

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

LAB
HB
O

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

Dades mensuals de
portals immobiliaris.
Desembre 2020

04/2021

Barcelona, abril de 2021

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

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Amb el suport de:



Índex

Introducció	4
Metodologia	6
Volum i preu mitjà de l'oferta	8
<i>Volum de l'oferta</i>	<i>9</i>
<i>Preu mitjà de l'oferta</i>	<i>11</i>
Volum i preu mitjà de la demanda	13
<i>Volum de la demanda</i>	<i>14</i>
<i>Preu mitjà de la demanda</i>	<i>16</i>
Les diferències de preus entre l'oferta i la demanda	18
<i>Les diferències en el preu mitjà</i>	<i>19</i>
<i>Oferta i demanda per trams de preus</i>	<i>22</i>
Conclusions	26

○— 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. Amb l'objectiu d'aprofundir en el coneixement d'aquest segment del mercat, **l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) i el grup Adevinta van subscriure l'any 2018 un conveni de col·laboració per analitzar les dades de dos portals immobiliaris: Fotocasa i habitaclia.**

Fruit d'aquesta col·laboració, l'Observatori va iniciar a mitjan 2020 la publicació d'informes trimestrals sobre l'evolució de l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest document, el tercer d'aquests informes, correspon al quart trimestre de 2020, i recull informació des de gener de 2019 fins desembre de 2020 desglossada per cadascun dels dos portals i per tres àmbits territorials: la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de l'àmbit metropolità.

A fi d'interpretar correctament els resultats d'aquest informe, cal tenir present que, d'una banda, les dades sobre l'oferta s'obtenen a partir dels anuncis d'habitatges de lloguer publicats en aquests portals, i de l'altra, les relatives a la demanda provenen de les consultes que les persones usuàries realitzen a aquests anuncis sol·licitant més informació (i que anomenem de manera simplificada *contactes*). Per tant, aquesta informació és prèvia a qualsevol mena de negociació entre les parts i, lògicament, ni implica la formalització de cap contracte de lloguer, ni, en cas d'acord, que les condicions d'aquest siguin les mateixes que les de l'anunci.

Per aquests motius, no hi ha correspondència directa entre les dades dels portals immobiliaris utilitzades en aquest estudi i les que de manera regular publica el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya a partir de les fiances de lloguer dipositades a INCASÒL. Són, senzillament, fonts d'informació d'aspectes i moments diferents del mercat de lloguer no directament comparables. Mentre que l'estadística de fiances de lloguer d'INCASÒL mostra de forma acurada el volum i les condicions econòmiques dels contractes subscrits, **la informació dels portals immobiliaris que s'analitza en aquest informe reflecteix l'activitat prèvia (volum) i posició inicial (preu) tant de l'oferta com de la demanda de lloguer abans de cap negociació o acord, és a dir, es tracta d'una estadística d'intencionalitat que ens permet anticipar la tendència que previsiblement seguirà el mercat.**

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 l'oferta i la demanda per trams de preus.

○— 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 redundant 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 Adevinata dels portals immobiliaris Fotocasa i habitacalia, que recullen dos grans blocs: d'una banda, els anuncis publicats al web, que en aquest laboratori s'assimilen a "oferta" i, d'altra banda, els contactes de sol·licitud d'informació que reben els anuncis que, de manera simplificada, s'anomena "demanda".

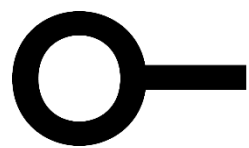
A partir d'aquí, s'han aplicat tres processos:

- 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 de l'edificació. S'han considerat com a valors extrems tots aquells que superen o no arriben a 1,5 vegades el rang interquartílic (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, duïen en el portal 180 dies o més. Aquest criteri, consensuat amb el personal tècnic del grup Adevinata, té per finalitat descartar tots aquells anuncis que, ateses les seves característiques, poden 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. Pel que fa a la tipologia, 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. Pel que fa al període temporal, el punt d'inici de les sèries és el gener de 2019 perquè es tracta del primer mes disponible del portal Fotocasa.

Pel que fa als àmbits territorials treballats, la terminologia utilitzada en aquest treball fa referència específicament als següents municipis:

- Barcelona: municipi de Barcelona
- Àrea metropolitana sense Barcelona: Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, 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
- Resta de l'àmbit metropolità: els 95 municipis de l'àmbit metropolità que no formen part de l'àrea metropolitana de Barcelona.



Volum i preu mitjà de l'oferta

Volum de l'oferta

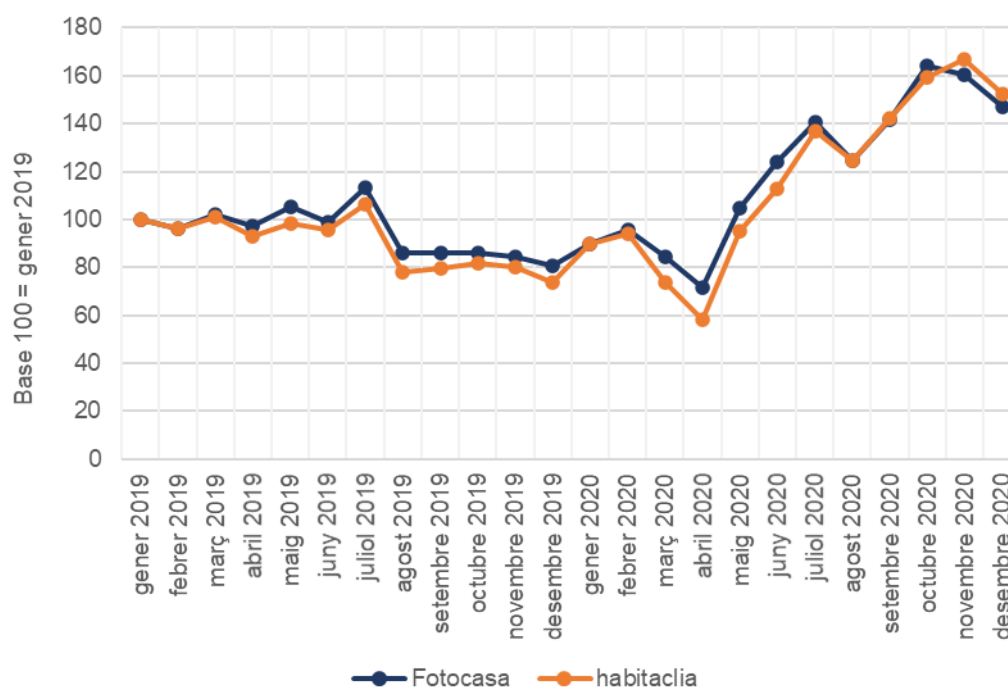
Durant el quart trimestre de 2020, l'evolució del volum d'oferta d'habitatge de lloguer continua mostrant un comportament diferenciats en cadascun dels tres àmbits territorials analitzats, malgrat produir-se en tots ells un descens durant el mes de desembre, probablement de caràcter estacional més que degut a canvis conjunturals en el mercat.

En termes generals, a Barcelona l'oferta continua en nivells molt elevats, tant si es considera l'evolució mensual, com en termes interanuals. De fet, durant el quart trimestre de 2020 s'assoleixen a la capital catalana els valors màxims de la sèrie històrica iniciada el gener de 2019 (base 100): en el mes d'octubre segons Fotocasa (164 punts), i el novembre segons habitacalia (167 punts) (vegeu gràfic 1). Així mateix, tot i el descens estacional de desembre, el 2020 acaba amb un increment interanual del volum d'oferta de lloguer a la ciutat que oscil·la entre un 81,9% (Fotocasa) i un 107,0% (habitacalia).

En canvi, a la resta de l'àrea metropolitana, durant el darrer trimestre de 2020 gairebé no s'observen variacions en el volum d'oferta més enllà del descens estacional de finals d'any (vegeu gràfic 2). No obstant això, la variació interanual a desembre de 2020 mostra un creixement significatiu de la quantitat d'habitatges de lloguer en oferta en aquest àmbit: un 27,6% a Fotocasa i un 36,7% a habitacalia.

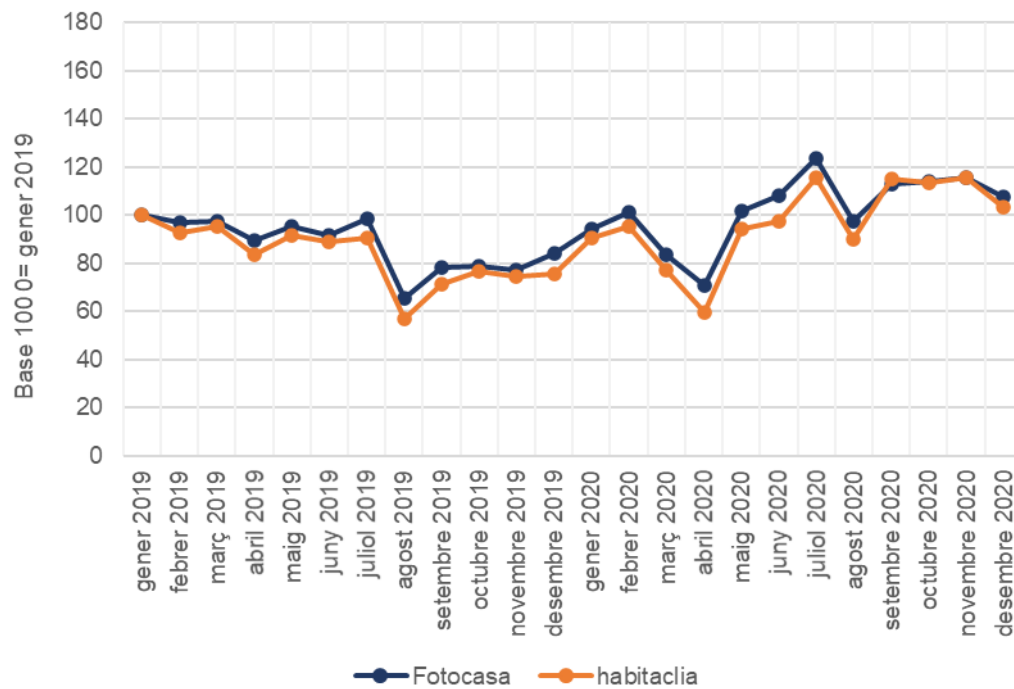
Per la seva banda, a la resta de l'àmbit metropolità el volum d'oferta presenta oscil·lacions en els mesos d'octubre i novembre de 2020 i un descens estacional al desembre (vegeu gràfic 3). En aquest àmbit, la variació interanual el desembre de 2020, tot i que positiva, és, però, menys intensa que a la resta de territoris: un 7,0% a Fotocasa i un 20,0% a habitacalia.

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



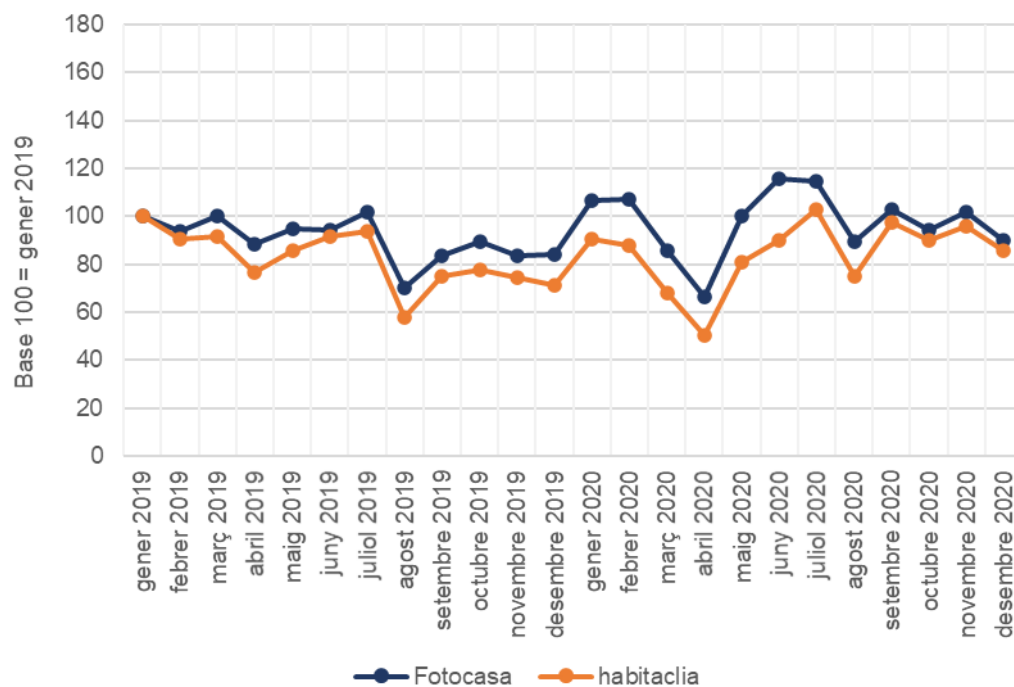
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 2. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019 – desembre 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 l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.



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

Preu mitjà de l'oferta

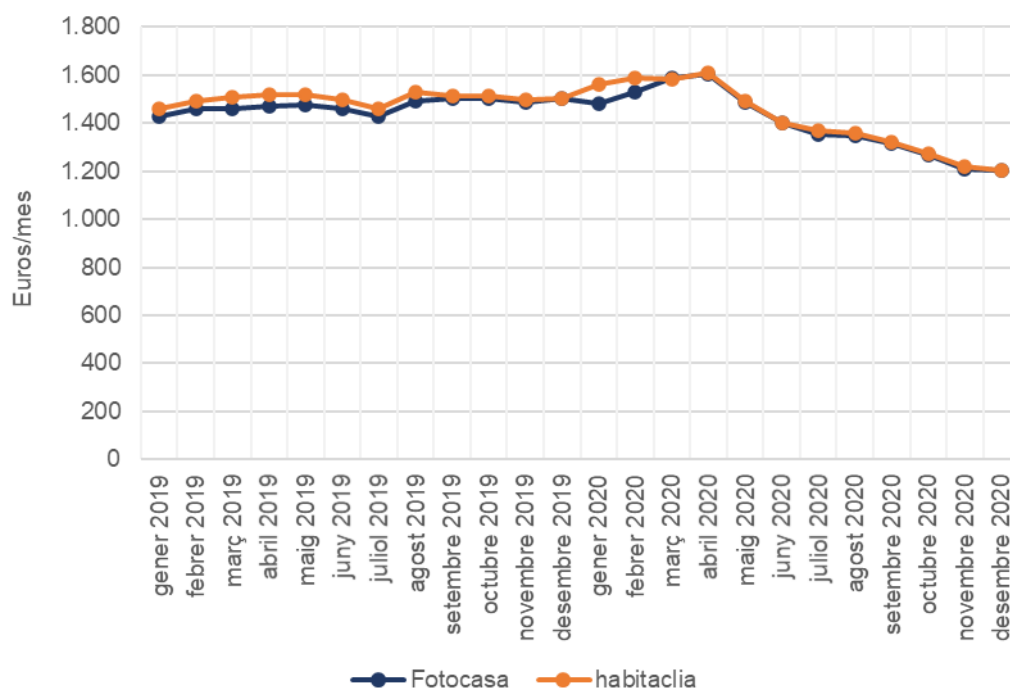
Durant el quart trimestre de 2020, el preu mitjà de l'oferta d'habitatge de lloguer ha continuat disminuint de manera generalitzada en els tres àmbits territorials analitzats, i arriba a assolir en tots ells el valor més baix de la sèrie històrica iniciada el gener de 2019. En el context d'aquesta tendència general, però, el descens ha estat més accentuat a la ciutat de Barcelona, on el preu és més elevat, i, en canvi, ha estat menys intens a la resta del territori metropolità, on els preus mitjans d'oferta són, en general, inferiors.

A Barcelona, desembre és el vuitè mes consecutiu de descens del preu mitjà d'oferta i se situa en 1.203 €/mes a Fotocasa i en 1.202 €/mes a habitacalia (vegeu gràfic 4). Això suposa una reducció durant el quart trimestre del 8,5% a Fotocasa i del 9,1% a habitacalia. En termes interanuals, si es pren com a referència desembre de 2020, la davallada del preu mitjà d'oferta ha estat del 20,0% en ambdós portals.

A la resta de l'àrea metropolitana, el preu mitjà de les ofertes de lloguer també assoleix el valor més baix de la sèrie històrica a finals de 2020 en ambdós portals: 1.005 €/mes segons Fotocasa i 1.028 €/mes segons habitacalia (vegeu gràfic 5). La caiguda durant el quart trimestre s'ha situat entre el 6,3% i el 5,0%, i el descens interanual a desembre de 2020 ha oscil·lat entre el 10,8% a Fotocasa i l'11,5% a habitacalia.

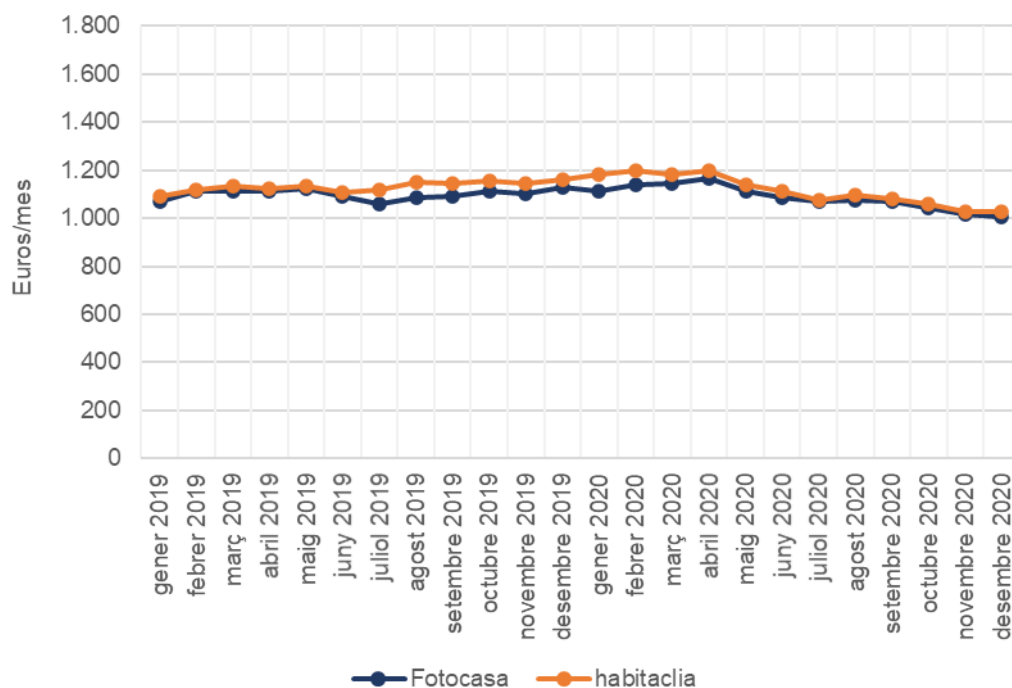
A la resta de l'àmbit metropolità, els valors més baixos de la sèrie històrica de preus mitjans d'oferta s'aconsegueixen durant el darrer trimestre de 2020: 765 €/mes a Fotocasa el novembre i 781 €/mes a habitacalia el desembre (vegeu gràfic 6). No obstant això, aquest descens ha estat menys accentuat que en els altres àmbits analitzats: només del 3,5% a Fotocasa i del 2,8% a habitacalia durant el quart trimestre, i del 8,9% i del 7,6% respectivament segons el portal en termes interanuals a desembre de 2020.

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



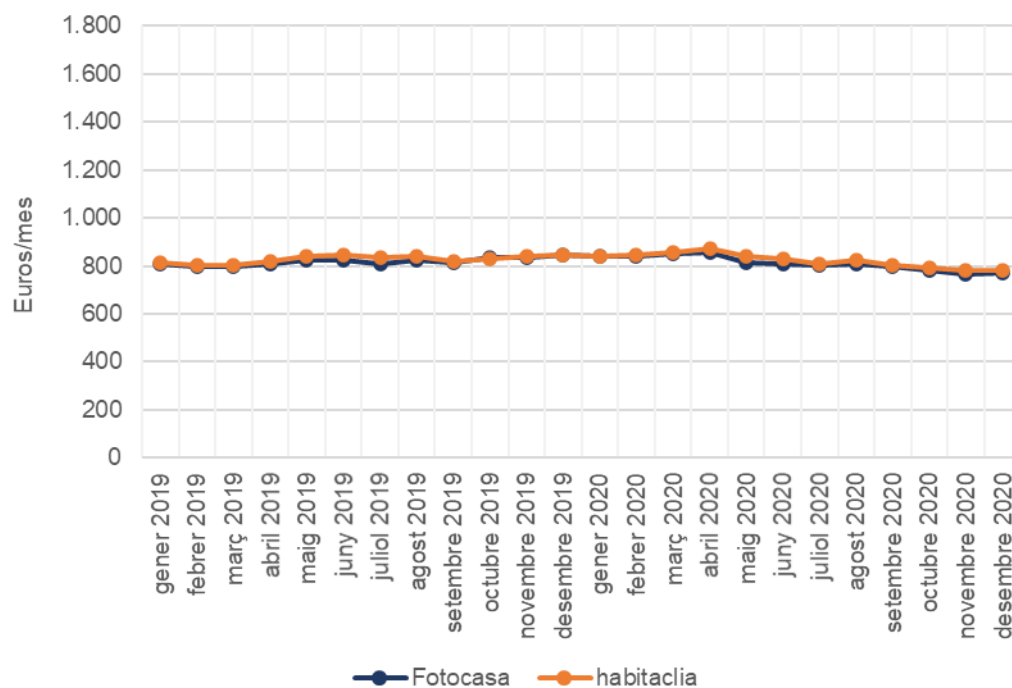
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 5. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.

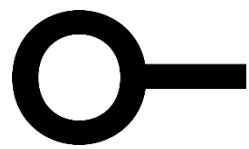


Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 6. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019 – desembre 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

Els indicadors utilitzats per fer el seguiment del volum de la demanda presenten diferències notables entre els dos portals, especialment a partir del tercer trimestre de 2020 a Barcelona i del segon trimestre a la resta del territori metropolità. Aquesta disparitat probablement és deguda, entre altres factors, a variacions en la quota de mercat de cada portal al llarg del període analitzat. Per tant, donat que no és possible conèixer quina part dels canvis observats responen a la posició dels portals en el mercat immobiliari, i quina part estan relacionats amb l'evolució real de la demanda, cal prendre els resultats d'aquest apartat amb prudència.

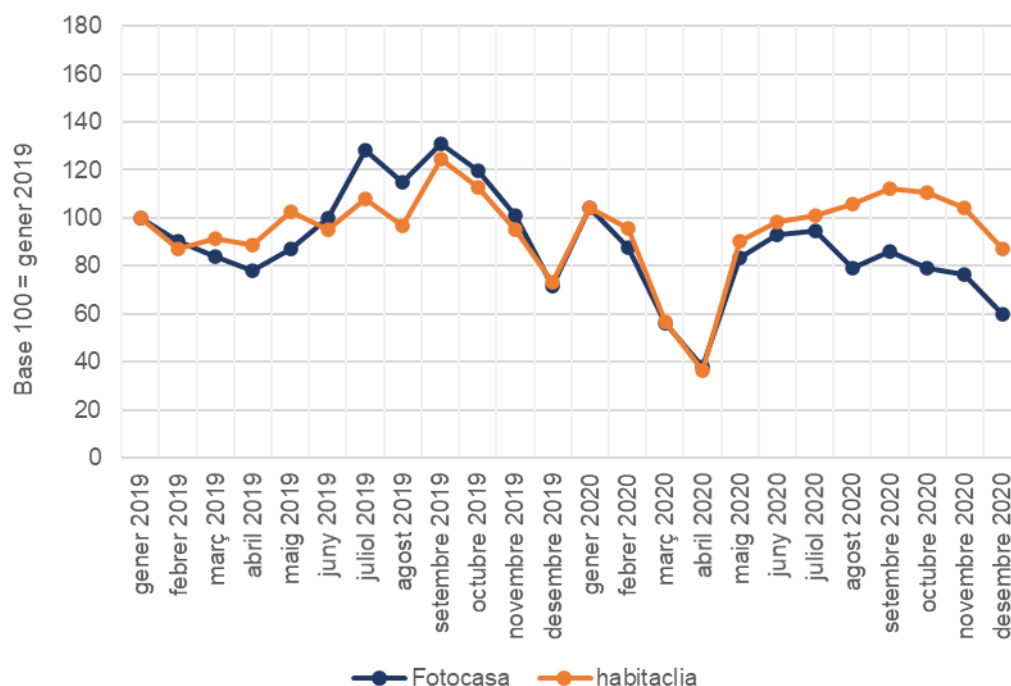
Durant els mesos d'octubre i novembre de 2020 s'observen tendències diferents en cada àmbit territorial: a Barcelona disminueix el volum de demanda i a la resta del territori metropolità, en termes generals, s'incrementa, però amb diferències considerables segons la font, com es comenta tot seguit. Finalment, en el mes de desembre de 2020 es constata un descens generalitzat de la demanda de lloguer de caràcter estacional.

A la ciutat de Barcelona, es produeix un descens del volum de demanda durant tots els mesos del quart trimestre: entre els mesos de setembre i novembre va disminuir un 11,3% a Fotocasa i un 7,5% a habitacalia, i en el conjunt del trimestre, va caure el 30,2% a Fotocasa i el 22,4% a habitacalia (vegeu gràfic 7).

A la resta de l'àrea metropolitana, en canvi, entre els mesos de setembre i novembre augmenta la demanda, un increment del 4,6% a Fotocasa i de l'11,4% a habitacalia (vegeu gràfic 8). No obstant això, en el conjunt del trimestre, després del fort retrocés de desembre, el volum de demanda disminueix el 26,9% a Fotocasa i el 17,1% a habitacalia.

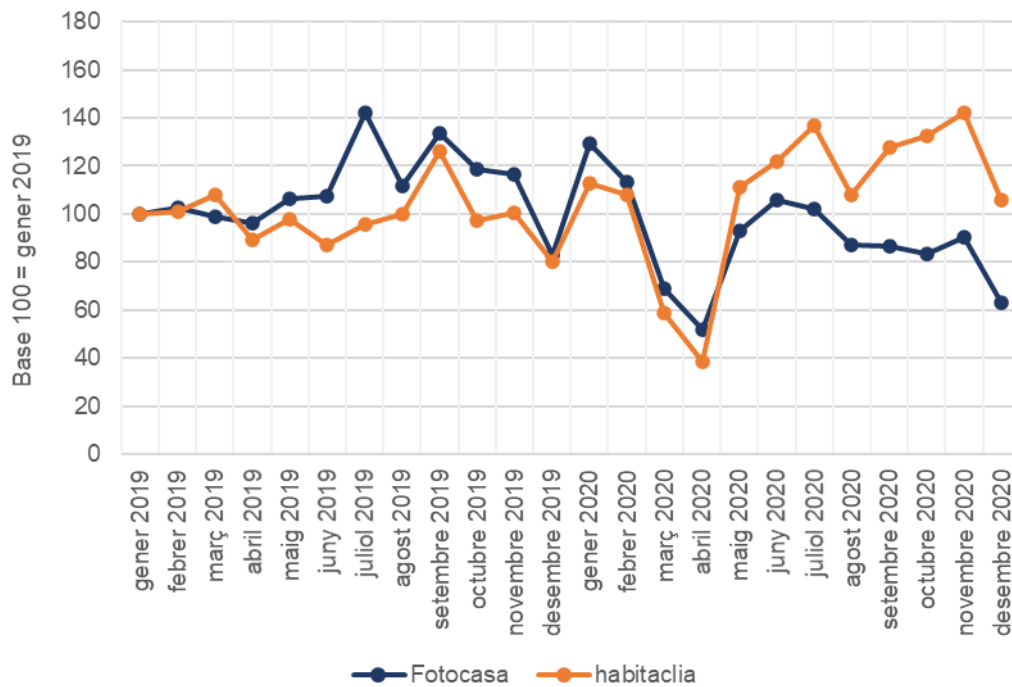
Finalment, a la resta de l'àmbit metropolità, la demanda s'ha mantingut força estable entre setembre i novembre, ja que s'enregistra un lleuger descens del 0,6% a Fotocasa i un augment moderat del 3,2% a habitacalia (vegeu gràfic 9). Ara bé, el descens acumulat trimestral, després de la caiguda estacional de desembre, ha estat del 21,6% a Fotocasa i del 14,7% a habitacalia.

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



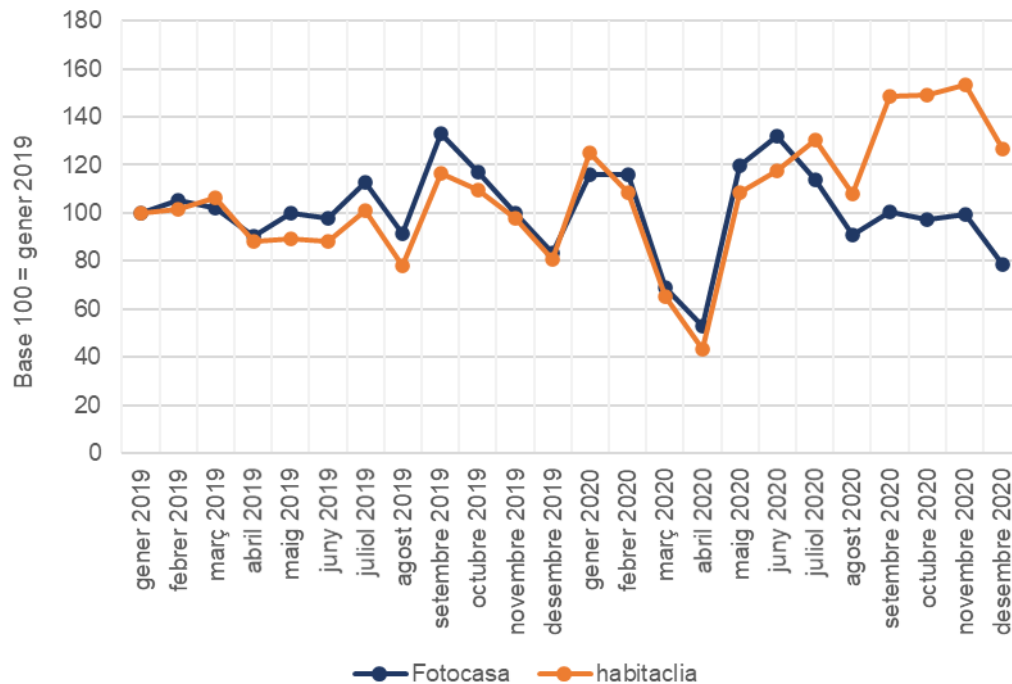
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 8. Evolució del nombre de contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019 – desembre 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 l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.



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

Preu mitjà de la demanda

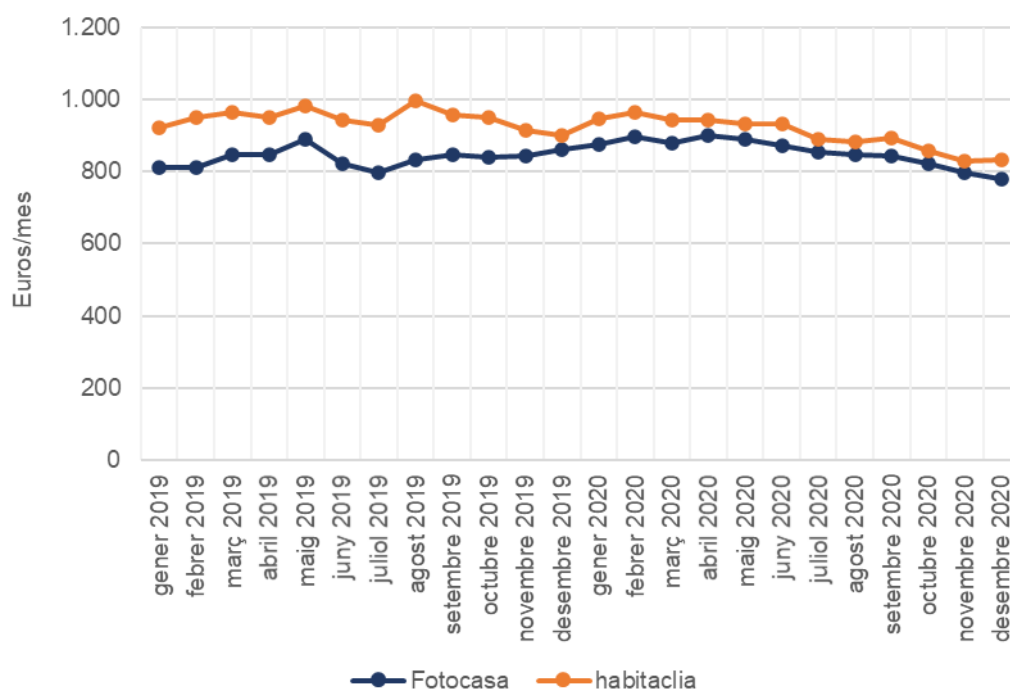
Durant el quart trimestre de 2020 el preu mitjà de la demanda d'habitatge de lloguer ha continuat disminuint a la metròpoli de Barcelona, i ha assolit en els tres àmbits territorials analitzats el preu més baix des del començament de la sèrie històrica, amb l'única excepció de les dades de Fotocasa corresponents a l'àrea metropolitana sense Barcelona, on segons aquest portal el valor més baix va produir-se el juliol de 2019.

A Barcelona, el preu mitjà de demanda del mes de desembre de 2020 baixa fins als 780 €/mes segons Fotocasa i fins als 834 €/mes segons habitacía. Així, durant el darrer trimestre de l'any el preu mitjà ha disminuït el 5,3% i el 2,6%, i el descens interanual arriba al 9,3% i al 7,4% respectivament segons el portal (vegeu gràfic 10).

A la resta de l'àrea metropolitana, el preu mitjà de desembre de 2020 se situa en 740 €/mes segons Fotocasa i 711 €/mes segons habitacía. El descens del darrer trimestre ha estat, doncs de l'1,9% i del 4,7%, i la caiguda interanual del 3,2% i del 8,6% respectivament (vegeu gràfic 11).

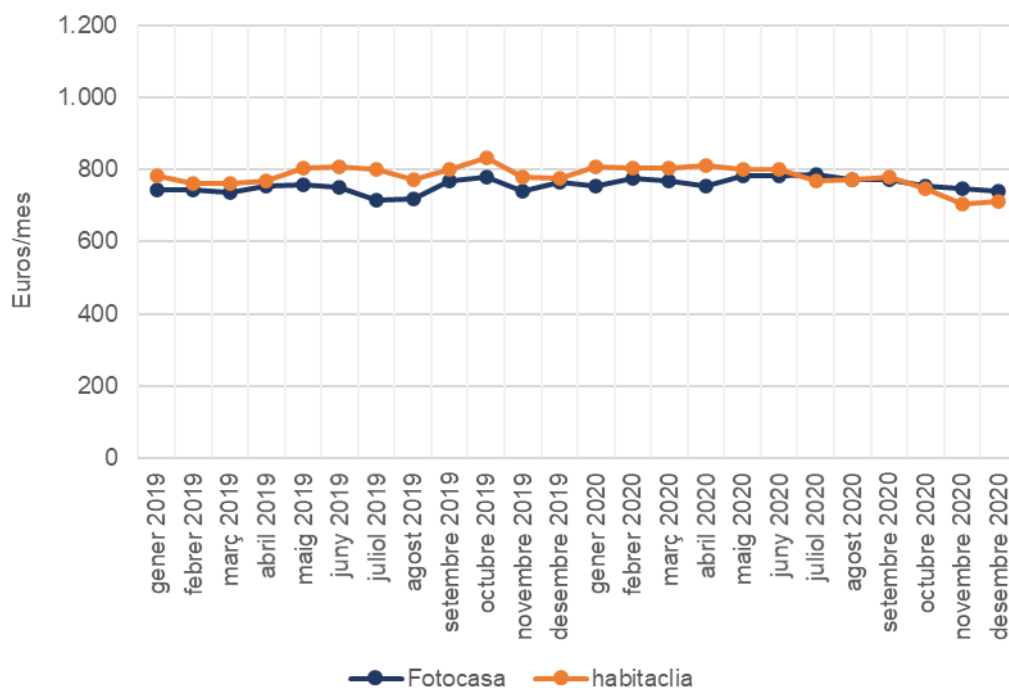
La resta de l'àmbit metropolità tanca desembre de 2020 amb un preu mitjà de 624 €/mes a Fotocasa i de 625 €/mes a habitacía, el que suposa un descens trimestral del 5,2% i del 4,6%, i una caiguda interanual del 5,9% i del 8,5% respectivament (vegeu gràfic 12).

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



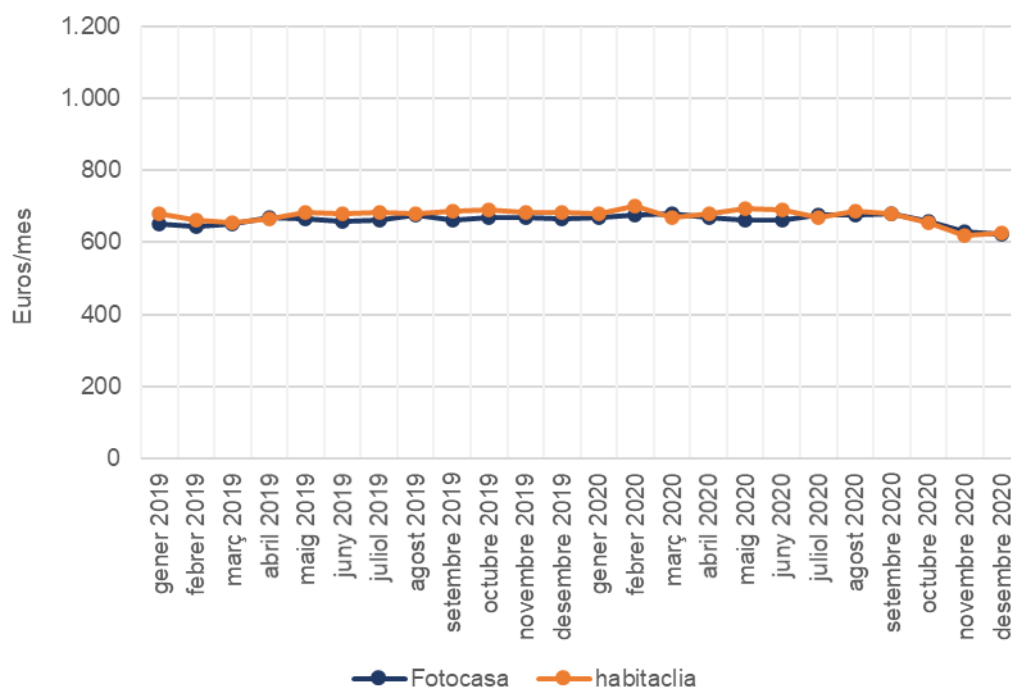
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 11. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.

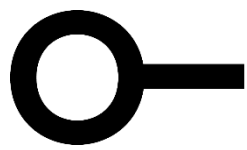


Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 12. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.



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



Les diferències de preus entre l'oferta i la demanda

Les diferències en el preu mitjà

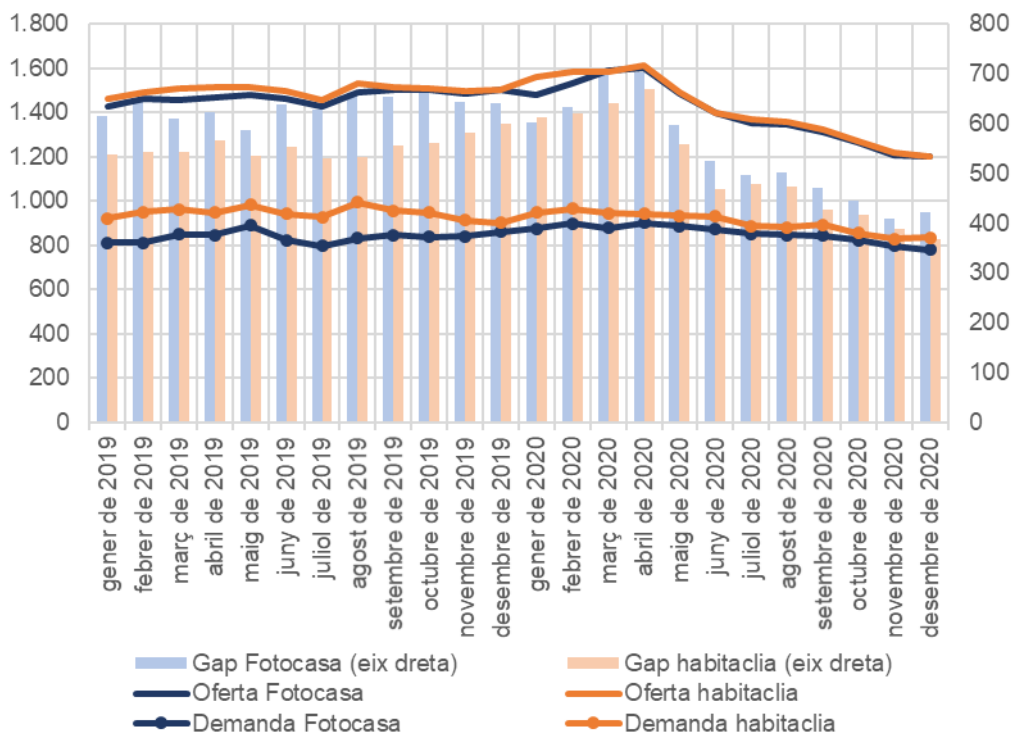
En els apartats anteriors s'han presentat les dades de l'oferta i de la demanda de manera separada. En aquest epígraf, s'analitzen conjuntament a fi de conèixer el grau d'ajustament o equilibri en qüestió de preus. Durant el darrer trimestre de 2020 els preus mitjans d'oferta i de demanda han continuat disminuint, però amb ritmes diferents. En general, els preus d'oferta han caigut de forma més intensa, seguint la tendència que es va reproduint des del segon trimestre de l'any. Aquesta circumstància ha afavorit la progressiva reducció de la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda (que anomenem *gap* de preus) en els tres àmbits territorials analitzats, sobretot a la ciutat de Barcelona.

A Barcelona, el mes de desembre de 2020, el preu mitjà d'oferta ha registrat un descens interanual del 20%, mentre que el preu mitjà de demanda ho fa només un 9,3% segons Fotocasa i un 7,4% segons habitaclicia, la qual cosa ha permès reduir el desajust (o *gap*) entre el preu d'oferta i de demanda. No obstant això, a finals de 2020 aquest desajust és encara considerable, de 423 €/mes a Fotocasa i de 367 €/mes a habitaclicia (vegeu gràfic 13). En altres paraules, el preu mitjà d'oferta hauria de realitzar una correcció a la baixa del 35% segons dades de Fotocasa i del 31% segons habitaclicia per arribar a l'actual preu mitjà de demanda.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, el preu mitjà d'oferta ha caigut un 11% a Fotocasa i un 12% a habitaclicia durant el 2020, i en canvi, el descens del preu mitjà de la demanda ha estat més suau, només del 3%, per la qual cosa, el desajust entre el preu d'oferta i de demanda també s'ha reduït en aquest àmbit, i se situa en 264 €/mes a Fotocasa i 316 €/mes a habitaclicia (vegeu gràfic 14). Per tant, en termes relatius, el desequilibri és inferior que a la ciutat de Barcelona, ja que l'ajust del preu mitjà d'oferta necessari per igualar el preu de la demanda hauria de ser del 26% i del 31% segons el portal.

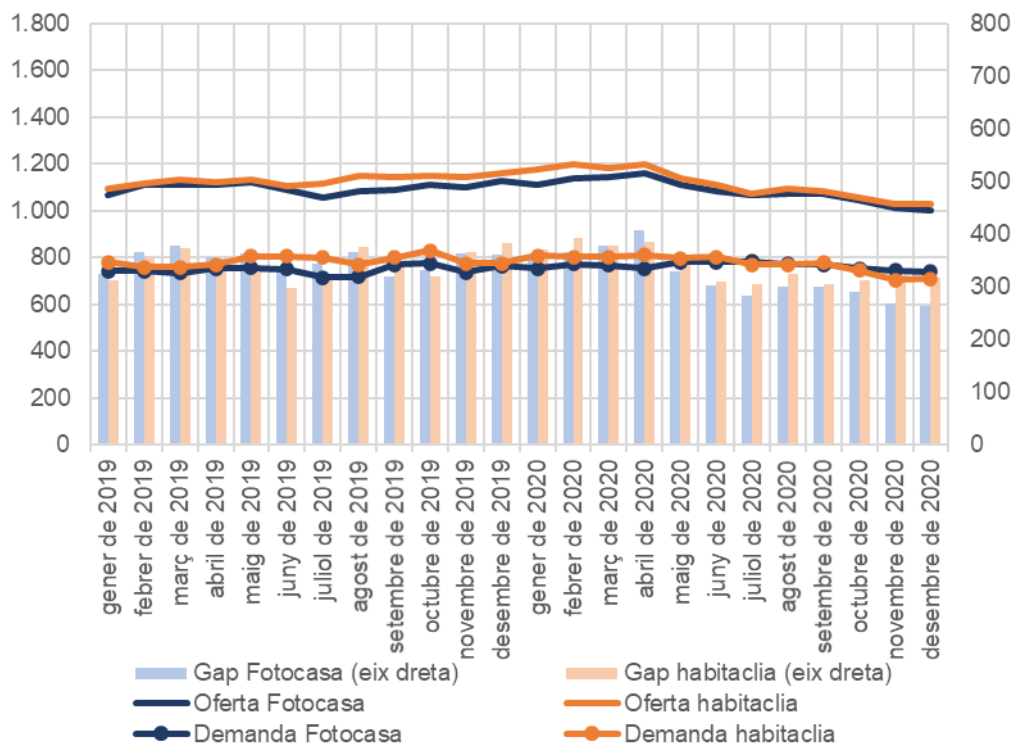
Finalment, a la resta de l'àmbit metropolità, el descens interanual dels preus mitjans d'oferta i de demanda durant el darrer any són força similars: el d'oferta baixa un 9% a Fotocasa i un 8% a habitaclicia, i el de demanda ho fa un 6% i un 9% respectivament segons el portal. Ara bé, donat que és el territori on la diferència entre els preus mitjans d'oferta i demanda és menor, de només 147 €/mes i 156 €/mes segons el portal (vegeu gràfic 15), és també l'àmbit on l'ajust necessari entre preus, en termes relatius, és més baix, del 19% segons Fotocasa i del 20% segons habitaclicia.

Gràfic 13. Evolució del preu mitjà de l'oferta, dels contactes i diferència, per habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – desembre de 2020.



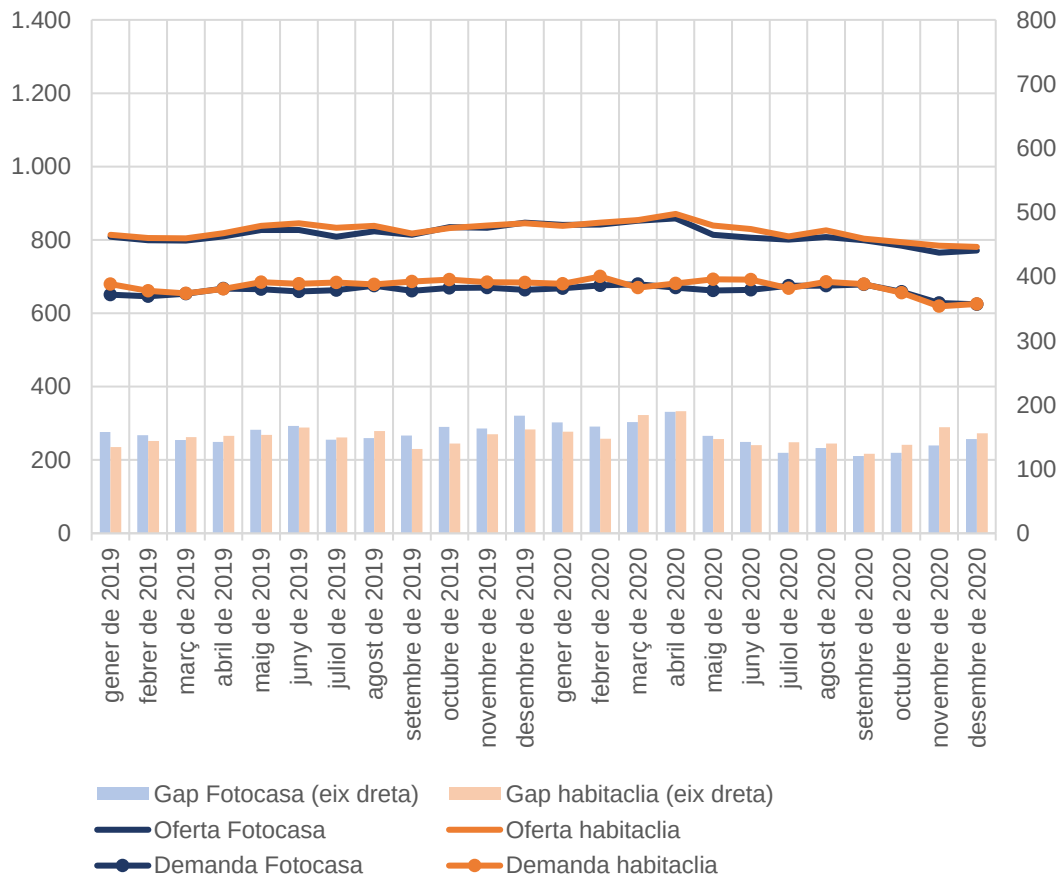
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 14. Evolució del preu mitjà de l'oferta, dels contactes i diferència, per habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.



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

Gràfic 15. Evolució del preu mitjà de l'oferta, dels contactes i diferència, per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. Gener de 2019 – desembre de 2020.



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

Oferta i demanda per trams de preus

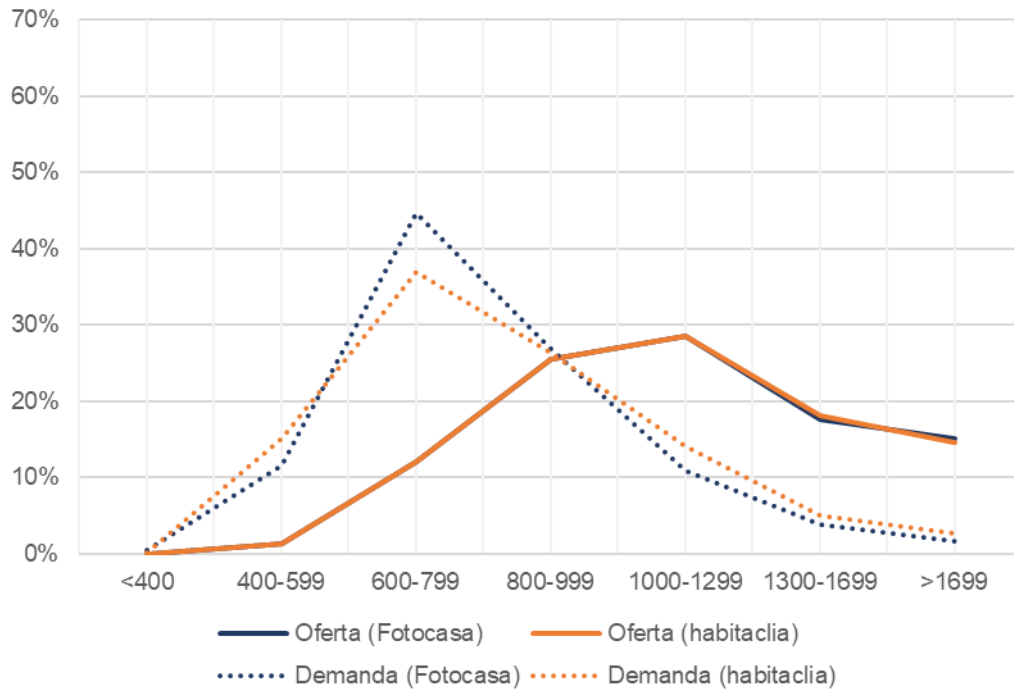
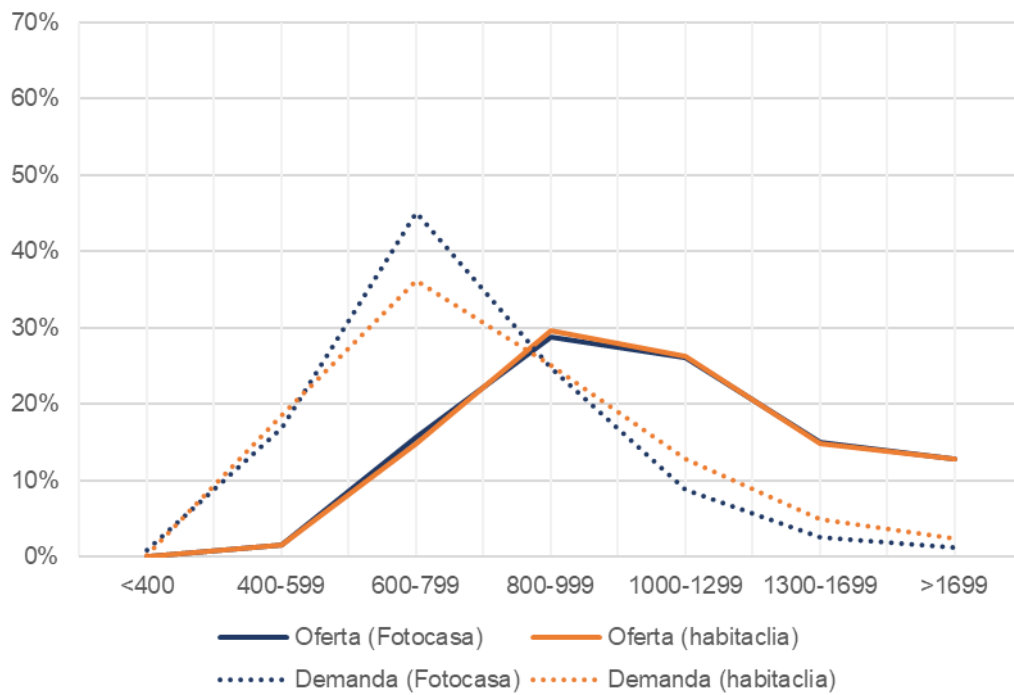
Com s'ha vist en els apartats precedents, el preu mitjà dels habitatges en oferta és sistemàticament superior al preu mitjà sol·licitat pels demandants. Aquesta circumstància també queda palesa en la distribució de l'oferta i la demanda per trams de preus. La distribució de l'oferta tendeix a concentrar-se en els trams de preus més elevats i, per contra, la demanda ho fa en els trams de preus més moderats. És una altra forma d'analitzar el desequilibri entre oferta i demanda.

Si comparem l'evolució d'aquesta distribució entre els mesos d'octubre i de desembre de 2020, es pot constatar la pèrdua de pes relatiu de les ofertes d'habitatges que es troben per sobre de 1.000 €/mes a favor dels trams de preu inferior, que són els que més augmenten. Aquest ajust de l'oferta es dona sobretot a l'àrea metropolitana de Barcelona, de forma destacada a la ciutat de Barcelona, mentre que a la resta de l'àmbit metropolità l'ajust és molt més moderat. No obstant això, malgrat aquest acostament de preus, el desequilibri en la distribució de l'oferta i la demanda per trams de preus encara és molt significatiu segons les darreres dades disponibles del mes de desembre de 2020.

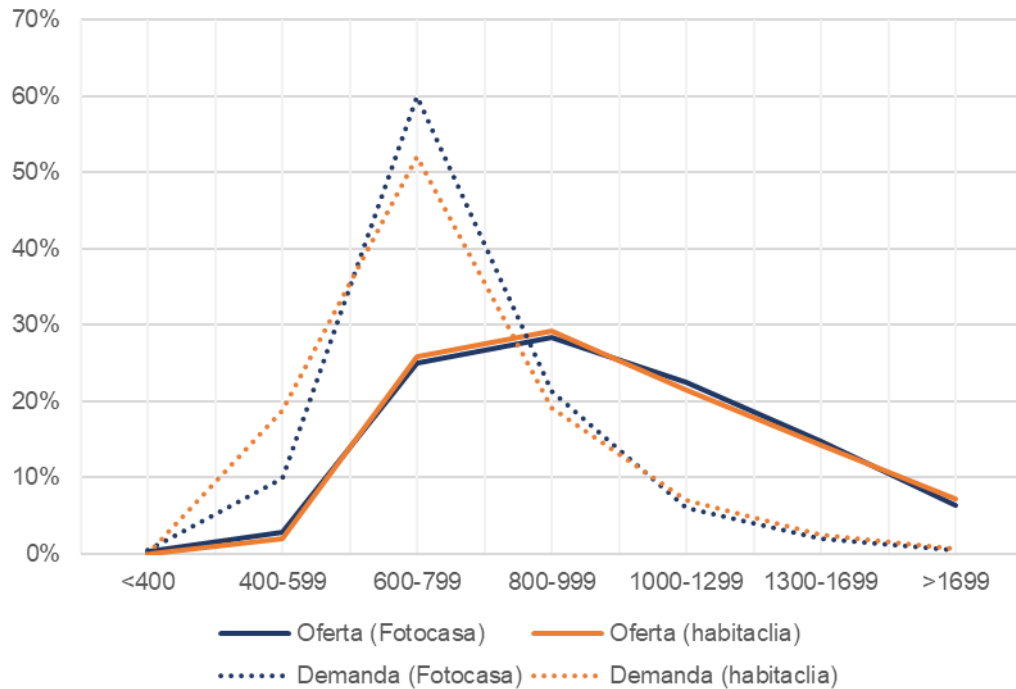
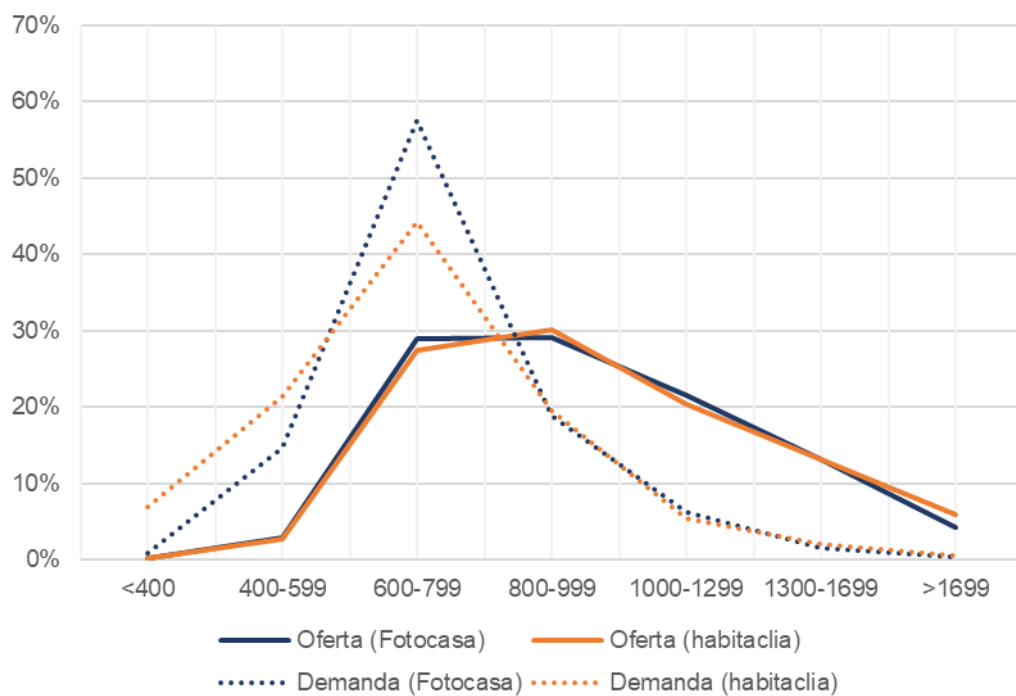
A Barcelona, l'oferta per sota de 1.000 €/mes continua guanyant pes, i en tots dos portals passa de representar un 39% de tota l'oferta a l'octubre a un 46% al desembre (vegeu gràfics 16 a i b). Per la seva banda, la demanda per sota d'aquest import segueix creixent durant el mateix període, del 78% al 80% a Fotocasa, i del 84% al 87% a habitaclic. Ara bé, tot i aquesta millora, com succeïa en l'anàlisi per preus mitjans, la distribució de l'oferta i la demanda per trams de preus confirma el gran desequilibri existent a la ciutat. El desembre, el tram de preus de lloguer més demandat és el d'entre 600 i 799 €/mes i, per contra, el que concentra més oferta és el d'entre 800 i 999 €/mes.

L'evolució en la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona segueix una pauta similar però amb un grau de desequilibri substancialment inferior. La demanda s'acumula majoritàriament per sota dels 1.000 €/mes (es manté en el 92% a Fotocasa i passa del 90% al 92% a habitaclic) (vegeu gràfics 17 a i b), però l'oferta amb preus per sota dels 1.000 €/mes, malgrat créixer en ambdós portals entre octubre i desembre, presenta un percentatge insuficient (passa del 56% al 61% a Fotocasa, i del 57% al 60% a habitaclic) (vegeu gràfics 17 a i b).

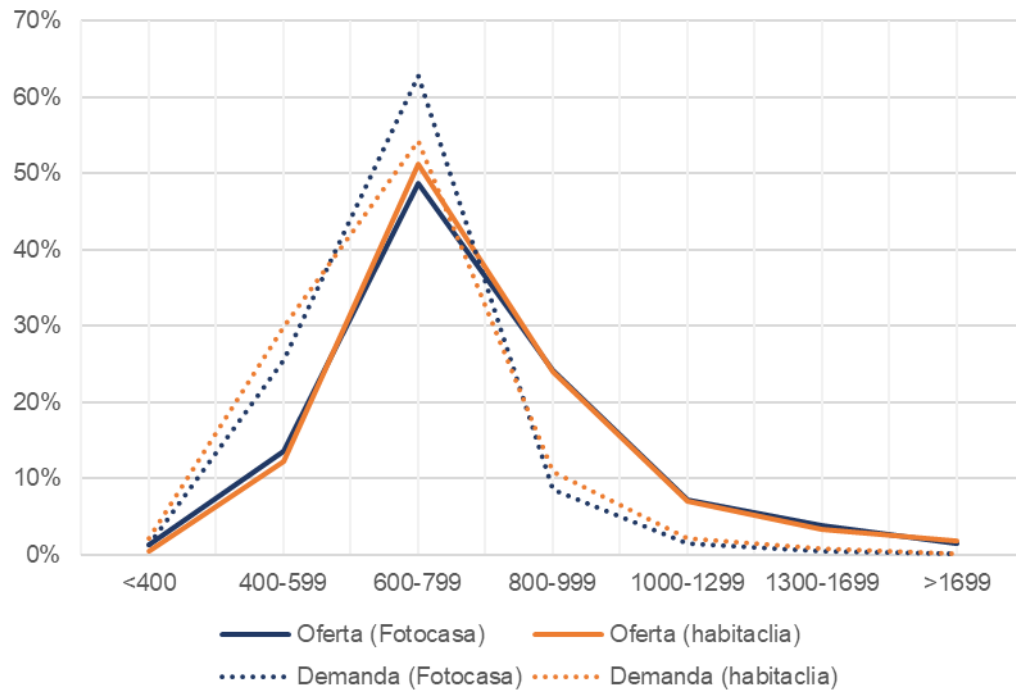
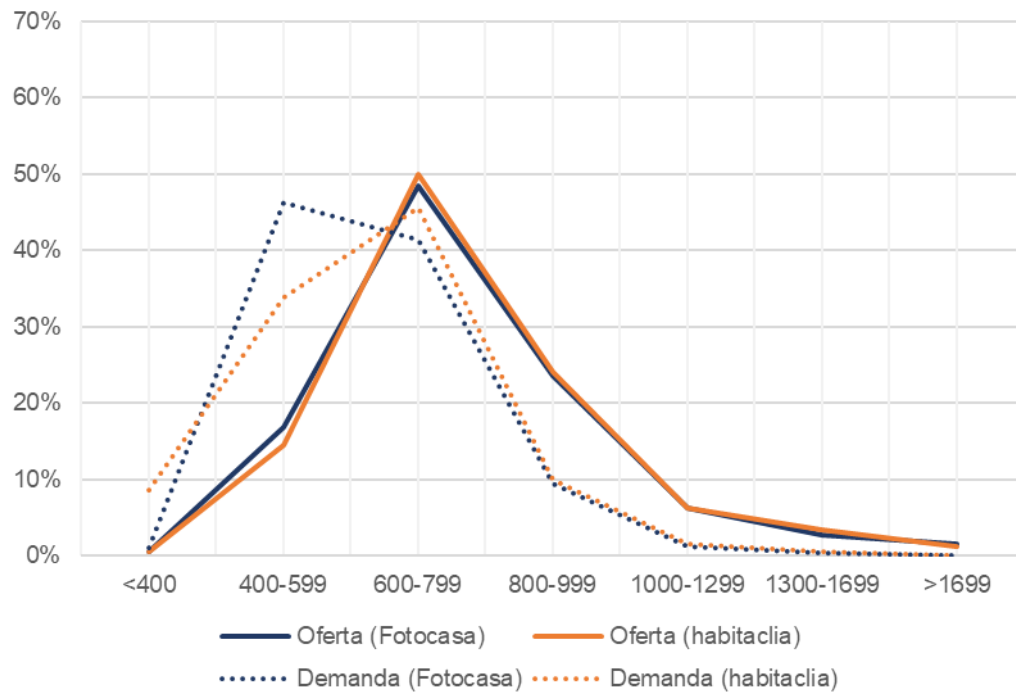
Pel que fa a la resta de l'àmbit metropolità, com pot constatar-se en la distribució de l'oferta i la demanda (vegeu gràfics 18 a i b), el grau d'equilibri és molt superior al dels dos àmbits anteriors. Tant l'oferta com la demanda es concentren de forma àmplia en els trams de preus inferiors als 1.000 €/mes, en concret, en el tram d'entre 600 i 799 €/mes. Però si examinem l'evolució de la distribució entre octubre i desembre, s'observa un progressiu desplaçament de la demanda cap a preus més assequibles, en particular, cap al tram d'entre 400 i 599 €/mes.

Gràfics 16 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. 2020**Octubre de 2020****Desembre de 2020**

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

Gràfics 17 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. 2020**Octubre de 2020****Desembre de 2020**

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

Gràfics 18 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àmbit metropolità de Barcelona. 2020**Octubre de 2020****Desembre de 2020**

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

○— Conclusions

Aquest informe presenta dades actualitzades a desembre de 2020 de l'evolució de l'oferta i de la demanda d'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona a partir de l'estadística de dos portals immobiliaris: Fotocasa i habitacía. Es consolida, d'aquesta manera, un producte de difusió trimestral que arriba a la seva tercera edició, i que recull una sèrie històrica que va iniciar-se el gener de 2019.

De l'anàlisi de l'evolució del volum i preus tant de l'oferta com de la demanda fins desembre de 2020, cal deduir que el mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona, en menor intensitat a la resta de l'àrea metropolitana, i de forma mínima a la resta de l'àmbit metropolità, està travessant una fase d'ajustament o reequilibri a la baixa.

Malgrat les limitacions intrínseques d'aquest informe atès que es basa en una estadística d'intencionalitat elaborada a partir d'informació de dos portals immobiliaris, els indicadors del comportament del mercat a la capital catalana deixen poc marge pel dubte. A Barcelona, a partir del mes d'abril de 2020, el volum d'oferta d'habitatges de lloguer ha crescut de forma sostinguda en un context d'encongiment de la demanda, tant en volum com en preu de l'habitatge demandat, fet que ha afavorit un descens continuat i accentuat del preu d'oferta a la cerca d'un nou punt d'equilibri més coherent amb les capacitats de la demanda. De fet, entre abril i desembre de 2020, la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda (o *gap* de preus) s'ha reduït més d'un 40% a la ciutat de Barcelona.

L'evolució dels indicadors del mercat de lloguer a la resta de l'àrea metropolitana mostren una dinàmica similar als de Barcelona, però amb una intensitat molt inferior, per la qual cosa, també ha estat substancialment menor la reducció del *gap* de preus entre oferta i demanda des d'abril fins desembre, en concret, un 26% segons Fotocasa i un 35% segons habitacía.

És evident que l'impacte socioeconòmic de la COVID-19 ha tingut una influència decisiva en el comportament del mercat a partir del segon trimestre de 2020. Com ha succeït en altres períodes de recessió econòmica, aquest ajustament de preus, especialment intens en l'oferta, és una conseqüència lògica davant la reducció del volum i la capacitat econòmica de la demanda de lloguer. I donat que el preu mitjà d'oferta encara se situa molt per sobre del de demanda a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana, en absència d'un context més favorable per la recuperació de la demanda, els preus d'oferta podrien seguir el seu ajust a la baixa.

Si no es produeixen canvis significatius en els factors determinants de la formació de la demanda i l'oferta d'habitatge de lloguer en el curt i mitjà termini, és molt probable que les tendències que s'assenyalen en aquest informe quedin reflectides en l'estadística de fiances de lloguer d'INCASÒL al llarg de l'any 2021.

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

O-HB