

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 2023

Barcelona, octubre del 2023

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:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

A destacar	3
1. L'oferta d'habitatges de lloguer	4
2. Preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer	6
3. La demanda d'habitatges de lloguer	9
4. Preu mitjà de la demanda d'habitatges de lloguer	11
5. Diferència entre preus d'oferta i de demanda d'habitatges de lloguer	14
6. De les ofertes als contractes de lloguer amb fiança dipositada	21
Nota metodològica.....	25

A destacar

El volum d'ofertes d'habitatges de lloguer disminueix en relació al primer trimestre de 2023 en tots els àmbits territorials estudiats, amb una mitjana del 7% per al conjunt de Catalunya.

Els preus mitjans de l'oferta de lloguer creixen en tots els àmbits territorials en relació al primer trimestre de l'any, amb una mitjana del 6,5% pel conjunt de Catalunya. El preu se situa ja en els 1.420€, el valor més alt de la sèrie analitzada.

El volum de demanda d'habitatges de lloguer disminueix en termes intertrimestrals en tots els àmbits territorials, amb una mitjana del 17,5% per a Catalunya.

Els preus mitjans de la demanda de lloguer creixen en tots els àmbits territorials en relació al primer trimestre de 2023, amb una mitjana del 5,2% per tot Catalunya, on el preu se situa en els 835€. En tots els casos els preus són els més alts de la sèrie estudiada, amb un màxim de 996€ a Barcelona ciutat.

Es manté un important desequilibri en el mercat d'habitatges de lloguer en el segon trimestre de 2023: en el conjunt de Catalunya, mentre l'oferta es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus superiors a 1.600€ mensuals (30,4% dels anuncis), només un 3% de la demanda hi participa efectivament. En canvi, dos terços de la demanda es concentren sobretot en els preus inferiors a 1.000€, i específicament en el tram 600€–800€ (36,1%), pel qual només s'ofereixen un 14,1% dels habitatges.

A Barcelona trobem el major excés d'oferta d'habitatges amb preus superiors a 1.600€ (38,4 punts); per altra part, la demanda se segueix concentrant per sota dels 1.000€ (24,9% en el tram 600€–800€ i 36,6% en el tram 800€–1.000€), però aquí només trobem un 14,3% de l'oferta, deixant palès un important buit de mercat. A més, per primera vegada en la sèrie històrica de Barcelona no trobem cap oferta d'habitatge de lloguer publicada als portals immobiliaris amb un preu inferior a 600€.

1. L'oferta d'habitatges de lloguer

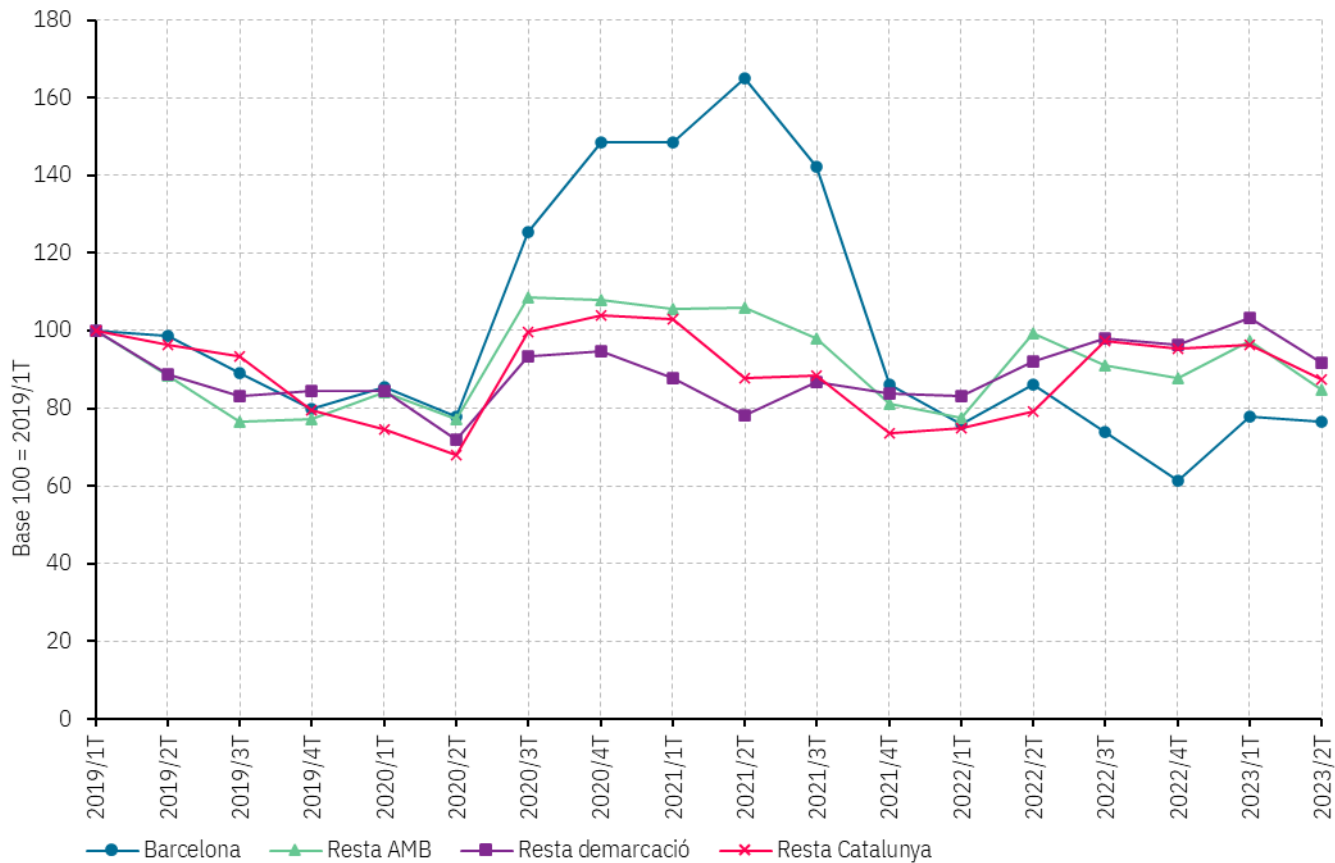
Durant el segon trimestre de 2023, el volum d'ofertes d'habitatges de lloguer publicats als portals immobiliaris disminueix en relació al primer trimestre en tots els àmbits territorials estudiats (veure Figura 1). Mentre la disminució és molt petita a Barcelona (2%), la caiguda és més marcada a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (12,9%), a la resta de la demarcació territorial de Barcelona (11,3%) i a la resta de Catalunya (9,3%). En conjunt, l'oferta d'habitatges disminueix un 7% al conjunt de Catalunya.

En termes interanuals, l'oferta d'habitatges segueix tendències diferents segons els àmbits territorials objecte d'anàlisi. Així, mentre a Barcelona ciutat i a la resta de l'àrea metropolitana es produeix una disminució significativa (11,2% i 14,6%, respectivament), a la resta de la demarcació de Barcelona el volum d'ofertes actual és pràcticament el mateix que un any enrere (-0,6%), i a la resta de Catalunya, en canvi, s'enregistra un increment del 10,5%. En conjunt, l'oferta d'habitatges a tot Catalunya és un 6,5% inferior a la del segon trimestre de 2022.

En una perspectiva temporal més àmplia, observem com, mentre el comportament de l'oferta d'habitatges era similar amb caigudes moderades per tots els àmbits territorials fins al segon trimestre de 2020, tant durant la pandèmia com la post-pandèmia l'oferta a Barcelona ciutat es mostra més oscil·lant o inestable que a la resta d'àmbits. A més, durant el darrer any, l'àmbit de Barcelona ciutat és l'únic que presenta uns nivells d'oferta inferiors als de tres anys enrere.

Figura 1. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges de lloguer. Catalunya. Base 100 = primer trimestre de 2019

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



2. Preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer

Els preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer publicats als portals immobiliaris creix en tots els àmbits territorials durant el segon trimestre de 2023 en relació al primer trimestre de l'any (veure Figura 2). El creixement intertrimestral més gran es produeix a la resta de Catalunya (10,1%), i el més baix a la resta de la demarcació de Barcelona (2,5%), mentre que a Barcelona ciutat i la resta de l'àrea metropolitana els creixements són del 5,6% i del 5,1%, respectivament. En conjunt, a Catalunya l'increment ha estat del 6,5%.

Com a resultat d'aquests increments, el preu d'oferta d'habitatge de lloguer publicat als portals immobiliaris se situa ja en els 1.753€ a Barcelona ciutat, el valor més alt de la sèrie històrica analitzada (per tercer trimestre consecutiu), acumulant ja nou trimestres consecutius d'increment. El preu mitjà actual és ja un 17,5% més elevat que l'ofert en el segon trimestre de 2022 i un 23,3% més elevat que el darrer trimestre de 2019, deixant enrere ja d'aquesta manera la fase de preus relativament més baixos durant el període pandèmic (amb un valor mínim assolit al primer trimestre de 2021 de 1.147€).

