

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

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

**Dades trimestrals de
portals immobiliaris.
Segon trimestre de 2021**

HLAB
O

09/2021

Barcelona, setembre 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



Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



INSTITUT D'ESTADÍSTICA REGIONAL
METROPOLITÀ DE BARCELONA



Ajuntament
de Barcelona



AMB Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona



Generalitat
de Catalunya

Amb el suport de:



Índex

1. Els preus d'oferta.....	4
2. El nombre d'ofertes	6
3. Intensitat de demanda	7
4. Els preus de demanda	8
5. La diferència entre els preus d'oferta i demanda	10
6. De les ofertes als contractes de lloguer amb fiança dipositada	12
7. Metodologia	14

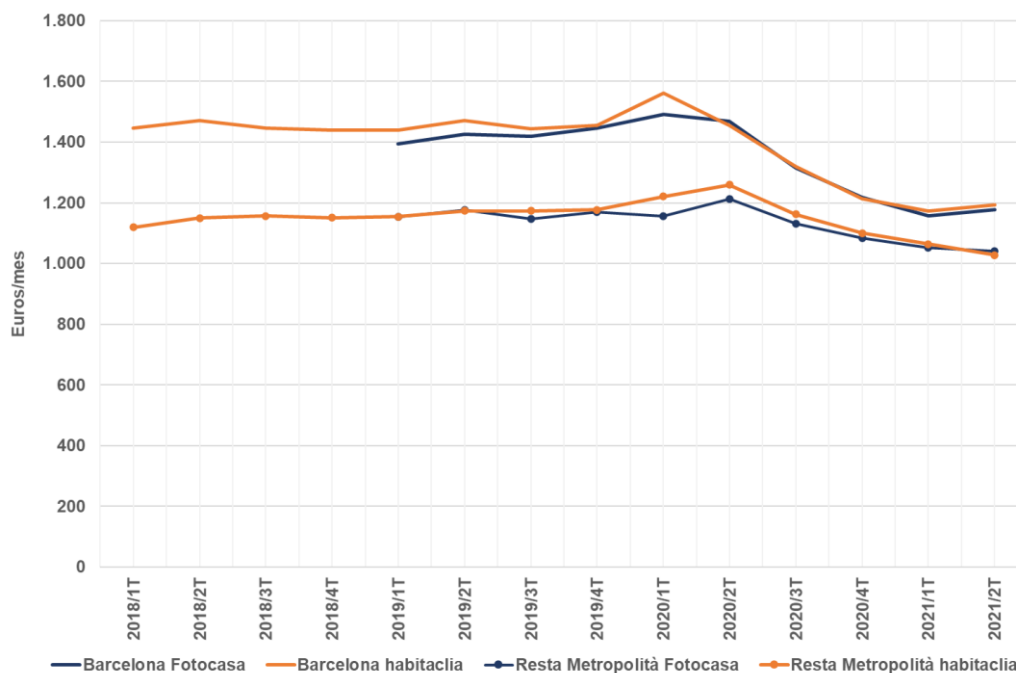
“Els preus d’oferta dels lloguers a la ciutat de Barcelona registren el primer increment trimestral des de fa un any, per bé que encara es mantenen per sota dels valors que havien arribat a assolir fins a començaments de 2020”

- Els preus d’oferta de lloguer segueixen molt per sota d’una any enrere, malgrat que a la ciutat de Barcelona han iniciat un canvi de tendència amb un primer augment trimestral.
- El volum d’oferta de lloguer de la ciutat de Barcelona segueix molt per sobre de la de fa un any, mentre que la de fora de Barcelona es manté estable.
- La demanda de lloguer ha reduït lleugerament la seva intensitat en tot el territori.
- Els preus de demanda segueixen la tendència descendent, amb l’excepció d’un cert repunt trimestral a la ciutat de Barcelona.
- En el tram de preus on es concentra el gruix de la demanda, entre els 600 i 800 euros mensuals, s’ha reduït la diferència existent entre percentatge d’oferta i de demanda. I s’ha accentuat en el tram de preu immediatament superior, de 800 a 1.000 euros mensuals.
- Es corrobora la tesi que els preus mitjans dels contractes de lloguer que es formalitzen mantenen un molt bon ajust amb els preus mitjans de la demanda.

