor màxim del preu mitjà d'oferta a la sèrie històrica estudiada, ens revela un descens del 21%.

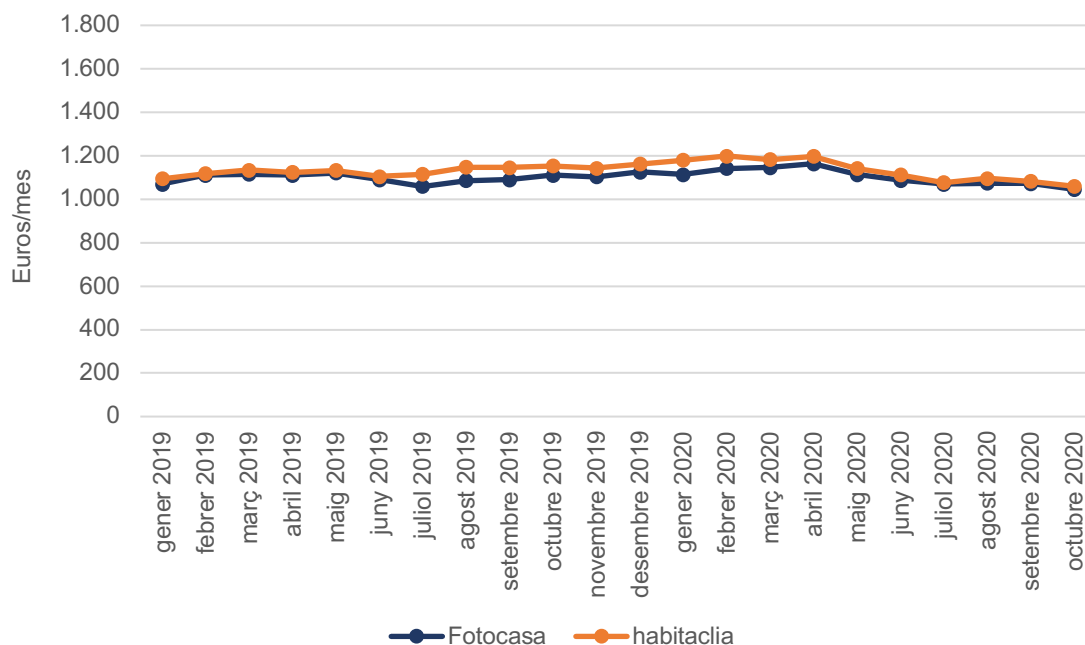
A la resta de l'àrea metropolitana i la regió metropolitana de Barcelona el preu baixa amb menys intensitat entre juliol i octubre (menys d'un 2,5%), situant-se entre un 9 i un 12% per sota dels valors més alts d'abril de 2020. En el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà d'oferta se situa en 1.046€/mes i 1.060€/mes segons Fotocasa i habitacía respectivament. A la resta de la regió metropolitana de Barcelona el preu mitjà d'oferta és de 784€/mes a Fotocasa i de 794€/mes a habitacía.

Com ja s'indicava en l'últim estudi, el descens del preu d'oferta entre juliol i octubre és més destacat en aquells territoris on el preu mitjà és més elevat.

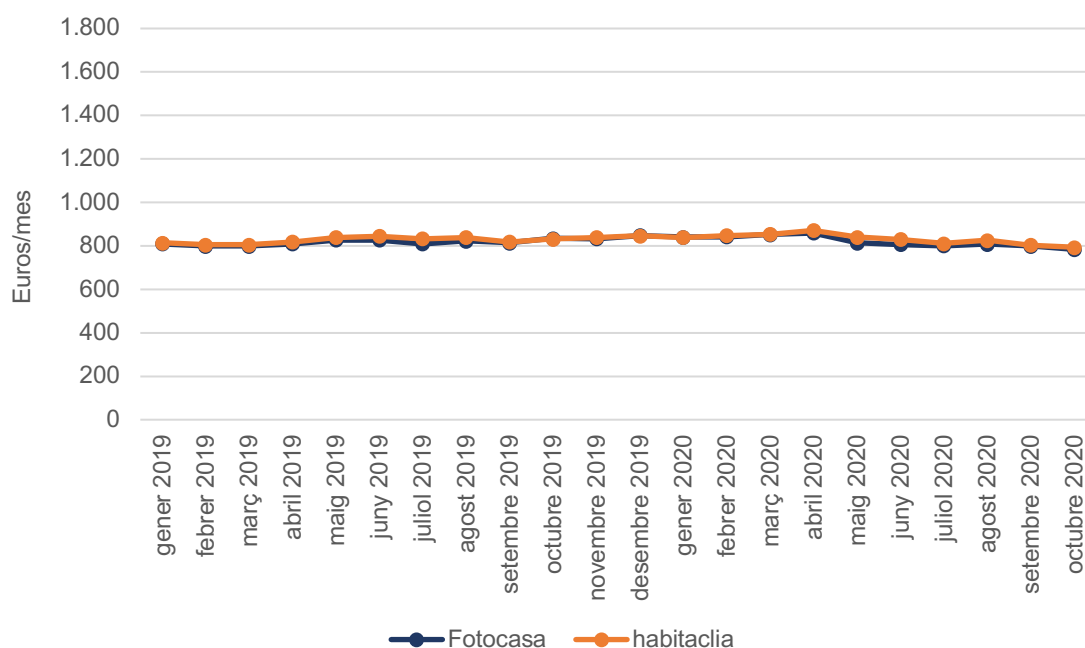
**Gràfic 4. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



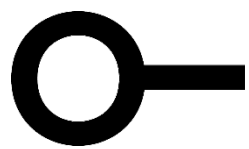
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 5. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 6. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