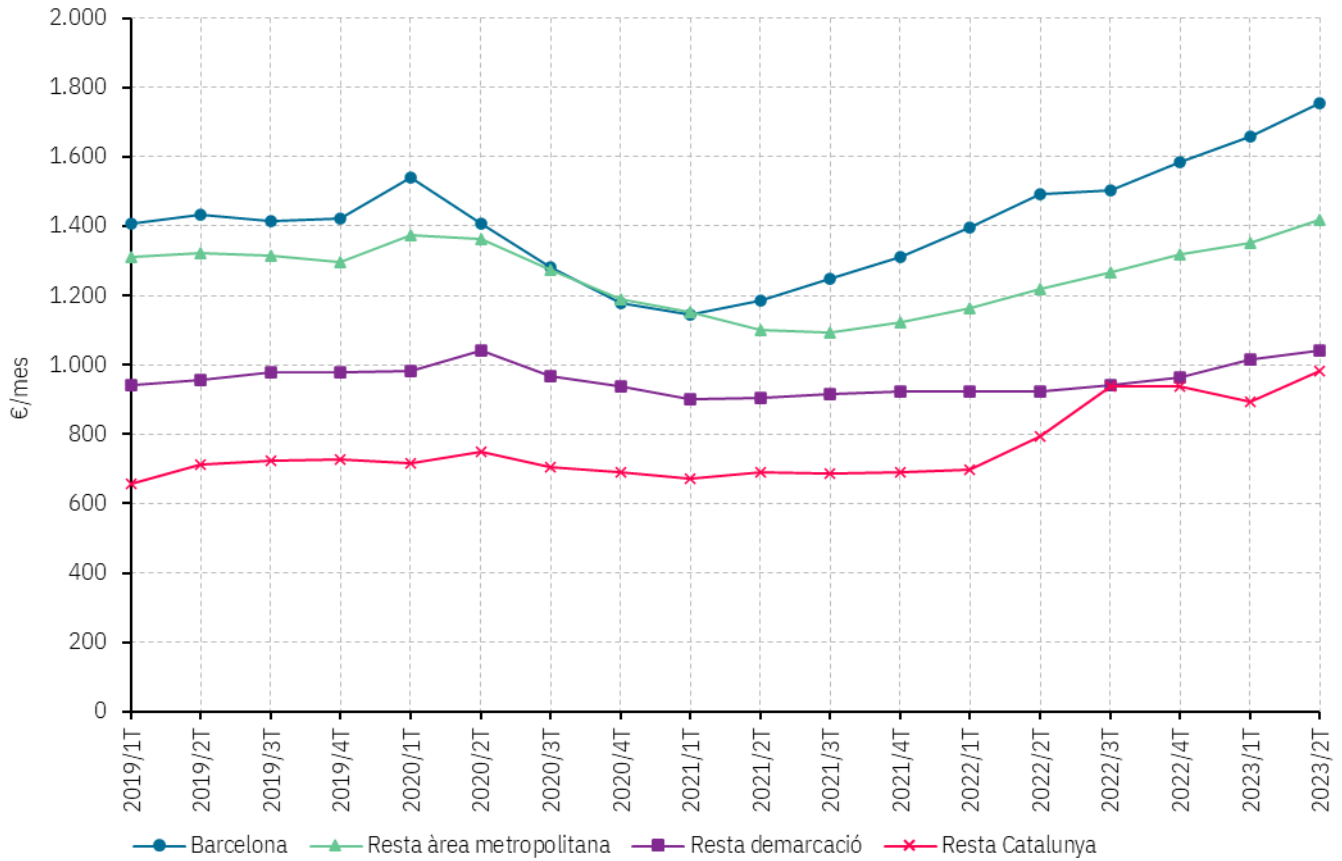
Pel que fa a la resta de l'àmbit metropolità de Barcelona, el preu d'oferta se situa ara en els 1.420€, el nivell més alt de la sèrie històrica analitzada, i acumulant en aquest cas set trimestres consecutius de creixement des del valor mínim assolit en el tercer trimestre de 2021 (1.093€), abans de sortir de la pandèmia. El preu d'oferta publicada actual és un 16,6% superior al del segon trimestre de 2022 i gairebé un 10% superior al del darrer trimestre de 2019.

El preu mitjà de l'oferta d'habitatge de lloguer sembla convergir per la resta de la demarcació de Barcelona i la resta de Catalunya al voltant dels 1.000€ (lleugerament per sobre en el primer cas, lleugerament per sota en el segon), degut sobretot al fort increment interanual del preu d'oferta a la resta de Catalunya (23,8%), que s'havia mantingut històricament un 25 % per sota del de la resta de la demarcació de Barcelona. Aquest increment interanual a la resta de Catalunya ha estat singularment important a les Comarques Gironines (36,6%), a l'Alt Pirineu i Aran (29,8%) i al Camp de Tarragona (19,4%) (veure Taula 1).

En el conjunt de Catalunya, el preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer publicada als portals immobiliaris se situa actualment en els 1.420€, el valor més alt de la sèrie històrica analitzada (per segon trimestre consecutiu), el que suposa un increment interanual del 15,2%.

Figura 2. Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Catalunya. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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



Taula 1. Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer per àmbits territorials (€/mes). Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	1.433,87	22,5%	29,8%
Camp de Tarragona	852,64	12,2%	19,4%
Comarques Centrals	720,28	2,7%	9,5%
Comarques Gironines	1.336,98	11,0%	36,6%
Metropolità	1.553,77	6,3%	16,5%
Penedès	1.131,00	1,1%	5,1%
Ponent	640,82	5,3%	5,1%
Terres de l'Ebre	566,60	5,0%	6,9%
Demarcacions territorials			
Barcelona	1.501,03	5,9%	15,5%
Girona	1.375,20	12,7%	36,3%
Lleida	663,66	4,9%	7,7%
Tarragona	810,10	9,0%	14,6%
Àmbits O-HB			
Barcelona	1.752,86	5,6%	17,5%
Resta de l'AMB	1.420,00	5,1%	16,6%
<i>Total AMB</i>	<i>1.679,52</i>	<i>5,9%</i>	<i>17,5%</i>
Resta de la demarcació de Barcelona	1.040,31	2,5%	12,7%
Resta de Catalunya	981,93	10,1%	23,8%
CATALUNYA	1.420,49	6,5%	15,2%

3. La demanda d'habitatges de lloguer

Durant el segon trimestre de 2023, el volum de demanda¹ d'habitatges de lloguer sol·licitat als portals immobiliaris disminueix en relació al primer trimestre en tots els àmbits territorials estudiats (veure Figura 3). La disminució és molt similar en tots els casos, amb una caiguda màxima del 18,5% de la resta de la demarcació de Barcelona i un mínim del 15,6% a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. En conjunt, la disminució de la demanda intertrimestral és d'un 17,5% a tot Catalunya.

