

El preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer a Barcelona disminueix a l'octubre en un 21 % respecte a l'abril de 2020 i se situa en el preu més baix des del gener del 2019

A la resta de l'àrea metropolitana el preu baixa amb menor intensitat, menys d'un 2,5 %, i se situa un 9 % per sota dels valors més alts de l'abril del 2020

Els preus buscats per la demanda baixen entre l'abril i l'octubre un 9,1 %. La demanda per sota dels 1.000 € suposa el 78 % del total a Barcelona, el 90 % a la resta de l'àrea metropolitana, i el 97 % a la resta de la regió metropolitana

Es confirma la tendència a la disminució dels anuncis en trams de preus elevats a favor dels trams més baixos, que s'ajusten més als preus buscats per la demanda

El volum d'oferta augmenta en més d'un 90 % respecte a l'octubre del 2019

Barcelona, gener del 2021

Durant el període juliol-octubre del 2020 el **preu mitjà dels habitatges en oferta de lloguer** manté la tendència a la baixa que registra des del mes d'abril d'enguany. El valor del mes d'octubre és el més baix des del gener del 2019, inici de la sèrie estudiada mensualment.

A la ciutat de Barcelona és on es produeix el descens més destacat fins a situar-se a 1.267 €/mes de mitjana, segons el portal immobiliari Fotocasa (-6,1 %) o 1.272 €/mes de mitjana, segons habitaclia (-6,9 %). Si es comparen aquests valors amb els de l'abril del 2020, que van ser els màxims d'aquesta sèrie, el resultat representa un descens del 21 %.

A la resta de l'àrea metropolitana i la regió metropolitana (que inclou la resta del Maresme i del Vallès Occidental, el Vallès Oriental, l'Alt Penedès i el Garraf) el preu baixa amb menys intensitat (menys d'un 2,5 %), però malgrat això se situa respectivament en un 9 % i un 12 % per sota dels valors més alts de l'abril del 2020. En el cas de la resta de l'àrea metropolitana el preu d'oferta mitjà se situa a 1.046 €/mes o a 1.060 €/mes, segons Fotocasa o habitaclia. I a la resta de la regió metropolitana, a 784 €/mes (Fotocasa) o 794 €/mes a (habitaclia).

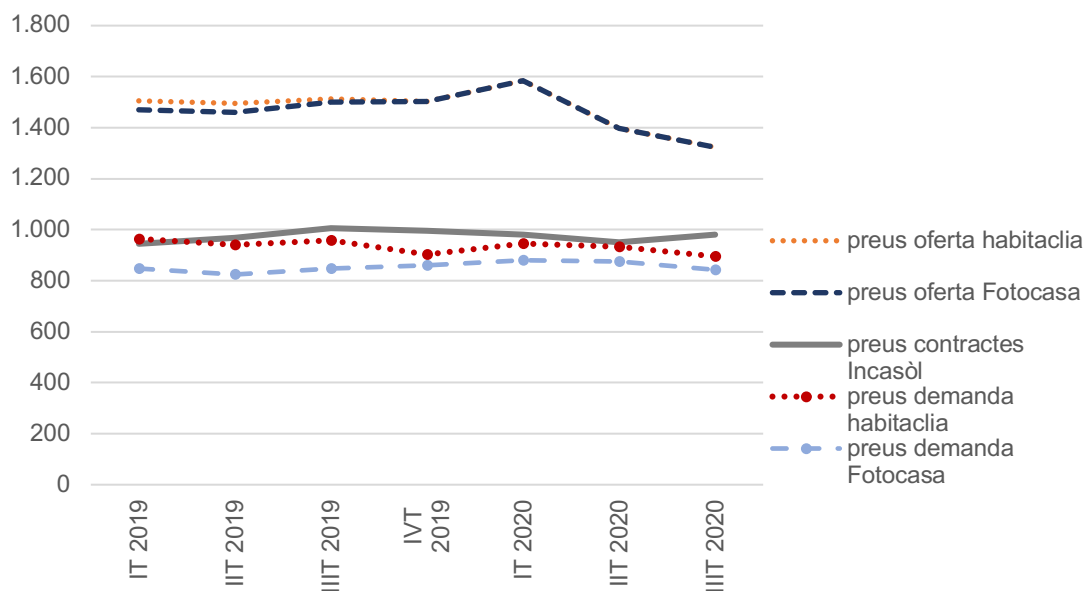
Pel que fa al **preu mitjà buscat per la demanda**, durant el mateix període, també baixa de manera generalitzada en tots els àmbits, però no tant com els preus d'oferta. El descens entre l'abril i l'octubre del 2020 és d'un màxim de 9,1 % a Barcelona, 8,1 % a la resta de l'àrea metropolitana i 3,7 % a la resta de la regió metropolitana. D'acord amb això, el preu mitjà de demanda a Barcelona és de 857 €/mes, segons Fotocasa, i 824 €/mes, segons habitaclia, mentre que la resta de l'àrea metropolitana és de 755 €/mes i 746 €/mes, segons Fotocasa o habitaclia, respectivament. I a la resta de la regió metropolitana, 658 €/mes segons Fotocasa i 656 €/mes segons habitaclia.