# Volum i preu mitjà de la demanda

## Volum de la demanda

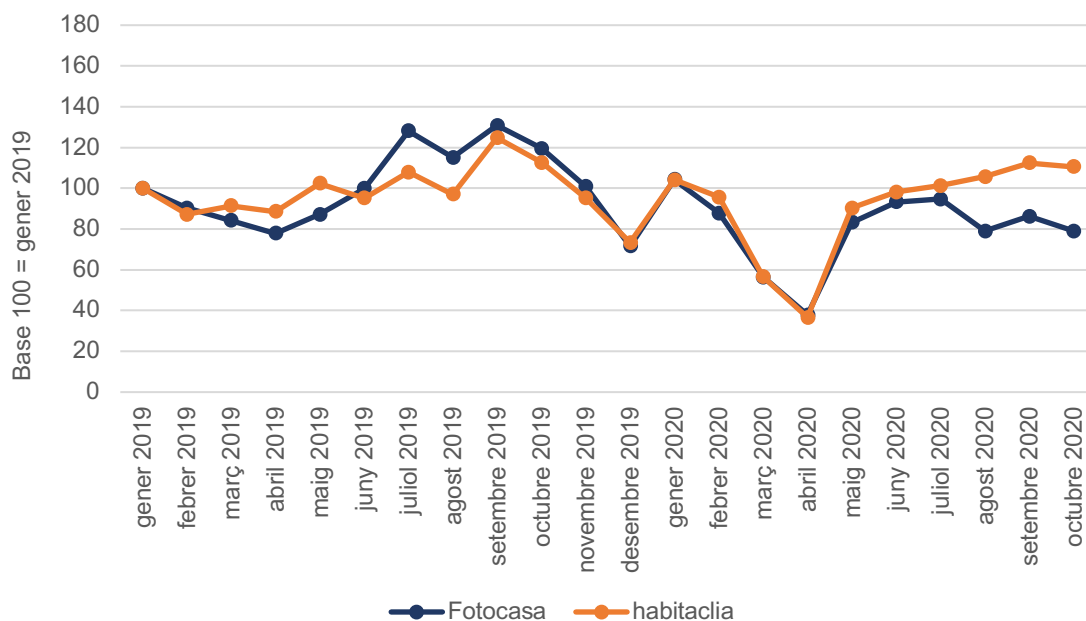
Tal com vèiem a l'anterior edició d'aquest estudi, el comportament de la demanda d'habitatge de lloguer que enregistren els portals, entesa com els contactes que reben els anunciants de les ofertes, és erràtic i, en gran manera, no sembla respondre a causes estacionals. Aquest fet és molt present en les dades dels mesos d'agost a octubre, exhibint tendències oposades en els dos portals, si bé són similars a cada àmbit. Per aquest motiu, i de manera extraordinària, els resultats de volum de demanda es descriuen agrupats per portal i no per l'àmbit territorial estudiat.

El període d'estudi gener-juliol 2020 mostrava la caiguda de la demanda fins al mes d'abril i la posterior recuperació fins al mes de juliol, recuperant o inclús superant els nivells de demanda de començaments de 2019.

El portal Fotocasa presenta un descens en el volum de demanda pels tres àmbits estudiats d'entre el 15% i el 19% respecte als valors de juliol de 2020. En termes interanuals, això suposa un descens superior al 30% a Barcelona ciutat i a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i un 17% a la resta de la regió metropolitana de Barcelona.

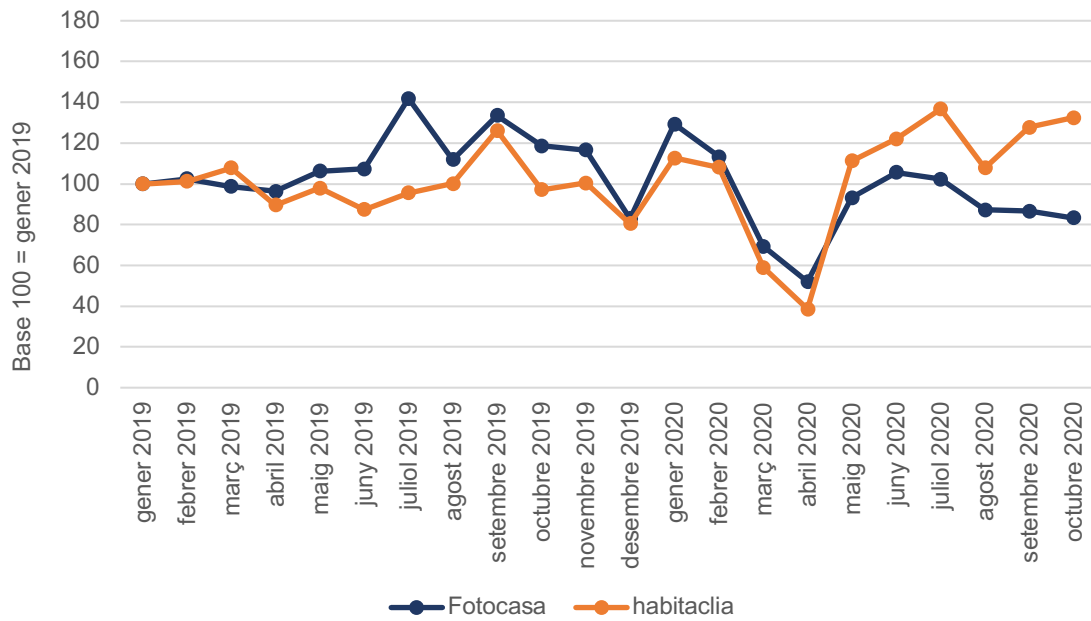
En el cas d'habitaclia, a l'octubre de 2020 el volum de demanda a Barcelona és un 9% superior al de juliol, suposant però tan sols un 1,8% de descens respecte al mateix més de l'any anterior. La resta de l'àrea metropolitana de Barcelona exhibeix un lleuger descens del 3,1% respecte al més de juliol i la resta de la regió metropolitana de Barcelona incrementa un 14,3% el mateix període. **En termes interanuals, el volum de demanda a octubre de 2020 de la resta de l'àrea metropolitana i la resta de la regió metropolitana de Barcelona mostra un 36% d'increment.**