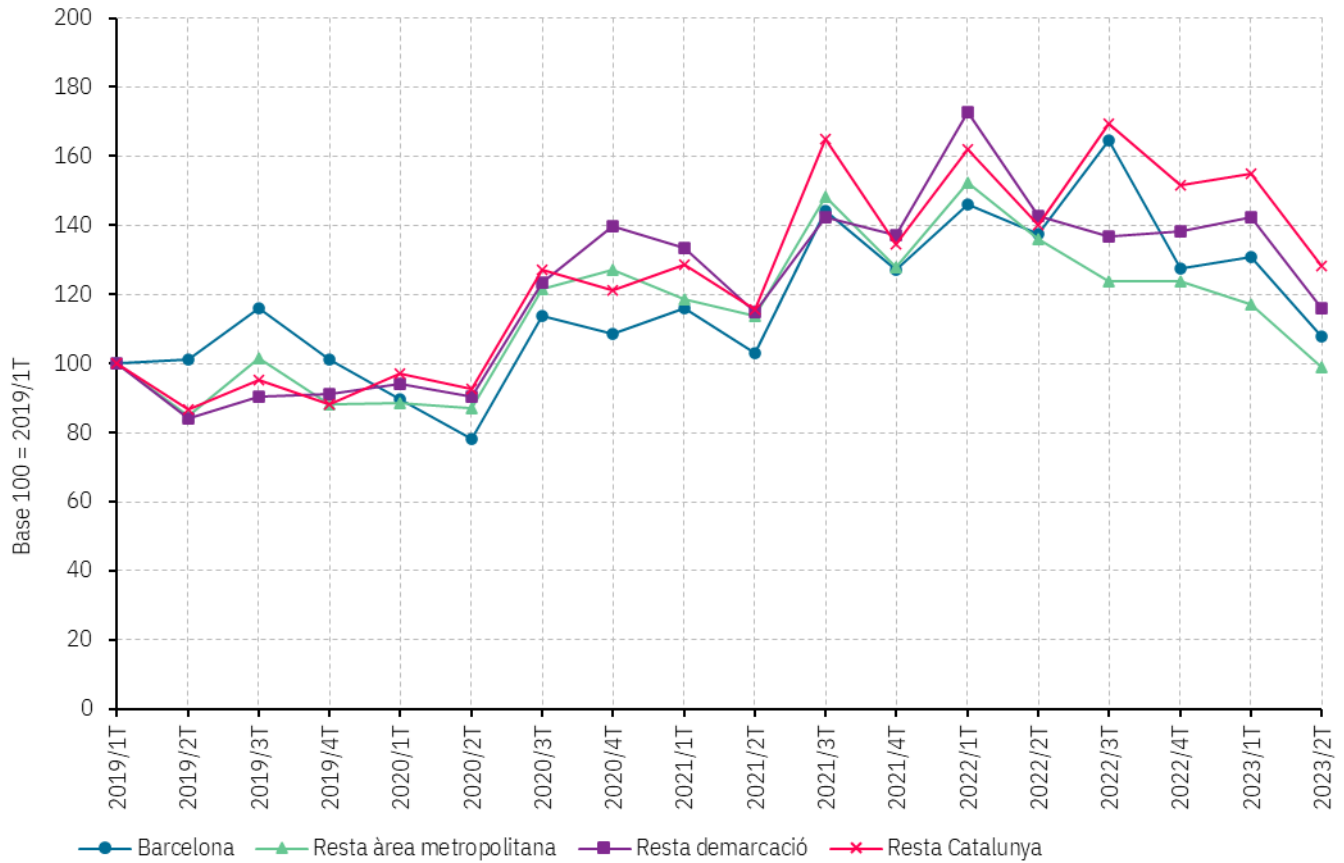
En termes interanuals, observem també una caiguda generalitzada de la demanda d'habitatges de lloguer a tots els àmbits territorials, si bé amb magnituds més variades en aquest cas. Així, trobem a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona la disminució més important (27,2%), seguida de Barcelona ciutat (21,6%) i de la resta de la demarcació de Barcelona (18,6%). En canvi, la caiguda a la resta de Catalunya és menor (8,7%). En conjunt, a tot Catalunya la demanda interanual d'habitatge de lloguer disminueix gairebé un 20%.

De totes maneres, en una perspectiva de més llarg termini, la demanda d'habitatge de lloguer és en tots els casos clarament superior al volum de demanda del darrer trimestre de 2019, abans de veure's afectada per la pandèmia. L'increment és notable sobretot a la resta de Catalunya (gairebé 40 punts), seguida de la resta de la demarcació de Barcelona (25 punts). En canvi, a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona la demanda creix poc menys d'11 punts i a Barcelona ciutat només 7 punts.

¹ La demanda s'estima mitjançant la quantificació de les sol·licituds d'informació a l'anunciant que reben els anuncis dels portals immobiliaris, tot entenent que aquestes sol·licituds suposen un interès efectiu per llogar l'habitatge del qual es demanen més detalls.

Figura 3. Evolució de la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Base 100=primer trimestre de 2019

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



4. Preu mitjà de la demanda d'habitatges de lloguer

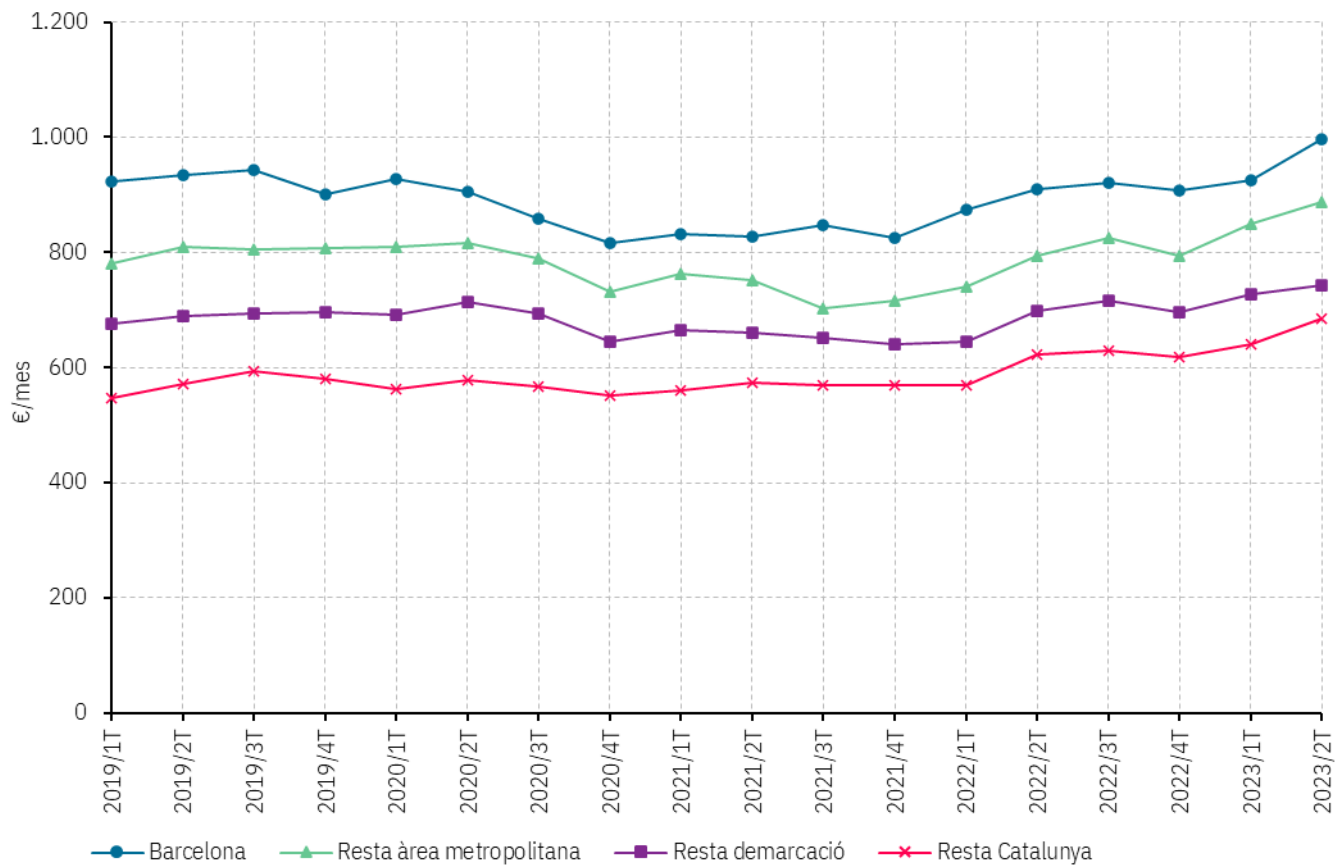
Els preus mitjans dels habitatges de lloguer pels quals hi ha una demanda efectiva als portals immobiliaris creix en tots els àmbits territorials durant el segon trimestre de 2023 en relació al primer trimestre de l'any (veure Figura 4). El creixement intertrimestral més gran es produeix a Barcelona (7,6%), seguit del creixement a la resta de Catalunya (7%). L'augment a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona és inferior (4,3%), i és mínim a la resta de la demarcació territorial de Barcelona (2,2%). En conjunt, a Catalunya l'increment ha estat del 5,2%. Excepte pel cas de Barcelona ciutat, tots els increments del preu de demanda són lleugerament inferiors que els increments dels preus d'oferta.

Com a resultat d'aquests increments, el preu de demanda d'habitatge de lloguer publicat als portals immobiliaris se situa ja gairebé en els 1.000€ a Barcelona ciutat (996€), el valor més alt de la sèrie històrica analitzada. El preu mitjà actual demandat és un 9,6% més elevat que el demandat en el segon trimestre de 2022. En consonància amb els nivells de salari i poder adquisitiu mitjans més baixos, a la resta d'àmbits territorials els preus demandats són també menors. Així, a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu demandat se situa actualment en els 886€, poc més d'un 10% per sota del preu demandat a Barcelona ciutat, després d'un increment interanual en aquest cas de gairebé el 12%.

Pel que fa a la resta de la demarcació de Barcelona, el preu demandat per habitatge de lloguer se situa en els 742€, el que representa aproximadament un 25% menys que el preu de Barcelona ciutat, després d'un increment interanual del 6,1%. A la resta de Catalunya, el preu mitjà demandat és de 685€, més d'un 30% inferior al de Barcelona, amb un increment interanual de pràcticament el 10%. Són particularment destacables els increments interanuals dels preus de la demanda a l'Alt Pirineu i Aran (19,4%) i a les Comarques Gironines (12,3%), superiors en tot cas a l'àmbit metropolità (veure Taula 2). Finalment, en conjunt, a Catalunya el preu mitjà dels habitatges de lloguer pels quals hi ha una demanda efectiva als portals immobiliaris se situa ja en gairebé 835€, amb un increment interanual del 8,3%.

