

Oferta i demanda lloguer. 1r trimestre 2022

Segueix augmentant la demanda de lloguer en contrast amb una reducció del volum d'oferta.

- L'oferta de lloguer segueix en el primer trimestre del 2022 la tendència descendent, per bé que més suau, dels darrers trimestres del 2021. El nombre d'anuncis del primer trimestre ha estat entre un 20% i un 35% inferior al del primer trimestre del 2019.
- Segueix augmentant la demanda de lloguer, fins a un 11,7% a Barcelona i un 19,8% a la resta de l'àmbit metropolità (segons habitaclia).
- El preu mitjà dels anuncis de lloguer a la ciutat de Barcelona ha seguit pujant en el primer trimestre, cosa que ha portat a un augment de més d'un 20% respecte d'un any abans. Malgrat aquest augment, els valors són encara inferiors als de final del 2019.
- La demanda es segueix concentrant en els trams de preus entre 600 i 800 euros mensuals, mentre que en aquest tram l'oferta només concentra el 20% dels anuncis existents.
- Durant el primer trimestre del 2022 s'han signat menys contractes que en el trimestre anterior i el primer trimestre del 2021, tant a Barcelona com a la resta de l'àmbit metropolità.
- El lloguer mitjà contractual ha estat de 965,38 euros a Barcelona i de 731,75 euros a la resta de l'àmbit metropolità.
- Aquests valors suposen un increment del 3,3% i del 0,7% en termes trimestrals, i del 6,6% i el 2,6% en termes anuals, respectivament.
- Es segueix constatant un elevat grau de coincidència entre els preus mitjans de demanda dels portals i el lloguer mitjà que s'estipula en els nous contractes de lloguer.

Barcelona, juliol del 2022

Davallada general d'anuncis de lloguer

Per quart trimestre consecutiu a Fotocasa i per tercer trimestre consecutiu a habitaclia, el 2022 s'enregistra una davallada del nombre d'anuncis de lloguer. Ara bé, la reducció que s'ha produït durant el 2022 ha estat més lleu que la dels trimestres anteriors i, alhora, força homogènia en el territori.

Oferta i demanda lloguer. 1r trimestre 2022

Durant el primer trimestre del 2022 hi ha hagut entre un 20% i un 35% menys d'anuncis dels que hi va haver en el primer trimestre del 2019.

Increment dels preus d'oferta a Barcelona

Amb l'evolució dels preus mitjans d'oferta sí que s'observen diferències entre Barcelona i la resta de municipis de l'àmbit Metropolità. A Barcelona ciutat han tornat a créixer d'un trimestre a un altre (un 8,6% a Fotocasa i un 5,6% a habitaclia), de manera que ja superen en un 20% els preus mitjans que s'assoliren el 2021, però sense igualar els del 2019.

A la resta de municipis de l'àmbit Metropolità, l'increment trimestral de preus ha estat molt més suau o fins i tot inexistent (en els municipis que no formen part de l'àrea metropolitana han arribat a disminuir un 1,3% a habitaclia) i, des d'una perspectiva anual, se situen al mateix nivell o, a tot estirar, un 3,2% per damunt dels del primer trimestre del 2021 (a l'àrea metropolitana i tan sols a Fotocasa).

En aquest conjunt de municipis, l'import mensual actual dels anuncis de lloguer d'habitatges és un 8% inferior al del 2019.

Menys publicitat però més intensitat de demanda

La reducció de l'oferta d'anuncis de lloguer durant el primer trimestre d'aquest any no ha coincidit pas amb una menor demanda, sinó tot el contrari. Segons habitaclia, s'han produït uns augments de demanda de l'11,7% a Barcelona i del 19,8% a la resta de l'àmbit Metropolità. Al portal Fotocasa, la demanda ha estat molt més estable.

Evolució dels preus de la demanda

A la ciutat de Barcelona, els preus mitjans de demanda han enregistrat un augment trimestral d'entre el 5,5% i el 5,2% (segons que considerem Fotocasa o habitaclia). I s'han situat entre els 861,29 euros mensuals i els 885,88 euros mensuals.

Fora de la ciutat de Barcelona, els preus mitjans han crescut amb menys intensitat fins a situar-se entre els 796,32 euros i els 751,01 euros mensuals a l'àrea metropolitana (excloent-ne Barcelona) i entre els 710,36 i els 673,91 euros mensuals a la resta de municipis de l'àmbit Metropolità.

Els més buscats: habitatges d'entre 600 i 800 euros

La distribució de l'oferta i la demanda per trams de preu en els anuncis en els dos portals revela una estructura que sembla molt regular en el temps.

El tram de preus entre 600 i 800 euros mensuals és el més demandat, amb un 46,0% segons Fotocasa o un 41,7% segons habitaclia. Però en aquest tram, l'oferta és del 18,7% a Fotocasa i del 20,1% a habitaclia.

Oferta i demanda lloguer. 1r trimestre 2022

Entre els 800 i 1.000 euros, la demanda arriba al 26,2% del total a Fotocasa i al 21,2% a habitaclia i, per la seva banda, l'oferta es mou entre el 24,3% segons Fotocasa i el 23,3% segons habitaclia.

En tots dos portals s'ha eixamplat la distància existent entre l'oferta i la demanda quan es tracta dels lloguers de 1.200 euros o més, com ja s'assenyalava en el darrer trimestre del 2020. En aquest segment, sempre hi ha hagut moltes més ofertes que demandes.

De les ofertes als contractes amb fiança

Segons el registre de fiances de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) -que recull la informació dels contractes de lloguer que s'acaben formalitzant i dipositen la fiança obligatòria- el 2022 ha començat amb una davallada del nombre de contractes tancats respecte al trimestre anterior i a l'any anterior, sempre més pronunciada a la ciutat de Barcelona que a la resta de l'àmbit metropolità.

Els 12.227 contractes de lloguer registrats a Barcelona durant el primer trimestre del 2022 suposen una caiguda del 14,2% en comparació al darrer trimestre del 2021, i del 15,1% en comparació al primer trimestre del 2021. A la resta de l'àmbit metropolità s'han signat més contractes de lloguer que a la ciutat de Barcelona (13.409), però també experimentant una caiguda trimestral i anual del 4,8% i de l'11,7%, respectivament.

El lloguer mitjà contractual ha estat de 965,38 euros a Barcelona. Aquest valor suposa un increment del 3,3% en termes trimestrals, i del 6,6% en termes anuals.

Això confirma, un vegada més, l'elevat grau de coincidència entre els preus mitjans de demanda dels portals i el lloguer mitjà que s'estipula en els nous contractes de lloguer.

- A Barcelona ciutat, la renda mitjana dels contractes registrats se sol moure entre 80 i 100 euros per damunt dels de demanda.
- A la resta de l'àrea metropolitana, els preus dels contractes han estat de 778,01 euros mensuals, i els de la demanda s'han mogut entre els 796,32 euros de Fotocasa i els 751,01 euros d'habitaclia.
- I a la resta de l'àmbit Metropolità, el preu mitjà dels contractes ha estat de 685,92 euros mensuals, mentre que els preus de la demanda s'han mogut entre els 710,36 euros mensuals de Fotocasa i els 673,91 euros mensuals d'habitaclia.

Laboratori 'L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Primer trimestre del 2022'.

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 del primer trimestre del 2022 a la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de la regió metropolitana.

Oferta i demanda lloguer. 1r trimestre 2022

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.

Podeu accedir al laboratori complet i a l'annex estadístic en l'apartat [Projectes d'**ohb.cat**](#)

Per a més informació:

Comunicació O-HB (Martí Benach)

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55 / 678 211 810