1. Els preus d’oferta

En el segon trimestre del 2021, el preu mitjà dels habitatges de lloguer que romanen en oferta als portals a la ciutat de Barcelona han experimentat un canvi respecte de la tendència que venien seguint des del segon trimestre del 2020. S’han situat prop dels 1.200 euros mensuals (1.178,18 a Fotocasa i 1.192,87 a habitaclicia) (**Gràfic 1**), cosa que representa un increment trimestral proper al 2% (1,9% a Fotocasa i 1,8% a habitaclicia). Caldria retrocedir més d’un any enrere, fins el primer trimestre de 2020, per observar una evolució similar ja que, a partir d’aleshores, el preu mitjà dels lloguer a Barcelona havia anat retrocedint, particularment entre el segon i el tercer trimestre del 2020. Els actuals 1.200 euros de mitjana estan encara entre un 18% i un 19% per sota dels nivells que assoliren fins l’esclat de la pandèmia de la COVID-19, quan arribaren a superar els 1.500 euros mensuals.

Una conclusió similar es podria fer extensiva a les ofertes de lloguer existents fora de la ciutat de Barcelona, on els actuals preus mitjans de lloguer es troben per sota dels registrats anys enrere. La principal diferència és que a la resta de municipis que comprèn l’àrea metropolitana de Barcelona, la reducció trimestral de preus ha continuat (-3,4% a Fotocasa i -6,7% a habitaclicia).

Gràfic 1. Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.**Primer trimestre de 2018 – segon trimestre de 2021**

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

Taula 1. Evolució dels preus d'oferta d'habitatges de lloguer per àmbits territorials*. Segon trimestre de 2021

	Segon trimestre 2021	Variació trimestral (%)	Variació anual (%)
Fotocasa			
Barcelona	1.178,18	1,9	-19,8
Resta AMB	1.101,21	-3,4	-18,9
Resta àmbit Metropolità*	963,37	2,8	-8,7
Total àmbit Metropolità*	1.144,73	1,1	-17,9
habitacilia			
Barcelona	1.192,87	1,8	-18,1
Resta AMB	1.106,42	-6,7	-21,3
Resta àmbit Metropolità*	934,24	0,7	-16,3
Total àmbit Metropolità*	1.153,57	0,8	-17,0