Figura 4. Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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



Taula 2. Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer per àmbits territorials (€/mes). Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	984,93	33,5%	19,4%
Camp de Tarragona	640,86	6,7%	8,9%
Comarques Centrals	597,55	0,3%	2,8%
Comarques Gironines	737,74	5,9%	12,3%
Metropolità	902,88	5,8%	10,3%
Penedès	703,17	2,7%	6,8%
Ponent	541,23	5,7%	2,6%
Terres de l'Ebre	459,63	3,2%	0,3%
Demarcacions territorials			
Barcelona	868,12	5,0%	8,7%
Girona	751,00	7,3%	12,8%
Lleida	557,60	7,1%	5,0%
Tarragona	632,07	4,9%	5,9%
Àmbits O-HB			
Barcelona	996,00	7,6%	9,6%
Resta de l'AMB	886,43	4,3%	11,8%
<i>Total AMB</i>	<i>953,49</i>	<i>6,3%</i>	<i>10,6%</i>
Resta de la demarcació de Barcelona	742,07	2,2%	6,1%
Resta de Catalunya	685,25	7,0%	9,9%
CATALUNYA	834,87	5,2%	8,3%

5. Diferència entre preus d'oferta i de demanda d'habitatges de lloguer

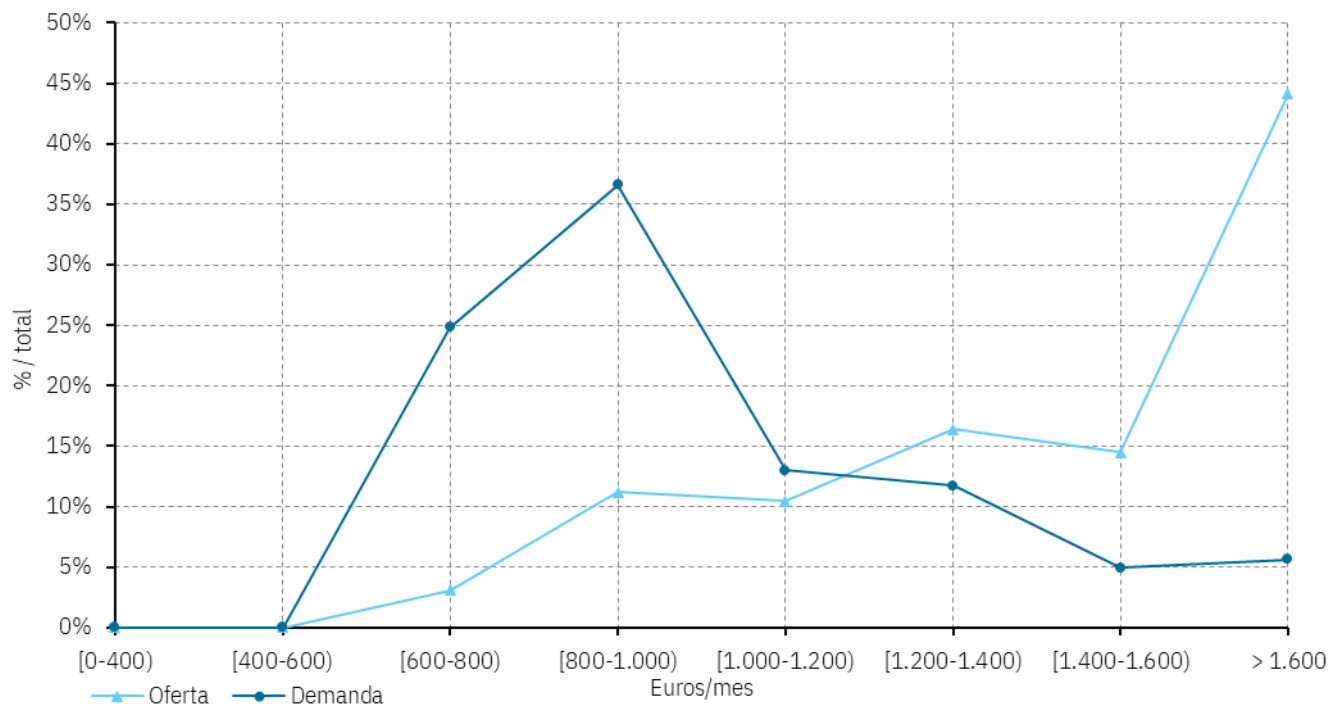
La distribució per trams dels preus de sortida oferts en els anuncis publicats i els preus pels quals hi ha una demanda efectiva evidencia un important desequilibri en el mercat d'habitatges de lloguer en el segon trimestre de 2023, en línia amb els períodes anteriors i per a tots els àmbits territorials estudiats, singularment pel cas de Barcelona ciutat. En aquest àmbit territorial (veure Figura 5 i Taula 3), l'oferta es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus superiors a 1.600€ mensuals (44,1% dels anuncis dels portals immobiliaris), mentre que en aquest tram només participa un 5,7% de la demanda efectiva d'habitatge de lloguer, el que deixa un diferencial de 38,4 punts entre oferta i demanda. Aquest desequilibri és el major entre tots els trams de preus analitzats per aquest trimestre, i també el més elevat de tota la sèrie històrica des del segon trimestre de 2019. En particular, l'excés d'aquest tipus d'oferta creix 12 punts en termes interanuals.

Per altra banda, la demanda efectiva d'habitatges de lloguer es concentra principalment per sota dels 1.000€ mensuals (24,9% en el tram 600€–800€ i 36,6% en el tram 800€–1.000€), però en aquests trams només trobem un 14,3% de l'oferta, deixant palès un important buit d'oferta. A més, per primera vegada en la sèrie històrica dels segons trimestres, no trobem cap oferta d'habitatge de lloguer publicada als portals immobiliaris amb un preu menor a 600€, un tram pel qual trobàvem el 7,1% de la demanda efectiva en el segon trimestre de 2022, indicant probablement l'exclusió del mercat d'habitatges de lloguer d'aquest segment.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (veure Figura 6 i Taula 4), l'oferta es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus entre 800€ i 1.000€ mensuals (32,9%), i aquest és el principal tram en què es concentra també la demanda, tot i que amb un pes superior (44,7%), evidenciant doncs un dèficit d'oferta. El dèficit més important es dona, però, en el tram entre 600€ i 800€, on un terç de tota la demanda d'habitatges de lloguer (33,3%) competeix per només un 10,8% dels habitatges oferts. Aquesta oferta és aproximadament 11 punts inferior a la de l'any anterior, deixant el desequilibri igualment per sobre dels 20 punts. En l'altre extrem de la distribució, un 20,5% de l'oferta es disputa entre només el 2,5% de demandants. La polarització del mercat d'habitatges de lloguer és en aquest cas, doncs, menys accentuada que en el cas de Barcelona ciutat.

Figura 5. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona. Segon trimestre de 2023

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



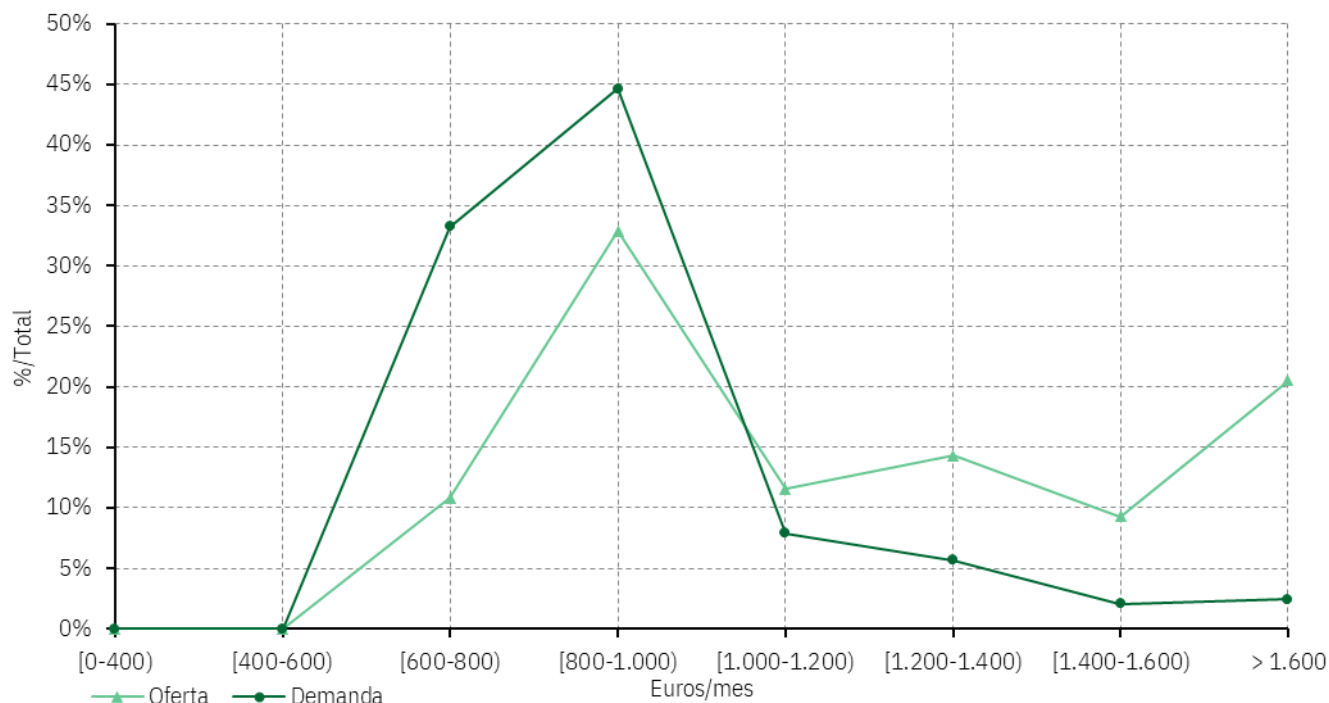
Taula 3. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona. Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023			Segon trimestre 2022	Segon trimestre 2021
	Oferta (%)	Demanda (%)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
[0-400)	0	0	-	-	-
[400-600)	0	0	-	-6,3	-14,5
[600-800)	3,1	24,9	-21,7	-28,9	-23,7
[800-1.000)	11,2	36,6	-25,4	-12,7	5,7
[1.000-1.200)	10,4	13,0	-2,6	3,7	9,6
[1.200-1.400)	16,4	11,8	4,6	9,6	7,4
[1.400-1.600)	14,5	4,9	9,5	8,4	4,2
> 1.600	44,1	5,7	38,4	26,3	11,5
TOTAL	100	100			