**Gràfic 7. Evolució del nombre de contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



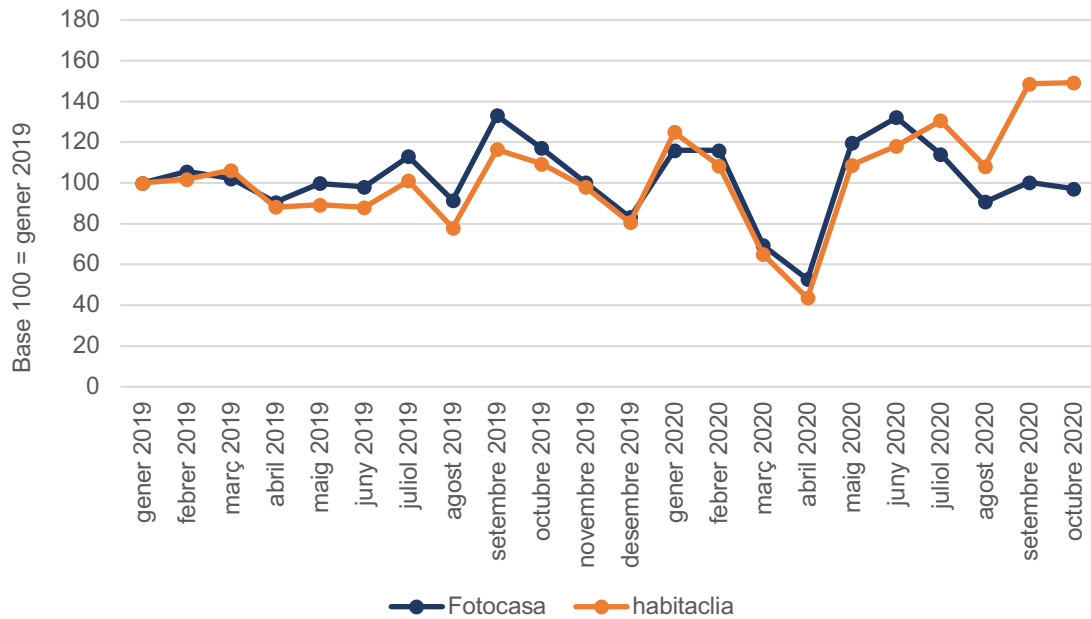
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 8. Evolució del nombre de contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 9. Evolució del nombre de contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



## Preu mitjà de la demanda

A diferència del volum de demanda, el preu mitjà de demanda - el dels contactes realitzats pels usuaris dels portals a les ofertes existents - presenta un elevat grau de coincidència entre els dos portals que fa possible una anàlisi conjunta de les tendències de cada àmbit estudiat. De fet, les dades d'agost-octubre de 2020 que es presenten en aquest estudi semblen indicar un grau de convergència cada cop major entre els dos portals.

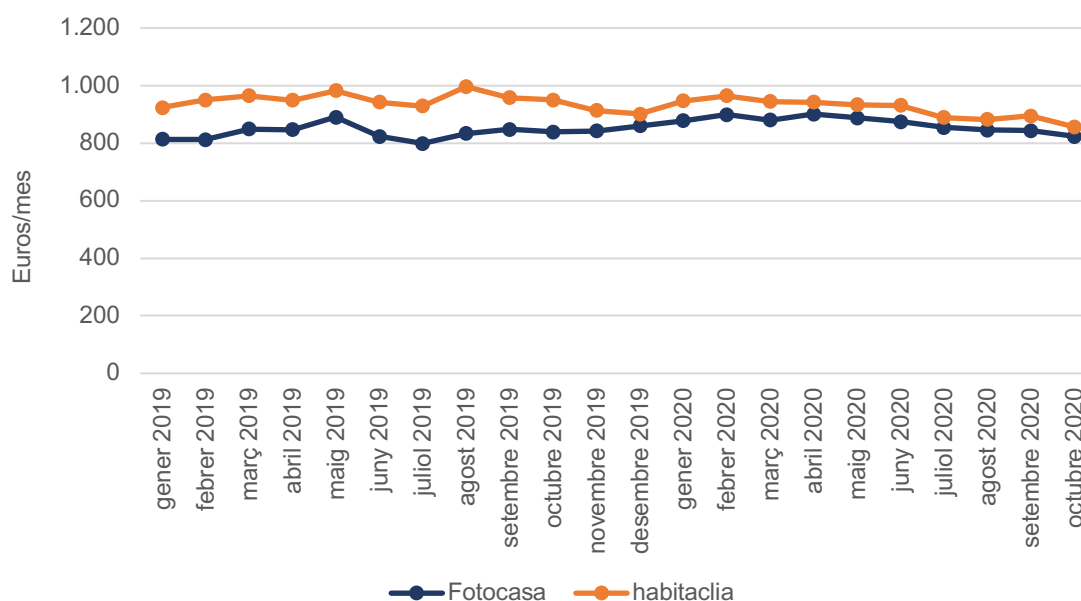
Entre els mesos d'abril a juliol de 2020 es podia observar una tendència descendent del preu mitjà de demanda a la ciutat de Barcelona, mentre que el valor per a la resta de l'àrea metropolitana i de la regió metropolitana de Barcelona romanien estables.

**Durant el període agost-octubre de 2020, els preus mitjans de demanda baixen de manera generalitzada a tots els àmbits, si bé ho fan amb menor intensitat que els preus d'oferta.** El descens entre abril i octubre de 2020 dels preus mitjans de demanda és d'un màxim de 9,1% a Barcelona, 8,1% a la resta de l'àrea metropolitana i 3,7% a la resta de la regió metropolitana de Barcelona (en el portal habitaclia). Tots valors inferiors a la mateixa variació exposada al capítol de preu mitjà d'oferta.