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

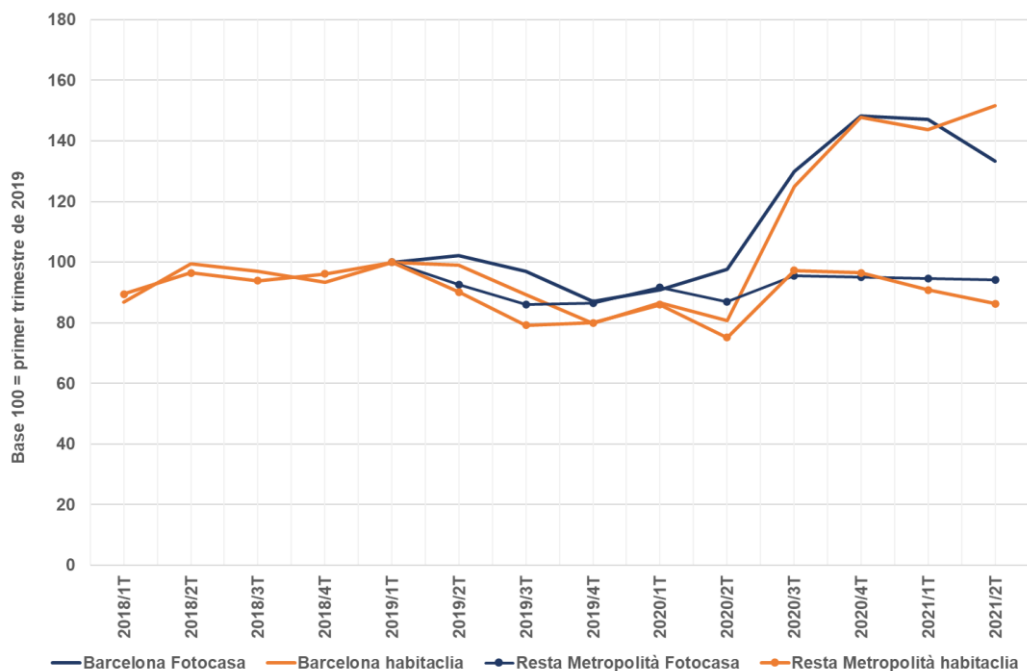
2. El nombre d'ofertes

Els dos portals estudiats no sempre mantenen pautes paral·leles en el nombre d'ofertes. Així, entre el primer i el segon trimestre de 2021, s'observa que a Fotocasa s'ha reduït de manera significativa el nombre total d'anuncis de lloguer a Barcelona (-9,4%), mentre que a habitacalia ha crescut (5,6%), però amb menor intensitat a com ho havia fet a mitjans de 2020. Ara bé, i malgrat aquesta disparitat trimestral, en ambdós portals a Barcelona actualment hi ha molts més anuncis de lloguer que no pas durant els anys 2018, 2019 i 2020.

Fora de Barcelona, on l'oferta de lloguer és menys abundant, la quantitat d'anuncis s'ha mantingut força estable des de mitjans de 2020.

Gràfic 2. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

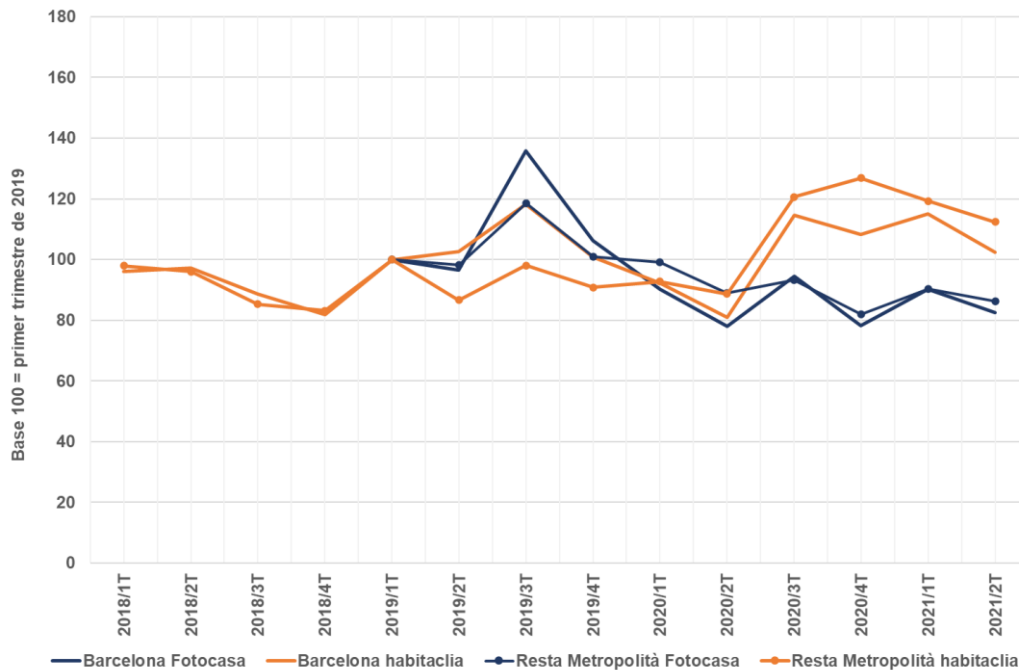
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