Figura 6. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta AMB. Segon trimestre de 2023

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



Taula 4. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta AMB. Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023			Segon trimestre 2022	Segon trimestre 2021
	Oferta (%)	Demanda (%)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
[0-400)	0	0	-	-	-
[400-600)	0	0	-	-14,8	-13,5
[600-800)	10,8	33,3	-22,4	-21,2	-21,6
[800-1.000)	32,9	44,7	-11,8	6,6	11,2
[1.000-1.200)	11,6	7,9	3,7	5,0	5,2
[1.200-1.400)	14,3	5,7	8,6	8,0	8,4
[1.400-1.600)	9,3	2,1	7,2	4,6	3,4
> 1.600	20,5	2,5	18,0	12,5	9,2
TOTAL	100	100			

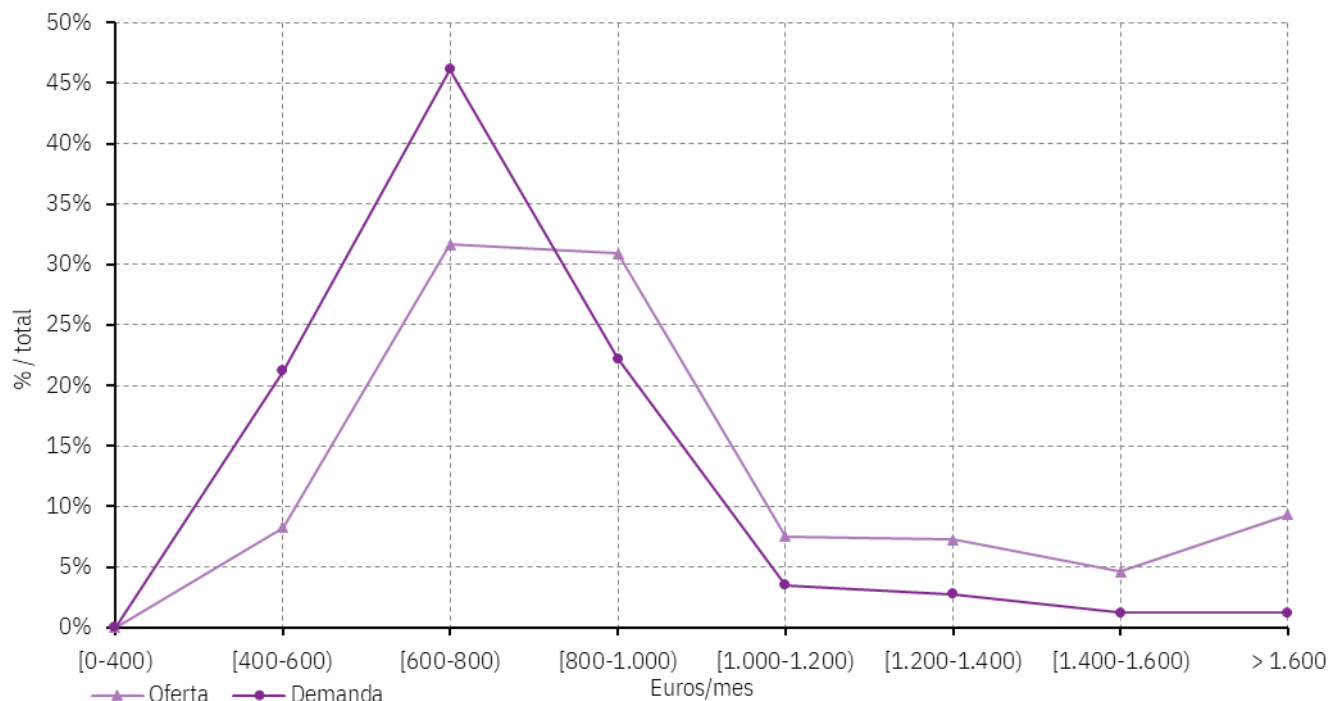
Pel que fa a la resta de la demarcació de Barcelona (veure Figura 7 i Taula 5), els desequilibris són menys importants. Així, tant l'oferta com la demanda es concentren sobretot en els trams de 600€ a 1.000€ (62,6% la primera, 68,3% la segona), tot i que mentre en el tram de 600€–800€ hi ha un dèficit d'oferta (amb un diferencial de 14,5 punts, el major entre tots els trams, creixent 4 punts en termes interanuals), en el tram de 800€–1.000€ trobem un excés d'oferta de gairebé 9 punts, similar al d'anys anteriors.

Quant a la resta de Catalunya (veure Figura 8 i Taula 6), els desequilibris en el preu del mercat d'habitatges de lloguer es corregeixen encara una mica més. Així, el diferencial més elevat és només una mica superior als 11 punts, amb un dèficit d'oferta o excés de demanda en el tram dels 400€ als 600€. Aquest diferencial és pràcticament idèntic al de l'any anterior en el mateix trimestre (11,4). El gruix de la demanda es concentra, però, en el tram dels 600€–800€ (42,2%), al qual li correspon un 33,8% de l'oferta. En aquest cas, la diferència amb l'any anterior és prou rellevant, doncs s'ha passat d'una situació d'equilibri el 2022 (-0,2 punts), a un dèficit notable d'oferta (-8,4 punts). En l'extrem elevat de la distribució, igual que en la resta d'àmbits territorials, és interessant observar la presència d'un 8,8% d'habitatges en oferta amb preus superiors als 1.600€, corresponents a un segment premium en el qual només participa efectivament un 1% de la demanda: mentre la demanda és igual a la de l'any anterior, l'oferta d'aquest segment suposa un increment del doble d'anuncis en termes relatius.

En conjunt, doncs, pel que fa a les dades agregades per tot Catalunya (veure Figura 9 i Taula 7), l'oferta es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus superiors a 1.600€ mensuals (30,4% dels anuncis dels portals immobiliaris), influenciada pel pes de l'oferta a la ciutat de Barcelona. En aquest tram, però, només participa efectivament el 3% de la demanda, generant un important desequilibri de més de 27,4 punts (9 punts més que en l'any anterior). Aquest desequilibri és el major entre tots els trams de preus analitzats per aquest trimestre. En canvi, dos terços de la demanda es concentren sobretot en els preus inferiors a 1.000€, i específicament en el tram 600€–800€ (36,1%), pel qual només s'ofereixen un 14,1% dels habitatges, el que genera un important gap de 22 punts, exactament igual que l'any anterior. És interessant observar també com el major increment en els diferencials de preus que suggereixen desequilibris en el mercat d'habitatges de lloguer es dona en el tram 800€–1.000€, on es passa d'una situació pràctica d'equilibri (-1,1 punts l'any 2022) a un desequilibri notable en aquest segon trimestre de 2023 (-12,3 punts).