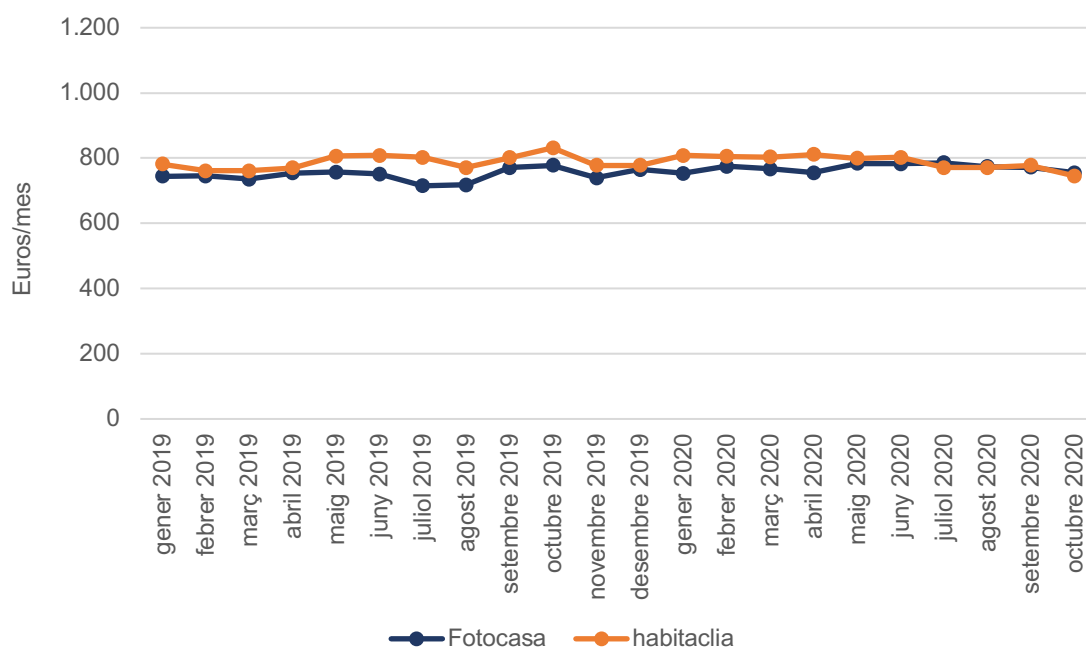
Entre juliol i octubre de 2020, a Barcelona ciutat i a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, els preus baixen entre un 3% i un 4%. Això situa el preu mitjà de demanda a Barcelona en 857€/mes a Fotocasa i 824€/mes a habitaclia, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana presenta valors de 755€/mes i 746€/mes a Fotocasa i habitaclia, respectivament. A octubre de 2020, ambdós territoris assoleixen el seu preu mitjà de demanda més baix des de gener de 2019 al portal habitaclia (no pas així a Fotocasa).

La resta de la regió metropolitana de Barcelona presenta un descens de preu més moderat respecte juliol de 2020, per sota del 3%, que situa el preu mitjà de demanda en 658€/mes a Fotocasa i 656€/mes a habitaclia.

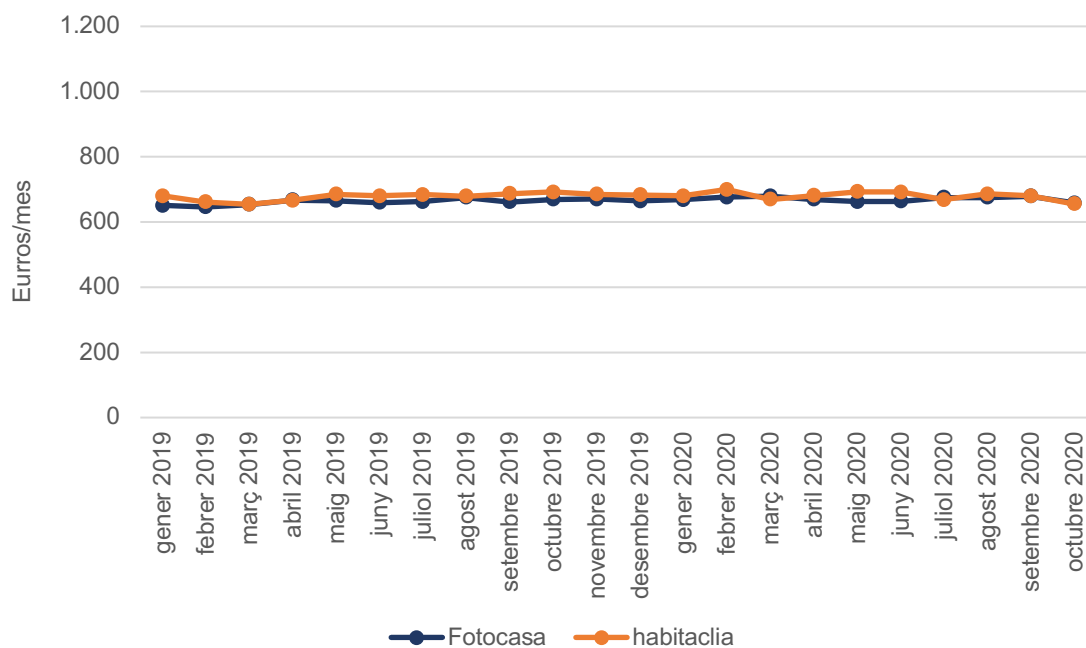
**Gràfic 10. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – octubre de 2020.**



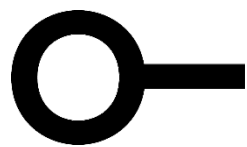
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 11. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfic 12. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – octubre de 2020.**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



# Oferta i demanda per trams de preus

En aquest apartat es fa un comparatiu per trams dels preus d'oferta i demanda, amb l'objectiu d'analitzar les diferències en la distribució dels preus i la seva evolució. El comparatiu es fa tenint en compte l'últim valor estudiat en el darrer informe (juliol 2020) i l'últim valor del present estudi (octubre 2020) per observar els possibles canvis en el darrer període estudiat.

En línies generals, en les dades d'octubre no s'observen diferències significatives respecte les de juliol de 2020. L'únic canvi comú en els tres àmbits és l'augment de pes de la demanda en el tram de 600-799€/mes en detriment dels trams de preus superiors.

