

El 50,5% de la demanda de lloguer a Catalunya cerca per sota de 800€ on només es troba el 18,1% de l'oferta

El preu mitjà d'oferta dels habitatges de lloguer en els portals immobiliaris és un 60 % superior al de les fiances dipositades a l'INCASÒL en tots els àmbits territorials estudiats

Barcelona, gener del 2024

Principals resultats del laboratori 'L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Tercer trimestre del 2023'. Un laboratori de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) amb col·laboració amb Adevinata, que analitza els àmbits territorials de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, la resta de la demarcació i Catalunya:

DISMINUEIX EL VOLUM D'OFERTA I DEMANDA A TOTS ELS TERRITORIS ESTUDIATS

L'oferta d'habitatges de lloguer disminueix un 10,6 % a Catalunya respecte l'any anterior

Els portals immobiliaris mostren com l'oferta d'habitatges de lloguer a Catalunya ha disminuït, un 6,4 % respecte al segon trimestre de 2023 i un 10,6 % respecte al mateix període de l'any anterior. La caiguda interanual és intensa tant a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (23 %) com a la demarcació sense l'àrea metropolitana (20,7 %); en canvi a Barcelona ciutat la situació és de relativa estabilitat (-1,1 %).

Igual que l'oferta, la demanda a Catalunya també ha disminuït, és un 23,3 % inferior a la de l'any anterior; tot i que ha augmentat un 2,1 % respecte al darrer trimestre. La caiguda interanual és generalitzada a tots els àmbits territorials; destaca el fort descens de la demanda a Barcelona ciutat (-35,3 %), seguida de

l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-16,3 %) i la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-14 %).

Aquesta tendència a la baixa del volum d'oferta i demanda es confirma amb les dades provinents dels contractes signats amb fiança dipositada a l'INCASÒL. Així, s'han signat 31.132 contractes de lloguer a tot Catalunya el tercer trimestre de 2023, el que significa un 18 % menys que els signats un any enrere, una caiguda de magnitud més propera al que s'observa en la demanda dels portals (23,3 %) que en l'oferta (10,6 %).

ELS PREUS D'OFERTA MOSTREN UN DESTACAT AUGMENT INTERANUAL MENTRE QUE ELS DE LA DEMANDA CREIXEN AMB MENOR INTENSITAT

Els preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer a Catalunya publicats als portals immobiliaris mostren un creixement trimestral del 6,9 % i interanual d'un 20,8 % i es situa en 1.496€. Si analitzem les àrees geogràfiques comprovem que a Barcelona l'increment interanual de l'oferta és del 23,7 % i es situa en 1.860€; a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat el preu mitjà ofertat es situa en 1.483€, un 17,1 % superior, i a la demarcació sense l'àrea metropolitana el preu se situa en els 1.115€, un 18,4% més elevat.

Els preus mitjans de la demanda de lloguer a Catalunya, condicionada a l'oferta existent als portals, també creixen, tan trimestral (0,7 %) com interanualment (6,2 %) i es situa en 840€, però no respon a la pressió alcista de l'oferta. Per la seva banda, el preu mitjà de la demanda d'habitatge de lloguer als portals immobiliaris se situa en 1.016€ a Barcelona ciutat, un 10,4 % més elevat que el demandat un any enrere. A l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat el preu demandat se situa en 866€, gairebé un 15% per sota del preu demandat a Barcelona ciutat, després d'un increment interanual en aquest cas de prop del 5%. I pel que fa a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, el preu és de 756€, el que representa poc més d'un 25% menys que el preu de Barcelona ciutat, després d'un increment interanual del 5,5%.

Respecte als preus dels contractes formalitzats a l'INCASÒL veiem que a Barcelona ciutat el preu d'oferta del portal immobiliari se situa un 59 % per sobre del preu formalitzat (1.171€); el de l'àrea metropolitana sense Barcelona està gairebé un 63 % per sobre del preu d'INCASÒL (912€) i el de la demarcació sense l'àrea metropolitana és un 56 % superior al preu formalitzat (716€).

EL 50,5% DE LA DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER A CATALUNYA CERCA PER SOTA DE 800€ ON ES TROBA EL 18,1% DE L'OFERTA

Per trams de preus, es manté un important desequilibri entre oferta i demanda en el tercer trimestre de 2023: a Catalunya, la demanda es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus per sota de 800€ (50,5%), però en aquest tram només s'ofereixen un 18,1 % dels habitatges, el que genera un important dèficit d'oferta d'habitatge assequible.

Els majors desequilibris per trams de preus es troben tant a Barcelona ciutat com a l'àrea metropolitana. En particular, a Barcelona més de la meitat de l'oferta es concentra en els preus superiors a 1.600€ (51,9 % dels anuncis), segment en el qual només participa un 6,6 % de la demanda. En canvi, aquesta es concentra per sota dels 1.000€ (58,3 %), però aquí només trobem un 10,9 % de l'oferta.

Pel que fa a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat, l'oferta presenta dos pics: un en els habitatges amb preus entre 800€ i 1.000€ mensuals (26,9 %), i

l'altre en els habitatges amb preus superiors als 1.600€ (24 %). Per la seva banda, la demanda es concentra principalment per sota dels 1.000€ (72,4 %).

Pel que fa a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, els desequilibris entre oferta i demanda de lloguer són menys importants; ambdós es concentren sobretot en els trams de 600€ a 1.000€ (58,8 % la primera, 69,3% la segona), tot i que mentre que en el tram de 600€–800€ hi ha un dèficit d'oferta (amb un diferencial de 16,5 punts), en el tram de 800€–1.000€ trobem ja un excés d'oferta de 6 punts.

Les sèries temporals completes per demarcacions, àmbits territorials i municipis pels dos portals estudiats es poden consultar en Power BI; en el cas d'[habitaclia](#) i en el de [Fotocasa](#). I a l'[annex](#) estadístic es poden descarregar els indicadors exposats per cada portal.

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, 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 Metròpoli. 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 en l'àmbit metropolità de Barcelona.

PODEU ACCEDIR ALS LABORATORIS COMPLETS A <https://www.ohb.cat/projectes/>

PER A MÉS INFORMACIÓ:

Comunicació O-HB (Raquel Hernández)

comunicacio@ohb.cat

930 023 255 / 666 542 379