Figura 7. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta demarcació de Barcelona. Segon trimestre de 2023

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



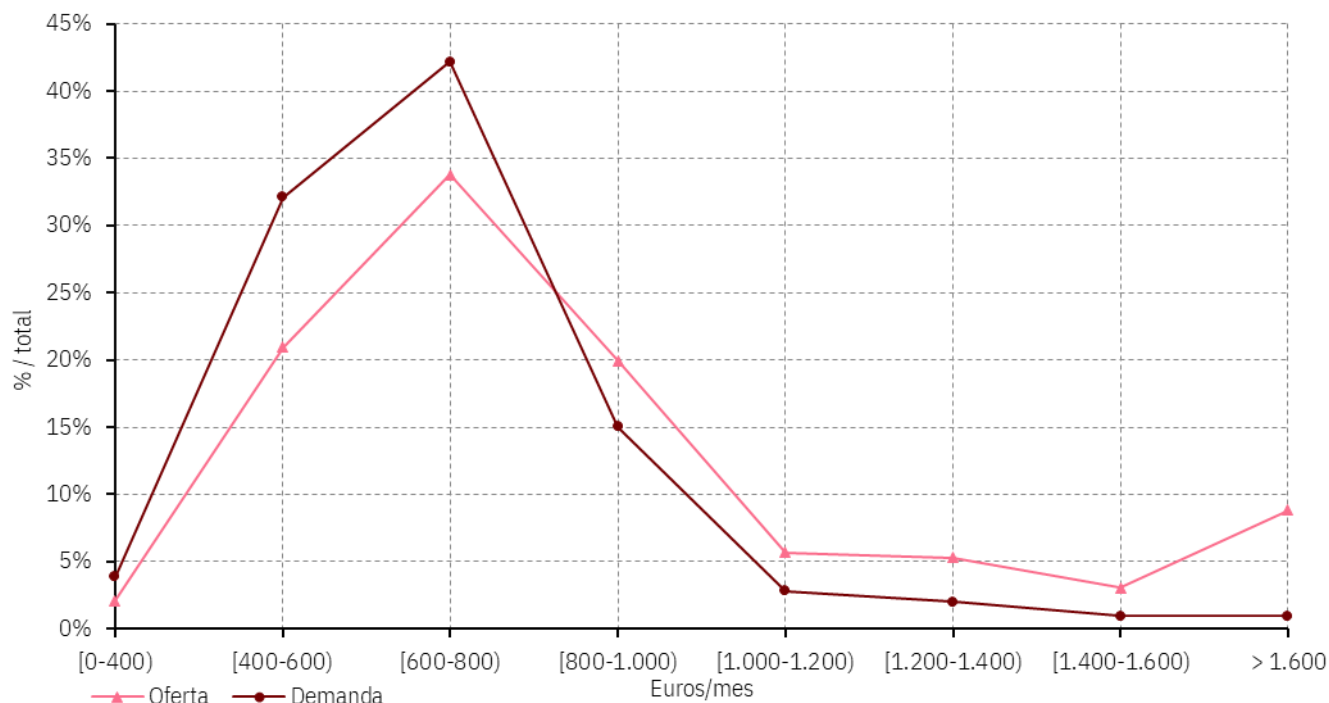
Taula 5. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta demarcació de Barcelona. Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023			Segon trimestre 2022	Segon trimestre 2021
	Oferta (%)	Demanda (%)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
[0-400)	0	0	-	-3,5	-6,9
[400-600)	8,3	21,2	-12,9	-10,7	-13,8
[600-800)	31,6	46,1	-14,5	-9,8	-1,4
[800-1.000)	30,9	22,2	8,7	9,9	9,2
[1.000-1.200)	7,5	3,5	4,0	3,3	3,2
[1.200-1.400)	7,3	2,8	4,5	4,0	2,3
[1.400-1.600)	4,6	1,2	3,4	1,5	1,3
> 1.600	9,3	1,2	8,1	5,2	6,2
TOTAL	100	100			

Figura 8. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta de Catalunya. Segon trimestre de 2023

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



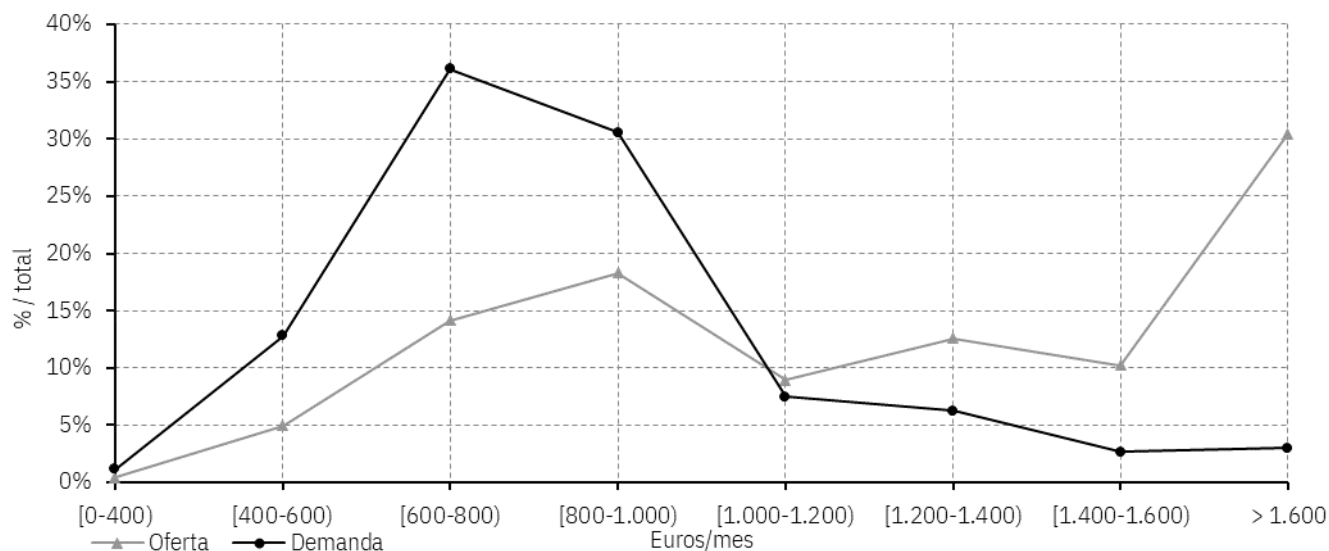
Taula 6. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Resta de Catalunya. Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023			Segon trimestre 2022	Segon trimestre 2021
	Oferta (%)	Demanda (%)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
[0-400)	2,1	3,9	-1,8	-3,8	-8,2
[400-600)	20,9	32,1	-11,2	-11,4	-9,6
[600-800)	33,8	42,2	-8,4	-0,2	5,8
[800-1.000)	20,0	15,0	4,9	6,5	6,3
[1.000-1.200)	5,7	2,8	2,9	1,9	1,4
[1.200-1.400)	5,3	2,0	3,3	1,7	1,2
[1.400-1.600)	3,1	0,9	2,1	1,2	1,0
> 1.600	8,8	1,0	7,8	3,9	1,9
TOTAL	100	100			

Figura 9. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Segon trimestre de 2023

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



Taula 7. Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023			Segon trimestre 2022	Segon trimestre 2021
	Oferta (%)	Demanda (%)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)	Diferencial (pp)
[0-400)	0,4	1,1	-0,7	-2,2	-4,0
[400-600)	5,0	12,8	-7,8	-12,3	-16,5
[600-800)	14,1	36,1	-22,0	-22,0	-19,8
[800-1.000)	18,3	30,6	-12,3	-1,1	6,1
[1.000-1.200)	8,9	7,5	1,5	4,6	7,6
[1.200-1.400)	12,6	6,3	6,3	8,4	8,3
[1.400-1.600)	10,2	2,7	7,6	6,1	5,1
> 1.600	30,4	3,0	27,4	18,5	13,3
TOTAL	100	100			

Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels districtes de Barcelona, els municipis de més de 50.000 habitants, la resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i el total de la resta de municipis per demarcació del primer trimestre de 2019.

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

A més de la informació provinent dels portals immobiliaris, des de l'O-HB posem en contrast aquesta informació amb la dels contractes que finalment es signen, tant pel que fa a la quantitat com als preus. I això ho fem mitjançant l'Estadística del mercat de lloguer que publica el Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya a partir de l'explotació del dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL). Igual que en les edicions anteriors del laboratori, el preu mitjà dels contractes signats que dipositen fiança a l'INCASÒL tendeix a aproximar-se molt més als que hem vist de la demanda que als de l'oferta en tots els àmbits territorials. I la tendència temporal segueix un fort paral·lelisme entre aquestes dues variables.

Així, en aquest segon trimestre de 2023, els preus mitjans dels habitatges de lloguer pels quals s'ha signat un contracte i depositat una fiança a l'INCASÒL creixen en tots els àmbits territorials (veure Taula 8). Igual que amb els preus de demanda efectiva en els portals immobiliaris, el creixement intertrimestral més gran es dona a Barcelona (3,3%), seguit del creixement a la resta de l'àrea metropolitana (2%), a la resta de la demarcació de Barcelona (1,9%) i a la resta de Catalunya (0,7%). En conjunt, a Catalunya l'increment ha estat del 2,1%. Són increments, però, en tots els casos lleugerament inferiors als observats en la demanda dels portals immobiliaris, modificant així la diferència observada entre les dues fonts d'informació.