**Entrant en l'anàlisi específic de cada àmbit, a Barcelona continua existint poca correspondència entre l'oferta i la demanda. Així i tot, l'oferta per sota els 1.000€/mes continua guanyant pes, passant d'un màxim del 31% a juliol a un 39% a octubre, mentre que la demanda en aquest tram passa de menys del 74% a més del 78% el mateix període.**

Respecte a la demanda, el tram que presenta una major variació és el de 600-799€/mes, augmentant entre 2,6 i 4,1 punts percentuals el seu pes relatiu respecte juliol i situant-se com a tram amb més demanda a la ciutat de Barcelona, assolint un 41,7% i un 36,9% de pes segons Fotocasa i habitaclia respectivament.

Al seu torn, l'oferta dels trams de preu més alts a Barcelona segueix perdent pes. Els trams per sobre de 1.300€/mes passen de més d'un 40% a poc més del 32% entre juliol i octubre de 2020. El tram d'oferta que pateix un increment més destacat és el de 800-999€/mes, guanyant 4 punts percentuals de pes i passant a representar un 25% respecte el total de l'oferta.

Pel que fa a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, els trams per sota els 1.000€/mes continuen estables respecte a juliol, amb un total de fins el 57% de les ofertes i una demanda entorn del 90%.

El tram 800-999€/mes presenta un descens en el pes de demanda (3,1 punts a Fotocasa i 4,5 punts a habitaclia) compensat pels increments dels dos trams immediatament inferiors. En particular, el tram de 600-799€/mes continua sent el de major pes, concentrant més de la meitat de la demanda.

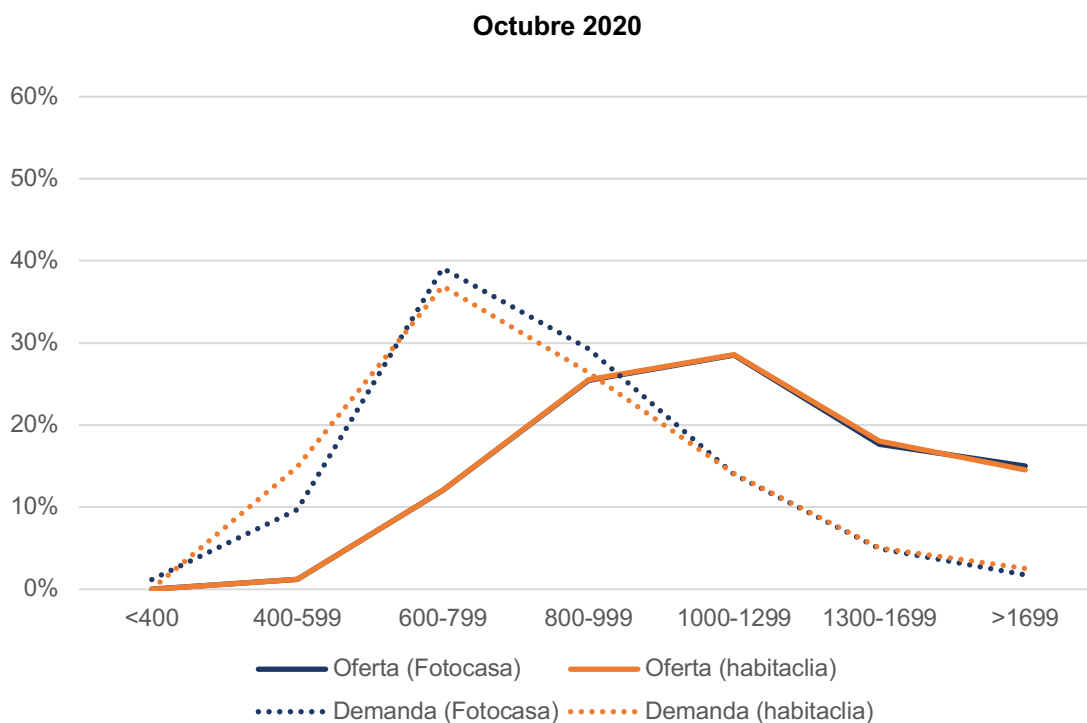
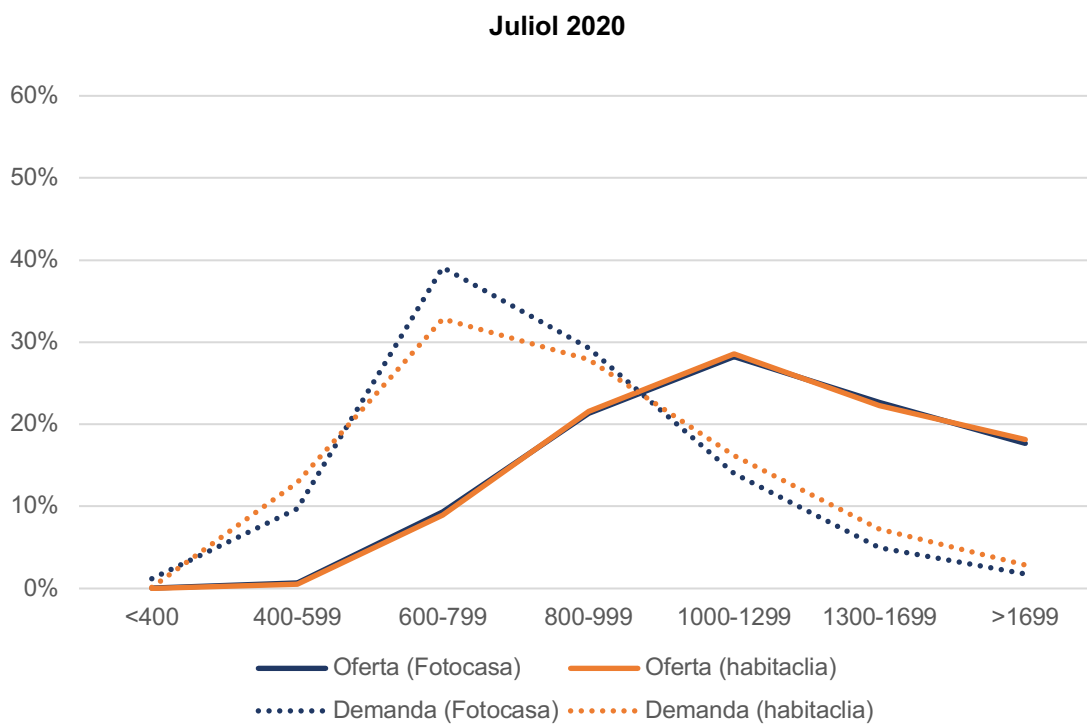
La distribució de l'oferta a l'àrea metropolitana de Barcelona presenta un lleuger descens dels trams per sobre de 1.300€/mes, passant d'un pes relatiu del 24% al 21% entre juliol i octubre de 2020. Alhora, els trams intermedis s'igualen: el tram de 600-799€/mes augmenta fins a superar el 25% de pes relatiu i el tram de 800-999€/mes disminueix entre 2,6 i 3,8 punts percentuals fins assolir un pes relatiu pròxim al 28%.

Per últim, la regió metropolitana de Barcelona tampoc presenta diferències significatives respecte a les dades de juliol. La correspondència entre l'oferta i la demanda de menys de 1.000€/mes continua estable, amb un 88% d'oferta i gairebé la totalitat de la demanda (el 97%).

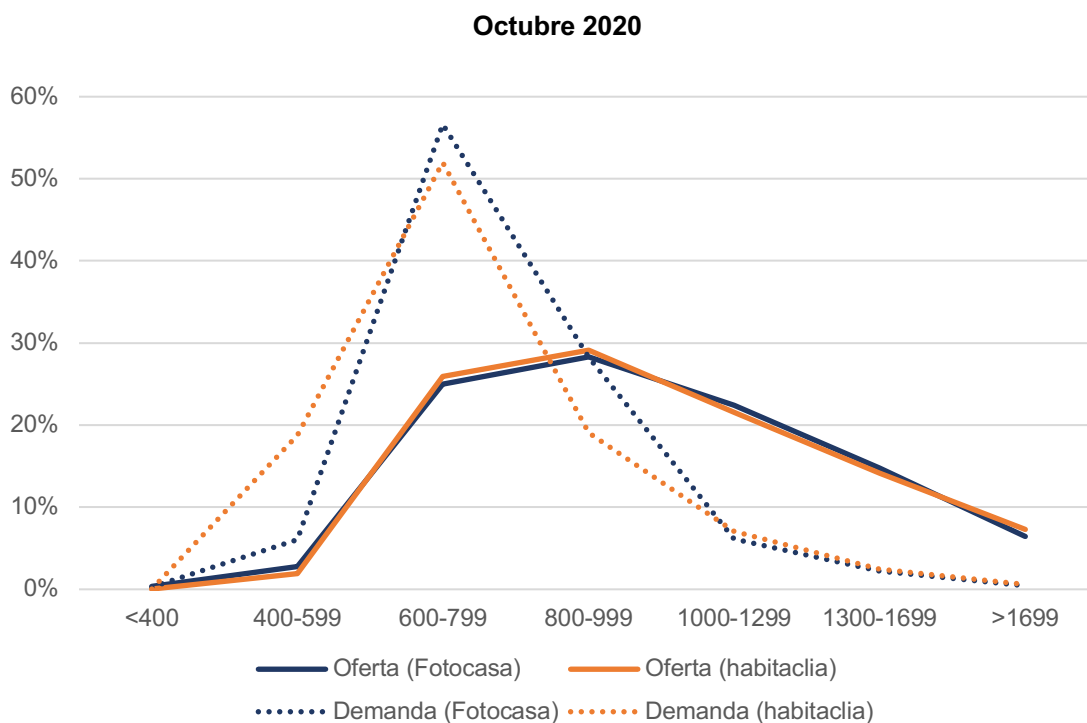
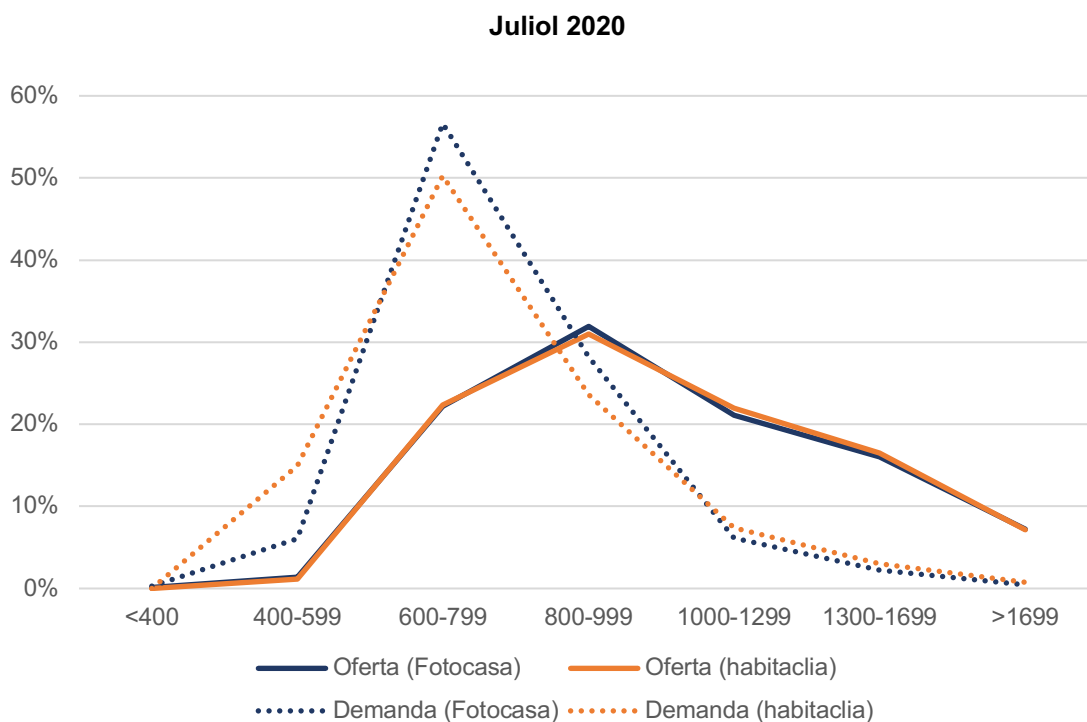
El pes de la demanda d'aquest territori presenta un lleuger descens en el tram de 800-999€/mes, passant a representar un 11% del pes total, mentre que el tram de 600-799€/mes continua sent el de major demanda augmentant el seu pes fins un 60,6% segons Fotocasa i un 54,3% segons habitaclia.

El tram d'oferta amb majors canvis en la seva distribució és el de 800-999€/mes, amb un descens del 4,8 i el 6,7 punts percentuals segons Fotocasa i habitaclia, passant a representar un pes relatiu del 24% respecte al total de l'oferta. Per contra, el tram de 400-599€/mes és el que guanya més pes respecte juliol, 4,3 punts percentuals a Fotocasa i 3,5 punts a habitaclia, assolint un 12-14% de pes total l'octubre de 2020.

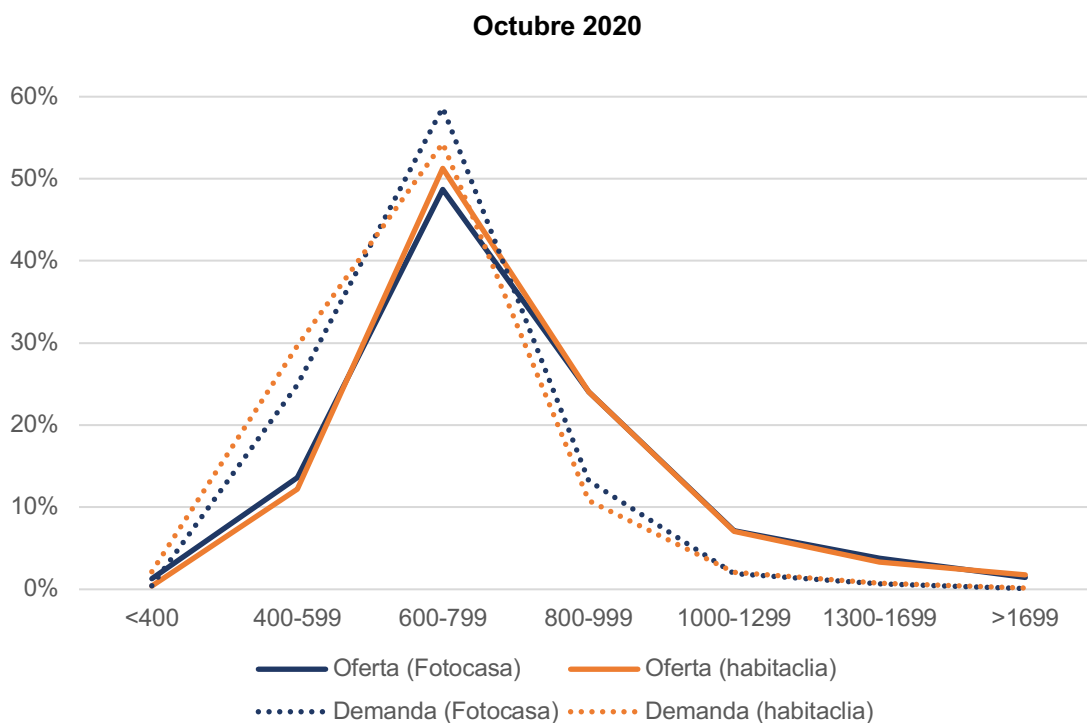
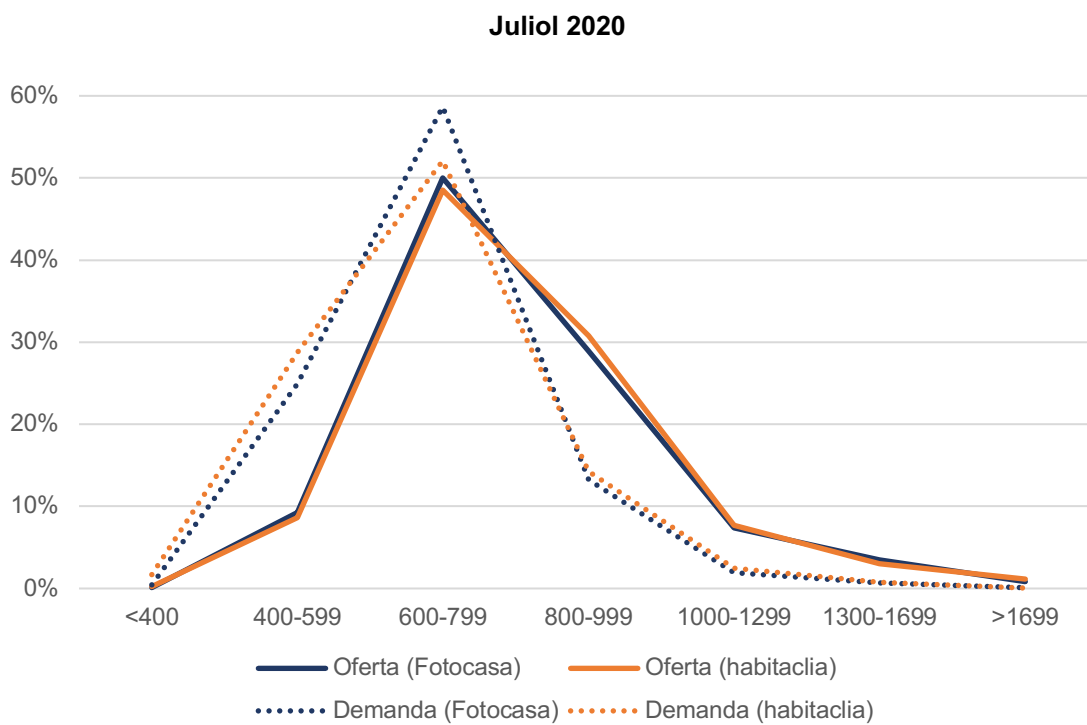
Si bé les diferències entre la distribució de l'oferta i la demanda entre juliol i octubre de 2020 són poc significatives, es pot afirmar que l'oferta per sota els 1.000€/mes continua guanyant pes a Barcelona, mentre que es manté estable a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de la regió metropolitana de Barcelona.

**Gràfics 13 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. 2020**

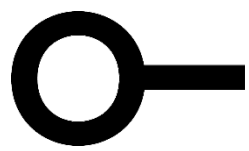
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfics 14 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

**Gràfics 15 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. 2020**

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



# Conclusions



Aquest Laboratori consolida una línia de treball basada en el seguiment de la informació dels portals immobiliaris del grup Adevinta (Fotocasa i habitacía), amb el qual l'O-HB té un conveni de col·laboració. En concret, es 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. Les semblances entre ambdós portals són molt més freqüents que les diferències, la qual cosa permet donar més consistència a les tendències observades.

La sèrie estadística comença el mes de gener de 2019 i finalitza en el mes d'octubre de 2020 amb una seqüència temporal mensual. Aquest canvi en la temporalitat de les dades ens ajuda a començar a interpretar els importants canvis que la pandèmia de la COVID-19 està produint en el mercat del lloguer, un dels objectius prioritaris del **pla de treball de l'O-HB de l'any 2020**. Evidentment, amb la previsió de donar continuïtat a l'explotació mensual de les dades podrem fer el seguiment dels efectes que encara seguirà provocant la pandèmia sobre aquest mercat d'habitatge. **És objectiu de l'O-HB oferir aquesta nova línia de recerca de forma periòdica.**

### **Volum d'oferta**

Les dades d'oferta d'agost a octubre mostren una evolució desigual per a cada àmbit territorial, malgrat que el nombre d'ofertes a octubre de 2020 és, en tots els casos, superior al mateix període de l'any precedent.

L'àmbit més rellevant és la ciutat de Barcelona, on octubre de 2020 marca un màxim des de l'inici de la sèrie històrica considerada a gener de 2019. El nombre d'ofertes suposa un increment del 16% respecte a l'anterior màxim històric de juliol de 2020 i més d'un 90% respecte a l'octubre de 2019.

Tant la resta de l'àrea metropolitana com la resta de la regió metropolitana de Barcelona mostren una tendència similar, on el volum d'ofertes a octubre és inferior al mes de juliol de 2020. En concret l'àrea metropolitana presenta un descens del 8,1%-1,8% segons Fotocasa i habitacía respectivament i la regió metropolitana de Barcelona entre un 5,4% i un 16%.

### **Preus d'oferta**

En el període d'agost-octubre de 2020 el preu d'oferta continua amb tendència a la baixa en tots els àmbits territorials, convertint el valor d'octubre de 2020 en el preu més baix d'oferta des de gener de 2019, inici de la sèrie temporal estudiada.

A la ciutat de Barcelona és on el descens entre juliol i octubre de 2020 és més destacat fins a situar-se en 1.267€/mes de mitjana segons Fotocasa i en 1.272€/mes segons habitacía. La comparació d'aquest valor amb abril de 2020, valor màxim del preu a la sèrie històrica estudiada, ens revela un descens del 21%.

En el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà d'oferta es situa en 1.046€/mes i 1.060€/mes segons Fotocasa i habitacía respectivament. A la resta de la regió metropolitana de Barcelona el preu mitjà d'oferta és de 784€/mes a Fotocasa i 794€/mes a habitacía.

### **Volum de demanda**

El comportament de la demanda d'habitatge de lloguer que enregistren els portals és erràtic, especialment en l'etapa compresa entre juliol i octubre de 2020.

El portal Fotocasa al mes d'octubre de 2020 presenta un descens en el volum de demanda pels tres àmbits estudiats d'entre el 15% i el 19% respecte els valors de juliol de 2020.

En el cas d'habitacía, a octubre de 2020 el volum de demanda a Barcelona és un 9% superior al de juliol. La resta de l'àrea metropolitana de Barcelona exhibeix un lleuger descens del 3% respecte al mes de juliol i la resta de la regió metropolitana de Barcelona incrementa un 14% el mateix període.

### **Preus de demanda**

Durant el període agost-octubre de 2020, els preus mitjans de demanda baixen de manera generalitzada a tots els àmbits.

El preu mitjà de demanda a Barcelona es situa en 824€/mes a habitaclia i 857€/mes a Fotocasa, mentre que la resta de l'àrea metropolitana presenta valors de 755€/mes i 746€/mes a Fotocasa i habitaclia respectivament. Els valors del portal habitaclia són els més baixos des de l'inici de la sèrie històrica a gener de 2019.

La resta de la regió metropolitana de Barcelona situa el preu mitjà de demanda en 658€/mes a Fotocasa i 656€/mes a habitaclia.

### **Trams de preus**

Entre juliol i octubre de 2020 es manté la mateixa tendència observada en l'anterior edició pel que fa a la distribució de preus d'oferta i demanda. L'únic canvi comú en els tres àmbits és l'augment de pes de la demanda en el tram de 600-799€/mes en detriment dels trams de preu superiors.

A Barcelona l'oferta per sota dels 1.000€/mes continua guanyant pes, passant d'un 31% al juliol a un 39% a l'octubre, mentre que la demanda en aquest tram passa de més del 74% a més del 78% el mateix període.

Al seu torn, l'oferta dels trams de preu més alts a Barcelona segueix perdent pes. Els trams per sobre de 1.300€/mes passen d'un 40% a un 33% entre juliol i octubre de 2020.

A la resta de l'àrea metropolitana i la regió metropolitana de Barcelona, els trams per sota els 1.000€/mes continuen estables respecte a juliol. La resta de l'àrea metropolitana compta amb un total de fins al 57% de les ofertes i una demanda entorn del 90% en aquest tram i la resta de la regió metropolitana de Barcelona amb un 88% d'oferta i més d'un 97% de demanda.

**O-HB**

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