Laboratori Oferta i demanda. Octubre 2020

Les tendències de preus de l'oferta i sobretot els buscats per la demanda anticipen el que acaben reflectint els contractes de lloguer

En l'edició del 2018 d'aquest Laboratori, ja es va apuntar que els preus mitjans dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl, INCASÒL, eren molt similars als preus de la demanda de lloguer del portal habitaclia. En les edicions del 2019 i dels tres primers trimestres del 2020 — que incorporen les dades del portal Fotocasa— es confirma aquesta tesi. Si es comparen les línies d'evolució, es pot observar que, amb un retard d'aproximadament un trimestre, els preus dels contractes de lloguer s'ajusten als preus en què es movia anteriorment la demanda.

S'observa, a més, com aquesta evolució també influeix en els preus d'oferta.



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

D'acord amb això, la tendència apuntada en la demanda fins al mes d'octubre pot fer preveure una moderació dels preus dels contractes que entrin a l'INCASÒL en el darrer trimestre de l'any, idea que es pot veure reforçada si es té en compte que actualment encara hi ha una demora en el dipòsit de les fiances de lloguers, arran dels terminis establerts a partir de l'estat d'alarma decretat pel Govern espanyol el mes de març del 2020.

Oferta i demanda per trams de preus

Entre el juliol i l'octubre del 2020 es manté la mateixa tendència observada en mesos anteriors —gener-juliol del 2020— pel que fa a la distribució de preus d'oferta i demanda. És a dir, continua disminuint el pes relatiu de l'oferta dels trams de preus més elevats i augmentant el pes relatiu de l'oferta de preus més baixos.

Així ho veiem a Barcelona, on l'oferta per sota dels 1.000 €/mes puja d'un 31 % a un 39 % i l'oferta per sobre de 1.300 €/mes baixa d'un 40 % a un 33 %. Per la seva banda, la demanda per sota dels 1.000 €/mes creix del 74 % al 78 %. El tram que presenta més variació és el de 600-799 €/mes, que se situa com el més demandat, i fins i tot augmenta fins a assolir un 41,7 % o un 36,9 % de pes segons Fotocasa o habitaclia, respectivament.

Laboratori Oferta i demanda. Octubre 2020

Pel que fa a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, els trams per sota dels 1.000 €/mes continuen estables respecte al juliol, amb un total de fins al 57 % de les ofertes i una demanda entorn del 90 %. S'observa un lleuger descens dels trams per sobre de 1.300 €/mes, que passen d'un pes relatiu del 24 % al 21 %. I en la demanda, el tram de 600-799 €/mes continua sent el més pes (concentra més del 50 %).

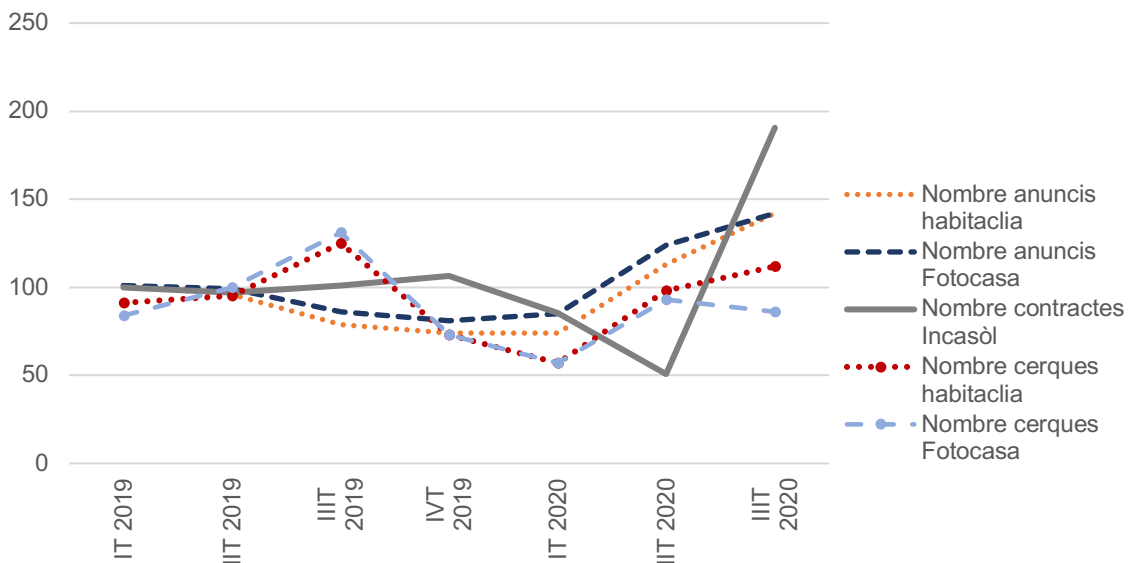
Finalment, la regió metropolitana de Barcelona tampoc presenta diferències significatives respecte al juliol. Encara hi ha força correspondència entre l'oferta i la demanda de menys de 1.000 €/mes (un 88% d'oferta i un 97 % de demanda). El tram d'oferta amb més canvis és el de 800-999 €/mes, que perd pes relatiu i passa del 30 % al 24 %. I també baixa el pes de la demanda d'aquest tram de preus del 14 % a l'11 %.

Volum d'oferta i demanda

L'evolució del volum d'anuncis actius presenta uns trets força comuns en els dos portals estudiats. Després d'uns descensos acusats en els mesos de març i, molt especialment, d'abril, clarament vinculats amb l'estat d'alarma, i del descens habitual del mes d'agost, en els tres territoris s'han registrat creixements que situen els volums d'oferta del mes d'octubre clarament per sobre dels del mateix mes de l'any anterior: un 90 % a Barcelona, un 44 % a la resta de l'àrea metropolitana i entre un 5 % i un 16 % (segons cada portal) a la resta de la regió metropolitana.

La tendència del volum de l'oferta té conseqüències en el nombre de contractes signats

En efecte, s'observa que les variacions en el nombre d'anuncis dels dos portals estudiats es corresponen, al cap d'un trimestre, amb el nombre de contractes que entren la fiança a l'INCASÒL. En els anuncis, tant de Fotocasa com d'habitaclia, que ja començaven a créixer en volum a finals del segon trimestre del 2020 (després de la caiguda dràstica dels mesos de març i abril), s'ha reflectit en un augment important del nombre de contractes entrats a l'INCASÒL en el tercer trimestre.



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

Pel que fa a les cerques fetes per la demanda, també hi ha força coincidència entre els dos portals fins al mes d'agost del 2020 però s'enregistren diferències en els dos darrers mesos, amb

Laboratori Oferta i demanda. Octubre 2020

una recuperació suau, segons Habitaclia, i un cert descens, segons Fotocasa. L'evolució posterior probablement permetrà entendre aquestes diferències i, potser, suavitzar-les.

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

Aquest laboratori és el resultat d'un conveni de l'O-HB amb el grup Adevinta (Fotocasa i habitaclia), a través del qual l'O-HB fa una explotació dels anuncis publicats (oferta) i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals realitzen a aquests anuncis (demanda). Aquesta edició del laboratori mostra les dades d'agost a octubre de 2020 a la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i 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 del 2019 i finalitza el mes d'octubre del 2020.

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 (AMB), 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 donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit metropolità de Barcelona.

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

Podeu accedir al laboratori complet en l'apartat especial covid-19 d'ohb.cat

Per a més informació:

Comunicació O-HB

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55/666 542 379