Com a resultat dels increments, el preu mitjà dels habitatges de lloguer signats se situa en els 1.124€ a Barcelona ciutat (128€ més que el preu de demanda observat en els portals immobiliaris), el que suposa un increment del 12,7% en termes interanuals (superior al creixement interanual dels portals). A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, el preu mitjà se situa en els 869€ (17 € per sota del preu de demanda dels portals), amb un increment del 8,2% en termes interanuals (inferior al creixement interanual dels portals). Pel que fa a la resta de la demarcació de Barcelona, el preu mitjà se situa en els 716€ (26€ per sota del preu de demanda dels portals), després d'un increment del 7,3% interanual (superior al creixement interanual dels portals). I pel que fa a la resta de Catalunya, el preu mitjà s'ha situat aquest trimestre en els 581€ (poc més de 100€ per sota del preu de demanda dels portals immobiliaris), amb un increment interanual del 8,5% (inferior al creixement interanual del preu de demanda dels portals). Així, en conjunt, el preu mitjà dels contractes per habitatges de lloguer a Catalunya és de 830€, xifra pràcticament idèntica a l'observada en la demanda dels portals immobiliaris (835€), i amb un creixement interanual també molt similar (9,3% i 8,3%, respectivament).

Taula 8. Evolució dels preus mitjans dels contractes de lloguer d'habitatges signats, per àmbits territorials (€/mes). Segon trimestre de 2023

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

	Segon trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	534,36	2,7%	11,8%
Camp de Tarragona	603,58	2,1%	9,9%
Comarques Centrals	536,68	2,6%	7,8%
Comarques Gironines	638,66	0,6%	9,4%
Metropolità	950,79	2,6%	9,9%
Penedès	698,45	1,2%	3,5%
Ponent	473,30	1,0%	6,8%
Terres de l'Ebre	426,02	2,3%	12,1%
Demarcacions territorials			
Barcelona	910,81	2,6%	9,6%
Girona	638,34	0,7%	9,3%
Lleida	475,46	1,0%	7,4%
Tarragona	570,48	1,4%	8,9%
Àmbits O-HB			
Barcelona	1.123,56	3,3%	12,7%
Resta de l'AMB	869,30	2,0%	8,2%
<i>Total AMB</i>	<i>1.026,61</i>	<i>2,7%</i>	<i>10,9%</i>
Resta de la demarcació de Barcelona	715,93	1,9%	7,3%
Resta de Catalunya	581,47	0,7%	8,5%
CATALUNYA	830,34	2,1%	9,3%

Figura 10. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Barcelona ciutat. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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

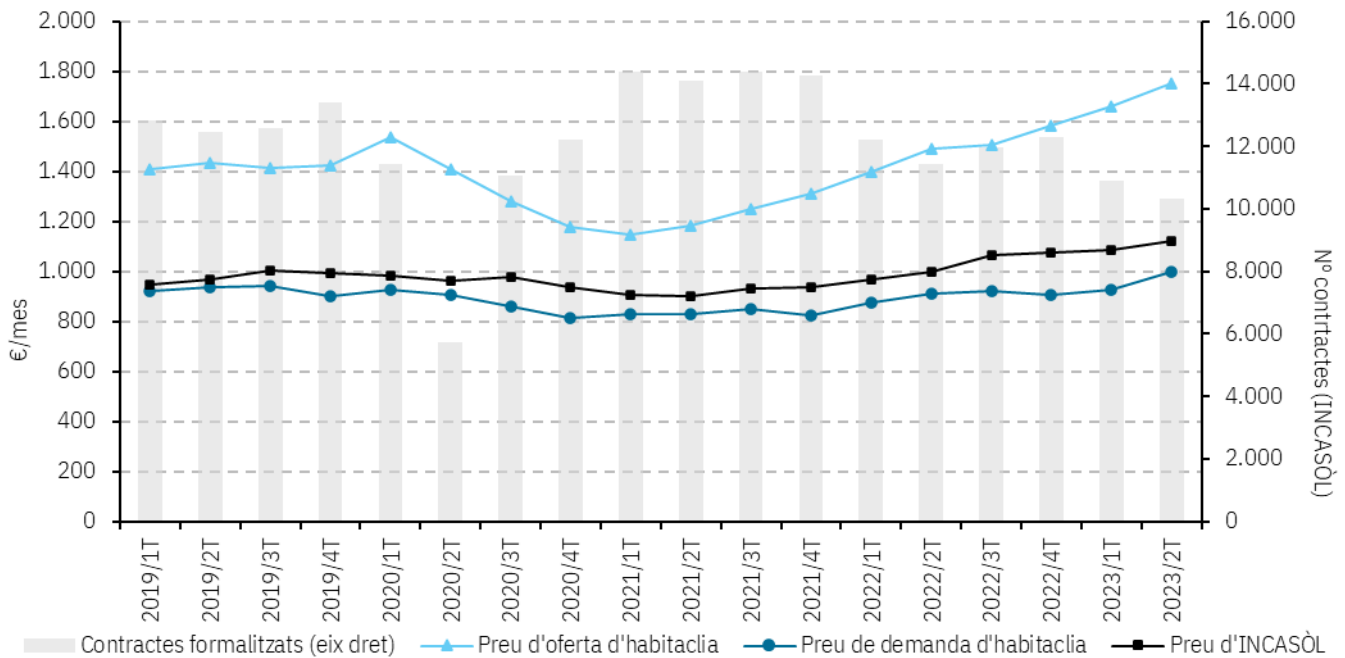
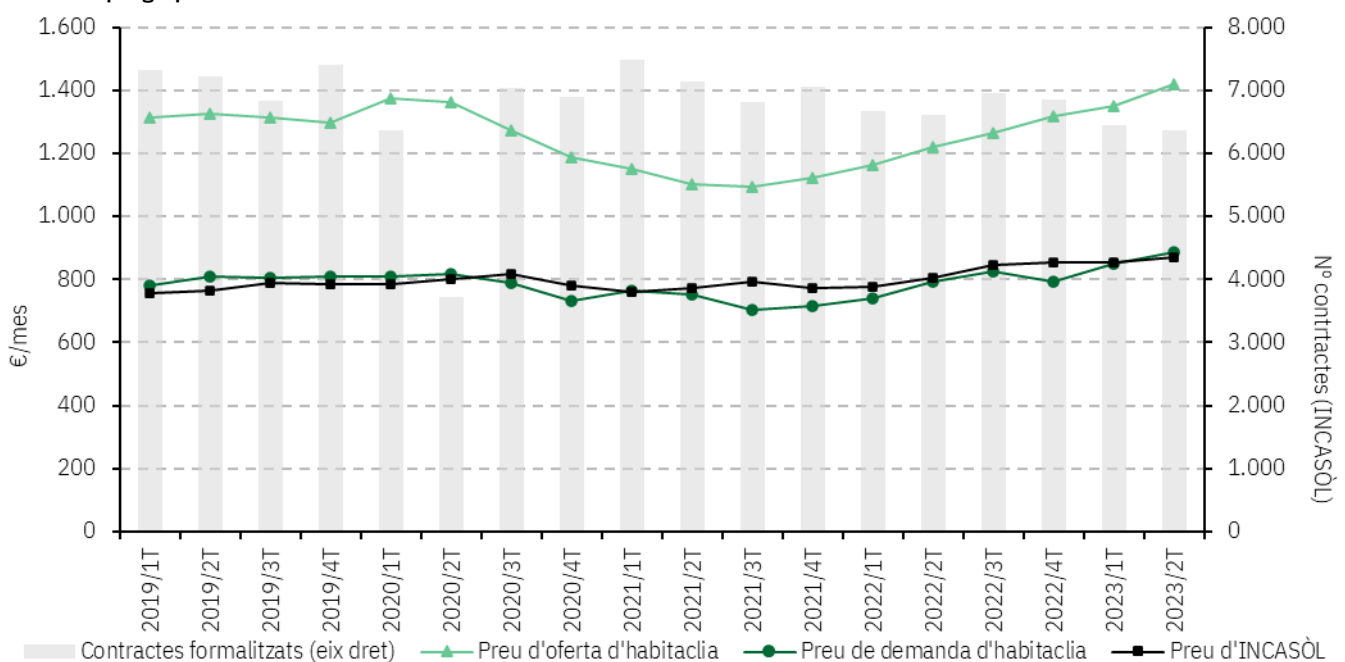


Figura 11. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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



L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer

Figura 12. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Resta de la demarcació de Barcelona. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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