3. Intensitat de demanda

La intensitat de demanda fa referència al nombre total de sol·licituds de contacte que reben les ofertes de lloguer disponibles en els portals. Podria ser entesa, doncs, com una *proxy* al grau de dinamisme de la demanda de lloguer en el mercat lliure. En edicions anteriors ja s'assenyalà que a habitacília la intensitat de demanda cresqué a partir de mitjans de 2020, fet que no succeí a Fotocasa, la qual cosa podria atribuir-se a un distint grau de coneixement dels portals entre els potencials usuaris/àries. En qualsevol cas, en els dos portals sí s'observa que entre primer i el segon trimestre de 2021 s'ha reduït la intensitat de demanda de manera força paral·lela, més a Barcelona (8,7% a Fotocasa i 10,9% a habitacília), que no pas a la resta de municipis de l'àmbit Metropolità (4,4% a Fotocasa i 5,8 a habitacília).

Gràfic 3. Evolució de la intensitat de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

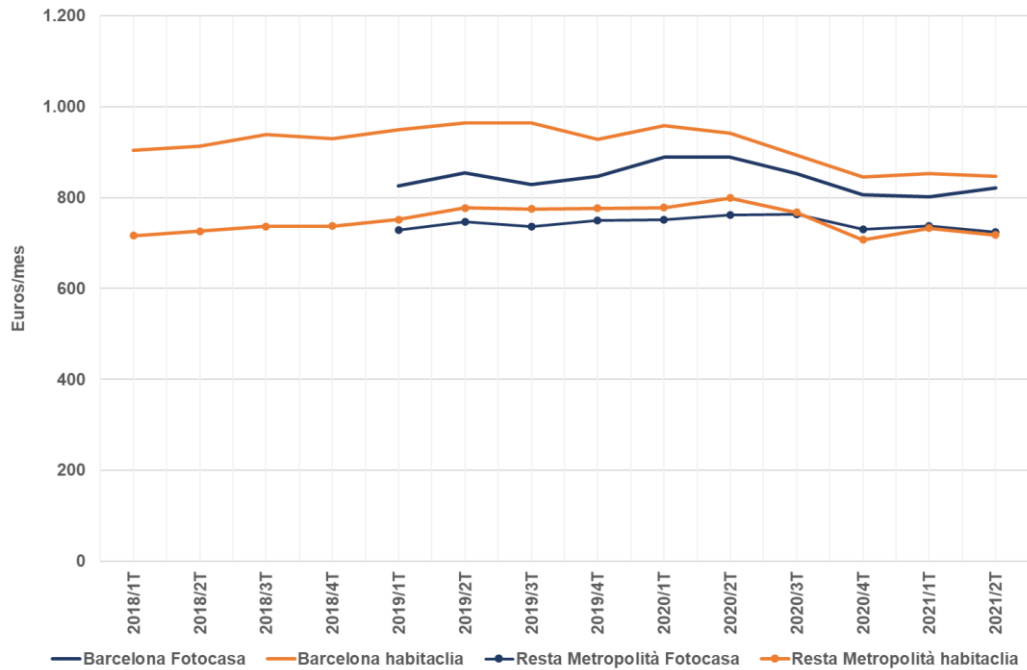
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

4. Els preus de demanda

Comparativament amb l'oferta, els preus mitjans de demanda solen mantenir una evolució molt més estable i regular. Des de començament del 2020, han anat baixant a tot el territori. La caiguda interanual del segon trimestre haurà estat d'un 6,2%, segons Fotocasa i d'un 10,1%, segons habitacila. I això, malgrat un lleuger augment trimestral del 2,4% que, segons Fotocasa haurien experimentat els preus de demanda a la ciutat de Barcelona.

Gràfic 4. Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre de 2018 – segon trimestre de 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

**Taula 2. Evolució dels preus de demanda d'habitatges de lloguer per àmbits territorials*.
Segon trimestre de 2021**

	Segon trimestre 2021	Variació trimestral (%)	Variació anual (%)
Fotocasa			
Barcelona	820,49	2,4	-7,8
Resta AMB	750,49	-3,6	-6,6
Resta àmbit Metropolità*	690,26	0,1	-3,6
Total àmbit Metropolità*	773,44	0,3	-6,2
habitaclia			
Barcelona	847,12	-0,6	-10,0
Resta AMB	764,79	-2,2	-9,4
Resta àmbit Metropolità*	678,26	-2,3	-10,8
Total àmbit Metropolità*	767,68	-1,7	-10,1

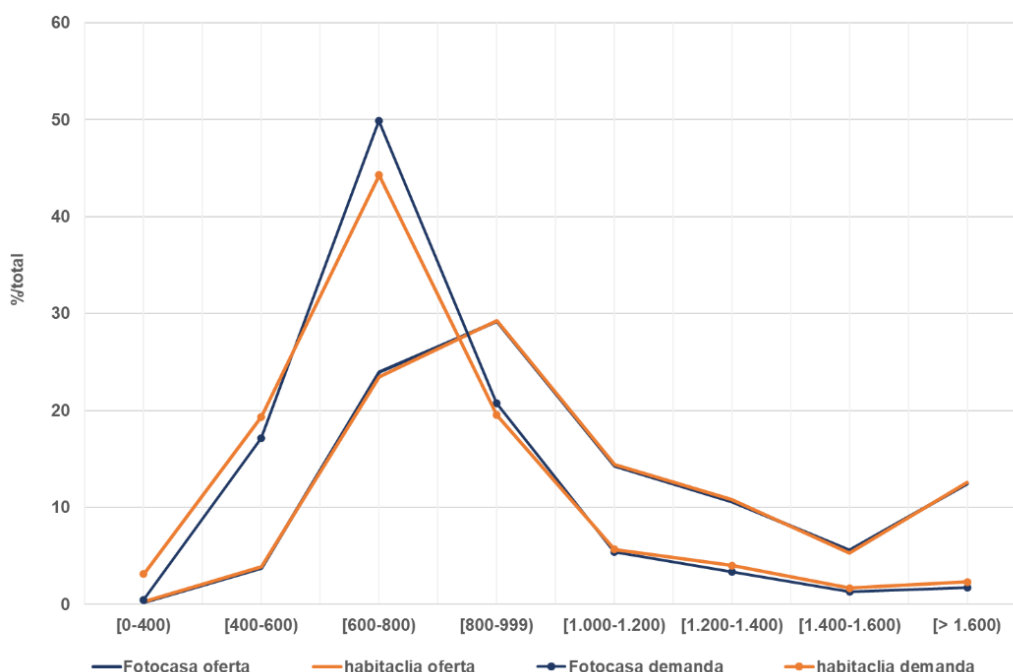
* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

5. La diferència entre els preus d'oferta i demanda

Més enllà dels preus mitjans, la discrepància entre l'oferta i la demanda de lloguer es pot abordar contraposant la seva distribució per trams de preus. En els trams de preus més elevats (per sobre els 1.200 euros mensuals), proporcionalment sempre hi ha més ofertes de lloguer que no pas demandes, i l'inrevés s'esdevé en els trams de preu per sota dels 800 euros. En el segon trimestre del 2021, més del 40% de la demanda (el 49,9% a Fotocasa i el 44,3% a habitacía) se situa entre els 600 i els 800 euros mensuals en el conjunt de l'àmbit Metropolità, mentre que el gruix més important d'oferta es mou entre els 800 i els 1.000 euros mensuals (**Gràfic 5**).

Gràfic 5. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021



Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del primer trimestre de 2019.

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

Tot i així, aquesta estructura no és pas immòbil. Si es contraposen les dades del segon trimestre de 2021 amb el del segon trimestre de 2020 en el conjunt de l'àmbit Metropolità, es poden apreciar tres fenòmens paral·lels. Per una banda, per damunt dels 1.200 euros s'ha reduït el diferencial entre l'oferta i la demanda, en bona mesura per la reducció del nombre d'anuncis de lloguer en aquests preus, més que per un increment, poc versemblant, de la capacitat econòmica de la demanda. Per altra banda, entre els 600 i els 800 euros, també ha minvat la diferència entre percentatge d'oferta i de demanda. La raó és que s'ha produït una major concentració generalitzada en aquest llindar de preus, molt més accentuada en el cas de l'oferta que en la demanda. I, finalment, el tercer fenomen rellevant és que el gran canvi s'estableix en el rang de preus comprès entre els 800 i 1.000 euros: ara fa un any, indistintament del portal, hi havia més demandes que ofertes; en el segon trimestre de 2021, en canvi, és més gran la proporció d'anuncis de lloguer en aquests preus sobre el total que no pas la de les demandes.

Taula 3. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021

	Segon trimestre 2021			Primer trimestre 2021	Segon trimestre 2020
	Oferta	Demanda	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
Fotocasa					
[0-400)	0,2	0,4	-0,2	-0,3	-0,5
[400-600)	3,7	17,1	-13,4	-13,6	-10,3
[600-800)	24,0	49,9	-25,9	-26,3	-29,4
[800-999)	29,2	20,8	8,4	9,4	-6,0
[1.000-1.200)	14,3	5,4	8,9	9,1	6,7
[1.200-1.400)	10,6	3,4	7,2	7,1	10,2
[1.400-1.600)	5,6	1,3	4,2	4,3	7,5
[> 1.600)	12,4	1,7	10,7	10,3	21,8
TOTAL	100	100			
habitaclia					
[0-400)	0,3	3,1	-2,9	-1,5	
[400-600)	3,9	19,4	-15,5	-15,0	-10,5
[600-800)	23,5	44,3	-20,8	-21,1	-27,3
[800-999)	29,3	19,5	9,8	8,7	-3,2
[1.000-1.200)	14,4	5,7	8,8	8,3	5,7
[1.200-1.400)	10,8	4,0	6,8	6,9	9,2
[1.400-1.600)	5,3	1,7	3,6	3,6	6,6
[> 1.600)	12,6	2,3	10,3	10,1	19,7
TOTAL	100	100			

Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del primer trimestre de 2019.

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

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

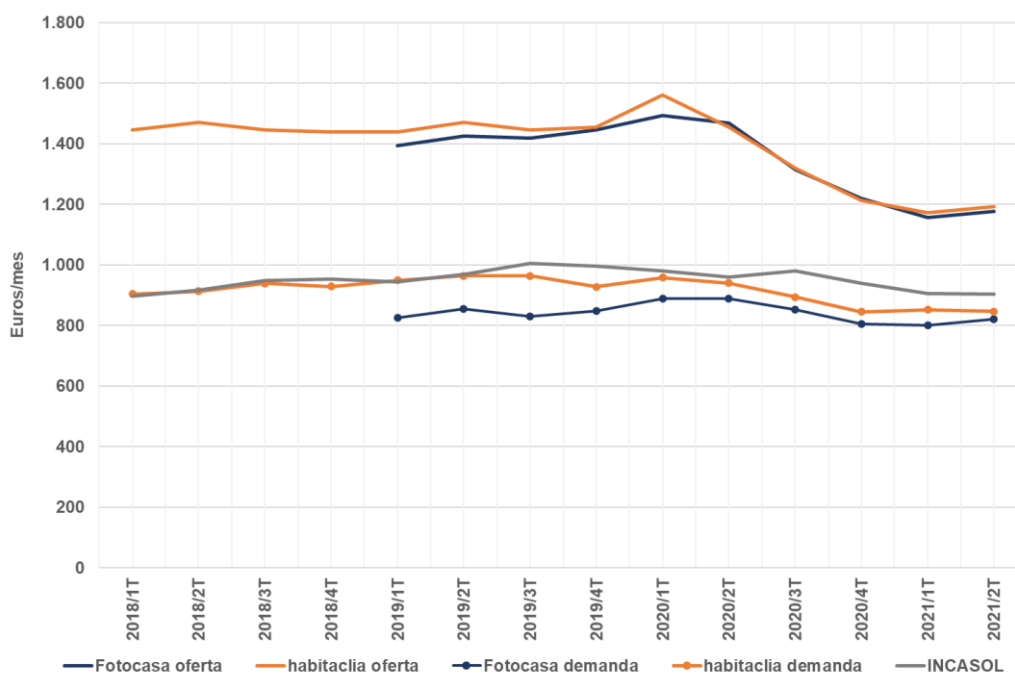
6. De les ofertes als contractes de lloguer amb fiança dipositada

L'Explotació estadística de les fiances de lloguer de l'Incasòl que, trimestralment, difon el Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, és l'estadística oficial sobre el mercat de lloguer a Catalunya, tal i com recull el Programa anual d'actuació estadística (PAAE) que defineix el conjunt de l'estadística oficial a Catalunya¹.

Amb les recents xifres, publicades el passat 21 de setembre de 2021, sobre el preu mitjà dels nous contractes de lloguer que han dipositat la fiança durant el segon trimestre de 2021, es ratifica el que ja s'havia corroborat en edicions anteriors d'aquest mateix informe, és a dir, que entre els preus mitjans de la demanda i el preu mitjà dels nous contractes de lloguer que es registren a l'Incasòl es produeix un ajust força considerable, molt més a l'àmbit Metropolità excloent Barcelona (**Gràfic 7**), que no pas a la ciutat comtal (**Gràfic 6**). De fet, a Barcelona les rendes mitjanes de les fiances des del segon trimestre de 2020 s'han mogut lleugerament per damunt de la renda mitjana de la demanda als portals, amb un convergència que sembla anar accentuant-se a partir dels darrers trimestres de 2020. Actualment la diferència oscil·la entre el 7% i el 10%, ja que la renda mitjana dels contractes de lloguer ha arribat fins el 903,28 euros al mes, envers els 820,49 euros de la demanda de Fotocasa i els 874,12 euros d'habitaclia. A la resta de l'àmbit Metropolità, la similitud és molt accentuada, per no dir gairebé absoluta: durant el segon trimestre de 2021, el preu mitjà mensual dels contractes de lloguer amb fiança dipositada ha estat de 723,66 euros, gairebé la mateixa quantitat que el preu mitjà de demanda a Fotocasa (723,52 euros) i poc més de sis euros més que el d'habitaclia (717,43 euros).

Gràfic 6. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels portals immobiliaris. Barcelona ciutat.

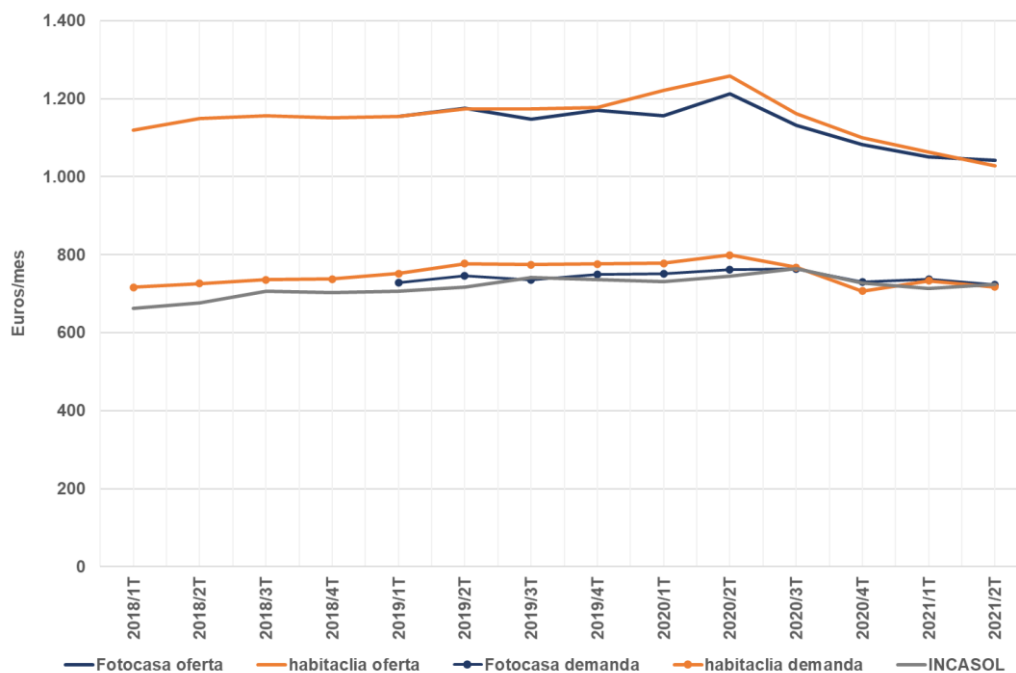
Primer trimestre de 2018 – segon trimestre de 2021



Font: O-HB, a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les facilitades pel grup Adevinta.

¹ El Programa anual d'actuació estadística vigent està disponible al web de l'Idescat: <https://www.idescat.cat/pec/2017-2020/?paae=2021> [consulta: 18 de setembre de 2021].

Gràfic 7. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels portals immobiliaris. Resta de l'àmbit Metropolità*.
Primer trimestre de 2018 – segon trimestre de 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja.

Font: O-HB, a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les facilitades pel grup Adevinta.

7. Metodologia

Les xifres que presenta aquest laboratori s'han elaborat a partir de les bases de dades que mensualment facilita el grup Adevinta (Fotocasa i habitacía) sobre les ofertes i les sol·licituds de contacte als anunciants en el conjunt de municipis de l'àmbit Metropolità (que agrupa tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès, Castellcir, Castellterçol, Granera i Sant Quirze Safaja, exclosos de les extraccions rebudes). La sèrie històrica completa comença l'any 2018 a habitacía i l'any 2019 a Fotocasa.

Les sol·licituds de contacte que reben les ofertes de lloguer, que defineixen la intensitat de demanda, podrien ser enteses com una *proxy* al grau de dinamisme de la demanda de lloguer en el mercat lliure. Estrictament parlant, la intensitat de demanda no defineix, doncs, usuaris/àries individuals, però considerada des d'una perspectiva global i temporal recull com evoluciona l'interès per trobar habitatges de lloguer.

A diferència d'edicions anteriors, s'han considerat totes les tipologies d'habitatges (unifamiliars i plurifamiliars) i, per primera vegada, s'ha optat per la periodicitat trimestral per tal d'assegurar una comparabilitat més immediata amb l'estadística oficial de preus de lloguer que proporciona el Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya².

La construcció dels indicadors, però, s'ha regit pels mateixos criteris que fins ara: s'han destriat els valors extrems de preus per municipi i mes, així com els anuncis de lloguers que, al darrer dia de cada mes, duien més de 180 dies vigents en els portals.

Les sèries completes es poden consultar, en format Excel, en el següent enllaç: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/09/Annex_2021_2T.xlsm

² L'estadística oficial de preus i contractes de lloguer a Catalunya, de periodicitat trimestral, es pot consultar al web:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/ [consulta: 18 de setembre de 2020].

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

O-HB