

El preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer a Barcelona continua en descens durant el quart trimestre de 2020 mentre segueix incrementant notablement el nombre d'habitatges disponibles

A desembre de 2020 el descens interanual del preu mitjà de l'oferta a Barcelona ciutat és del 20 %, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona és al voltant de l'11 % i a la resta de l'àmbit metropolità, d'aproximadament el 8 %

El preu mitjà de la demanda ha continuat disminuint fins a assolir el preu més baix des del gener del 2019 gairebé en els tres àmbits territorials

S'ha produït una reducció progressiva de la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda. El desajust més elevat és a Barcelona ciutat, on caldria que el preu mitjà d'oferta es corregís a la baixa un 35 % segons dades de Fotocasa i un 31 % segons habitacalia per arribar al preu mitjà de demanda

Barcelona, maig de 2021

Durant el quart trimestre del 2020 **el preu mitjà de l'oferta d'habitatge de lloguer** manté la tendència a la baixa que registra des del mes d'abril, i assoleix el valor més baix des del gener del 2019, inici de la sèrie estudiada mensualment. Barcelona ciutat és l'àmbit territorial on aquest descens ha estat més accentuat: el desembre (vuitè mes consecutiu de descens) el preu mitjà d'oferta se situa en 1.203 €/mes, fet que suposa una davallada interanual del 20 %. A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà de desembre és de 1.005 €/mes a Fotocasa i 1.028 €/mes a habitacalia, amb un descens interanual del 10,8 % i l'11,5 % segons cada portal. A la resta de l'àmbit metropolità el preu mitjà és de 771 €/mes a Fotocasa i 781 €/mes a habitacalia el desembre, amb un descens interanual del 8,9 % i del 7,6 % respectivament.

El **preu mitjà buscat per la demanda** té un comportament similar al de l'oferta, amb una disminució generalitzada en els tres àmbits geogràfics. Barcelona ciutat i la resta de l'àmbit metropolità han arribat al preu més baix des de gener de 2019. La ciutat comtal té un preu mitjà de demanda a desembre de 2020 de 780 €/mes a Fotocasa i 834 €/mes a habitacalia, amb un descens interanual del 9,3 % i el 7,4 %, segons el portal.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu se situa en 740 €/mes a Fotocasa i 711 €/mes a habitacalia amb unes caigudes interanuals del 3,2 % i del 8,6 % respectivament. La resta de l'àmbit metropolità té un preu mitjà de 624 €/mes a Fotocasa i de 625 €/mes a habitacalia, fet que suposa una caiguda interanual del 5,9 % i del 8,5 % respectivament.

Es fa difícil determinar en quina mesura aquesta tendència a la baixa dels preus, especialment intensa en l'oferta, a partir del segon trimestre de 2020, és conseqüència de l'impacte socioeconòmic de la covid-19, amb la reducció que ha comportat pel que fa al volum i a la

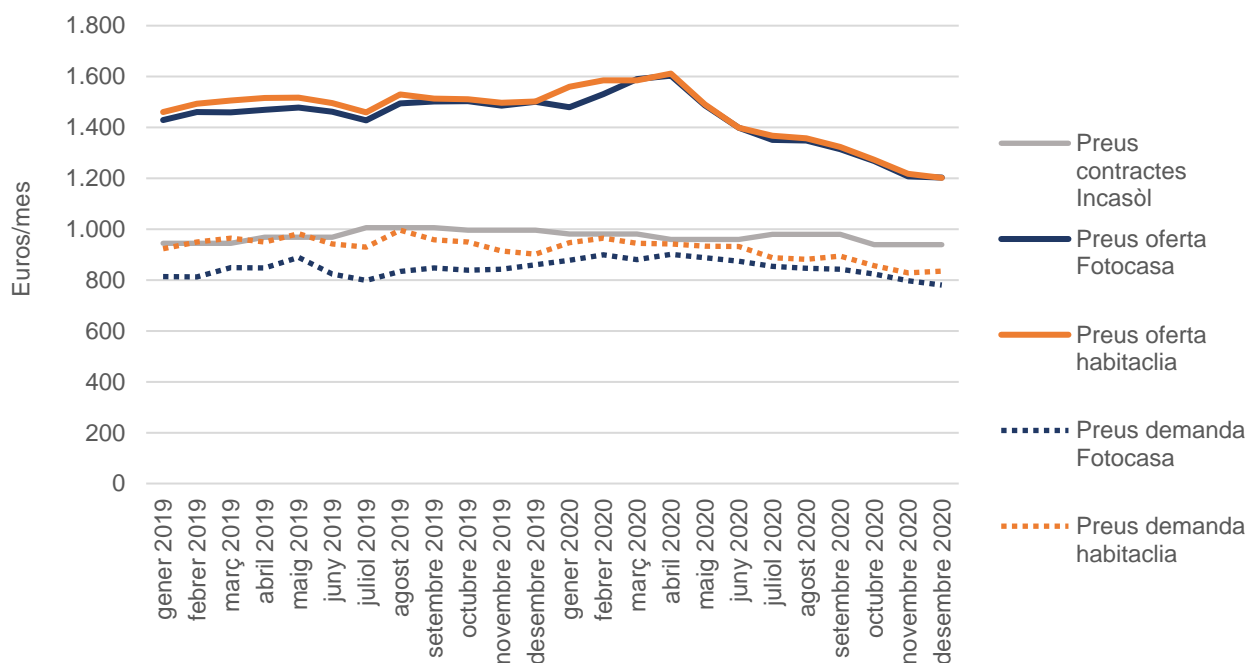
Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020

capacitat econòmica de la demanda de lloguer, o d'altres factors com les tendències de fons que ja es registraven abans de la pandèmia, o de les mesures aprovades el setembre de 2020 en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament.

Les tendències de preus de l'oferta i la demanda anticipen el que reflecteixen els contractes de lloguer

Al llarg del darrer trimestre del 2020 es confirma la tesi que s'apunta des de l'edició de 2018 d'aquest Laboratori, segons la qual els preus mitjans dels contractes de lloguer dipositats a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), s'acaben ajustant molt als preus de demanda dels portals. 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.

Dades dels preus mitjans d'oferta i demanda dels portals immobiliaris i contractes de l'INCASÒL. Barcelona. Gener 2019-desembre 2020.



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

I, en concret, a desembre de 2020, els preus dels contractes dipositats a l'INCASÒL han registrat un descens que ja apuntàvem amb les dades del mes de setembre dels portals immobiliaris: a Barcelona ciutat, el preu mitjà del lloguer en el quart trimestre ha disminuït un 4,1 %, a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona ha baixat un 4,5 % i a la resta de l'àmbit metropolità la caiguda ha estat del 5,3 %.

En les línies de tendència s'observa, a més, que el comportament dels preus de la demanda també va influir en els preus de l'oferta.

Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020

Diferències de preu entre l'oferta i la demanda

Com s'ha vist, els preus de l'oferta han caigut de manera més acusada que els de la demanda, seguint la tendència que es va reproduint des del segon trimestre del 2020. De manera que s'ha reduït la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda. A Barcelona ciutat, que és on aquesta reducció ha estat més accentuada, encara caldria que es corregissin més els preus, ja que el preu mitjà d'oferta hauria de baixar encara un 35 % segons Fotocasa i un 31 % segons habitaclia per arribar a l'actual preu mitjà de demanda.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el desequilibri és una mica inferior, 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 cada un dels portals. I a la resta de l'àmbit metropolità, és on l'ajust necessari entre preus podria ser més baix, del 19 % segons Fotocasa i del 20 % segons habitaclia.

Si analitzem els preus no en termes mitjans sinó per trams, constatem com es manté la mateixa tendència observada en trimestres anteriors amb la pèrdua de pes relatiu de les ofertes d'habitatges que es troben per sobre de 1.000 €/mes, mentre augmenten les dels trams de preu inferior. A Barcelona ciutat, l'oferta per sota de 1.000 €/mes continua guanyant pes, i passa del 39 % l'octubre al 46 % el desembre. Per la seva banda, la demanda per sota d'aquest import també continua creixent del 78 % al 80 % a Fotocasa, i del 84 % al 87 % a habitaclia. D'aquesta manera, el mes de 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.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'oferta de preus per sota dels 1.000 €/mes també creix lleugerament entre l'octubre i el desembre i se situa al voltant del 60 % en els dos portals. I el 92 % de la demanda es manté per sota dels 1.000 €/mes. A la resta de l'àmbit metropolità hi ha més equilibri, ja que tant l'oferta com la demanda es concentren àmpliament en els trams de preus inferiors a 1.000 €/mes, en concret, en el tram d'entre 600 i 799 €/mes, tot i que entre l'octubre i el desembre s'observa un progressiu desplaçament de la demanda cap al tram d'entre 400 i 599 €/mes.

Volum d'oferta i demanda

Durant el quart trimestre de 2020, l'evolució del volum d'oferta d'habitatge de lloguer mostra un comportament diferent en cadascun dels àmbits territorials, excepte un descens generalitzat al desembre, que cal atribuir a factors estacionals. A Barcelona ciutat, el darrer trimestre porta a un extrem la dinàmica de creixement que es detectava des del mes d'abril i, així, acaba amb un increment interanual que oscil·la entre un 81,9 % (Fotocasa) i un 107,0 % (habitaclia).

Són diverses les raons que poden explicar aquest fort augment. La més significativa pot ser el descens en el nombre de contractes de lloguer per atonia de la demanda, cosa que portaria a una acumulació d'habitatges que no s'han pogut comercialitzar. Una altra raó podria ser la reconducció de part de l'oferta d'habitatges turístics cap al lloguer tradicional.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, el volum d'oferta també mostra un creixement interanual, però molt més moderat, del 27,6% a Fotocasa i del 36,7% a habitaclia. A la resta de l'àmbit metropolità la variació interanual del volum d'oferta és encara menys intensa: un 7,0% a Fotocasa i un 20,0% a habitaclia.

Respecte al volum de demanda d'habitatges de lloguer, entre els mesos de setembre i desembre ha caigut molt fortament en tots els àmbits territorials estudiats (entre el 15% i el 30%), fet que aprofundeix una tendència que ja s'havia constatat des del mes de maig de 2020. Dins d'aquesta

Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020

tendència general, entre els dos portals hi ha dinàmiques una mica dispars que poden ser degudes no només a l'evolució real de la demanda sinó a les estratègies de difusió de cada un.

Laboratori Oferta i Demanda d'Habitatges de Lloguer. Dades mensuals dels portals immobiliaris. Desembre 2020'.

Aquest Laboratori és el resultat d'un conveni de l'O-HB amb el grup Adevinta (Fotocasa i habitacia), a través del qual l'O-HB fa una explotació dels anuncis publicats (oferta) i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals fan a aquests anuncis (demanda). Aquesta edició del Laboratori mostra les dades de novembre i desembre de 2020 a la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de l'àmbit metropolità. 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 de desembre del 2020.

A més del laboratori, també s'ha treballat un document en format Excel en què es mostra la informació estadística amb la qual s'ha realitzat l'anàlisi final. Aquest es pot trobar a la web de l'O-HB.

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 la duplicació innecessària de la informació, tot donant valor la tasca estadística i d'estudi que duen a terme les diverses administracions que l'integren, i alhora actuar en xarxa amb totes aquestes administracions.

Podeu accedir al Laboratori complet i a l'annex estadístic 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