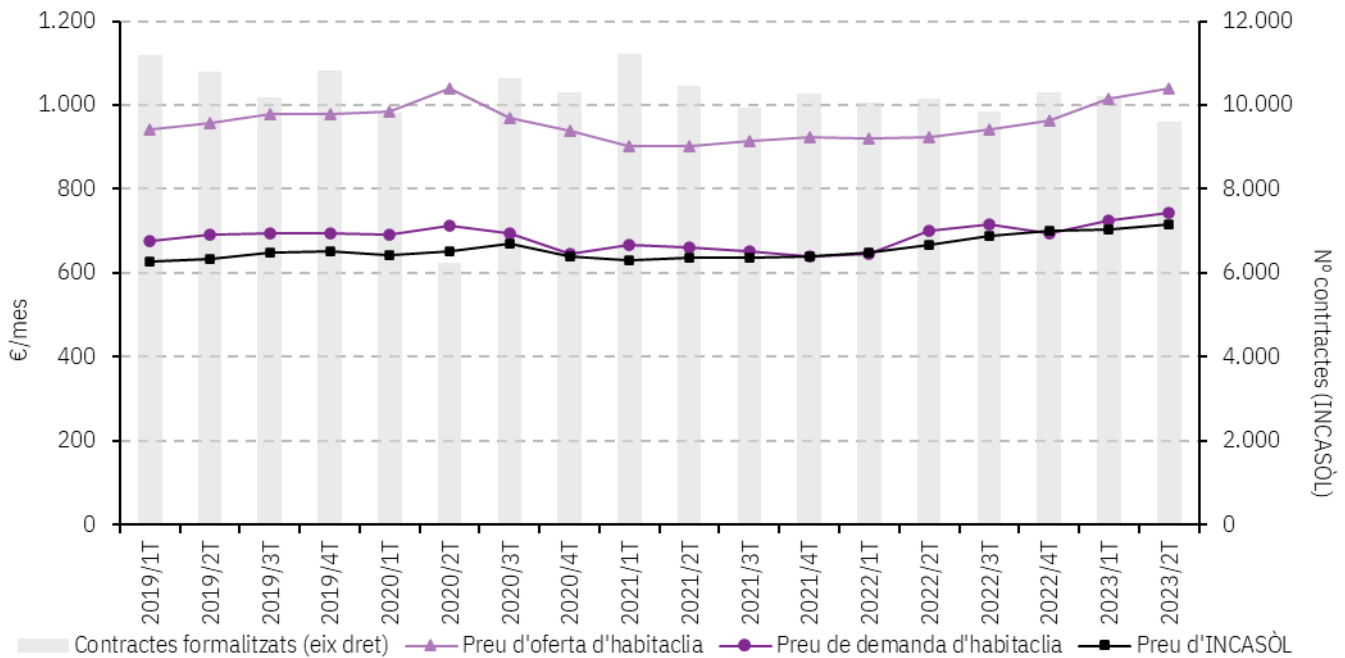
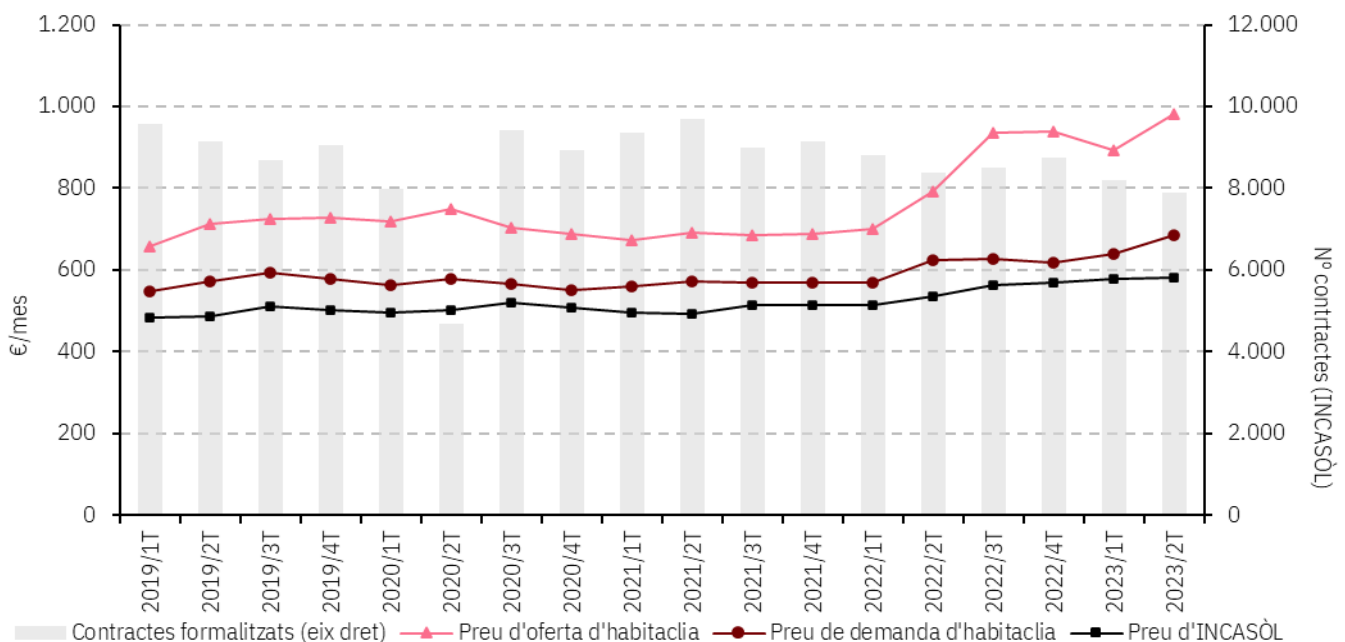


Figura 13. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Resta de Catalunya. Primer trimestre de 2019 – Segon trimestre de 2023

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



Nota metodològica

L'origen de la informació que conté aquest laboratori prové dels registres diaris sobre el nombre d'anuncis i les sol·licituds d'informació que reben les ofertes de lloguer que, mensualment, el grup Adevinta facilita sobre els portals habitaclia i Fotocasa. Per facilitar-ne l'exposició i comprensió, en aquest informe només s'analitzen les dades del portal habitaclia. Aquesta informació es contrasta amb l'estadística oficial de preus de lloguer que publica el Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya a partir de l'explotació del registre de fiances de l'INCASÒL².

Aquesta edició del laboratori manté l'ampliació de l'abast territorial de referència a tot Catalunya i els canvis metodològics que s'havien introduït en l'anterior edició trimestral. Com succeïa prèviament, en una primera fase es descarten els anuncis sense informació de preu i superfície o aquells en els quals es detecten inconsistències en aquests valors. En una segona fase, diferenciant segons tipologia (unifamiliar i plurifamiliar), també s'eliminen els anuncis amb valors extrems de preu per metre quadrat segons la distribució per quartils per a cada municipi, districtes de la ciutat de Barcelona i trimestre. A la tercera fase també s'exclouen els pocs anuncis de particulars que, agafant tot l'horitzó temporal disponible, han rebut menys d'una sol·licitud d'informació. En quarta fase es calculen les mitjanes trimestrals de tots els anuncis que compleixen els requisits anteriors i, per a cadascun d'ells, s'estima el seu període de vigència com la diferència entre la data inicial de publicació de l'anunci i la darrera data en la que ha estat actiu en els portals. Quan aquesta diferència supera els 180 dies, es considera que aquests anuncis estan fora de mercat i, per tant, desvirtuarien els resultats que es puguin arribar a treure. Atès que aquesta delimitació temporal varia a mesura que s'incorporen més períodes a la sèrie històrica, constantment s'han de revisar els resultats dels 180 dies immediatament anteriors. Aquesta és la principal diferència amb la metodologia anterior, que estimava la durada dels anuncis de manera estàtica, sense tenir en compte que els anuncis podien continuar operatius més enllà del trimestre de tancament.

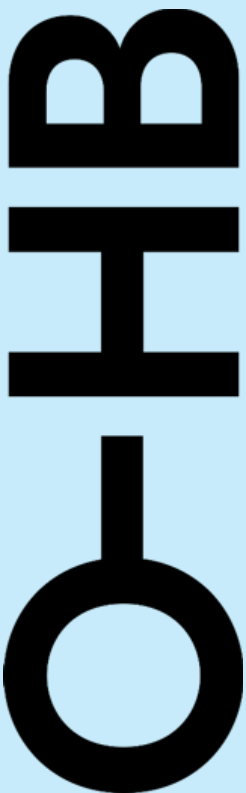
A banda dels indicadors que s'exposen en aquest informe, en aquests dos enllaços es poden consultar les sèries històriques completes per demarcacions, àmbits territorials i municipis pels dos portals estudiats:

- habitaclia: bit.ly/ohb_habitaclia
- Fotocasa: bit.ly/ohb_fotocasa

També a l'annex es poden descarregar els resultats en format Excel per cada portal dels indicadors exposats: bit.ly/Annex_2023_2T

² Els resultats complets d'aquesta font es poden consultar a:
<https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/>.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



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



ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn