

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 de portals immobiliaris. Tercer
trimestre de 2023

Barcelona, gener del 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB EL SUPORT DE:

 **habitaclia**

 **fotocasa**

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn



**Ajuntament
de Barcelona**



AMB Àrea Metropolitana
de Barcelona



**Diputació
Barcelona**



**Generalitat
de Catalunya**

amb el suport de



Índex

A destacar	3
Introducció	5
1. Volum de l'oferta d'habitatges de lloguer als portals	7
2. Preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer als portals	9
3. Volum de la demanda d'habitatges de lloguer als portals	12
4. Preu mitjà de la demanda d'habitatges de lloguer als portals	14
5. Distribució per trams de preus dels volums d'oferta i demanda d'habitatges de lloguer als portals	17
6. Contrast amb l'estadística de contractes signats a INCASÒL	24
Nota metodològica	29

A destacar

A Catalunya, **l'oferta d'habitatges de lloguer als portals immobiliaris és un 6,4% inferior a la del segon trimestre i un 10,6% inferior a la de l'any anterior**. La **caiguda interanual és intensa** a tots els àmbits territorials (>10%), **excepte a Barcelona ciutat**, on la situació és de **relativa estabilitat** (-1,1%). Per la seva part, la **demanda**, tot i que **augmenta un 2,1% respecte al darrer trimestre**, és encara un **23,3% inferior a la de l'any anterior**. La **caiguda interanual és generalitzada** a tots els àmbits territorials, destacant el **fort descens a Barcelona ciutat** (35,3%).

La tendència a la baixa de l'oferta i la demanda observada als portals ve a coincidir amb la de les dades de **contractes signats amb fiança dipositada a INCASÒL**, que són **un 18% menys que un any enrere a tot Catalunya**. A la ciutat de **Barcelona**, on l'oferta als portals s'ha mantingut relativament estable, el **descens del 25,3% en el nombre de contractes és més similar a la tendència de la demanda dels portals**.

A Catalunya, els **preus mitjans de l'oferta de lloguer als portals creixen un 6,9% trimestralment i un 20,8% interanual**, arrossegats en aquest cas per la dinàmica de Barcelona ciutat (23,7%), l'àrea metropolitana sense Barcelona (17,1%) i la resta de la demarcació territorial (18,4%). Els **preus mitjans de la demanda de lloguer, condicionats a l'oferta** existent als portals, **creixen** també en tots els àmbits territorials, **amb una mitjana del 0,7% trimestralment i del 6,2% interanual per tot Catalunya**, gairebé **15 punts menys que l'augment dels preus d'oferta** en aquest darrer cas.

En contrast amb els preus mitjans dels contractes signats, **els preus d'oferta als portals se situen molt per sobre, al voltant del 60% en tots els àmbits territorials**. En canvi, **el preu mitjà dels contractes signats s'aproxima molt més als preus de demanda dels portals**, tot i que aquests es situen força per sota a Barcelona ciutat (13,3%) i a l'àrea metropolitana sense Barcelona (5%), i per sobre a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (5,6%) i a la resta de Catalunya (16%).

Per trams de preus, es manté un important **desequilibri entre oferta i demanda en el tercer trimestre de 2023**: en el conjunt de Catalunya, pràcticament la **meitat de la demanda als portals (50,5%) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800€**, però en aquest tram **només trobem un 18,1% de l'oferta**, el que genera un **important dèficit d'oferta d'habitatge assequible**. És també destacable l'evolució negativa en el tram 800€–1.000€ en els darrers anys: excés d'oferta el 2021 (8 p), dèficit el 2023 (12 p).

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 ja 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**, deixant palès un **enorme dèficit en l'oferta d'habitatge assequible**. A més, per primera vegada en la sèrie temporal de tercers trimestres, **no trobem cap oferta d'habitatge de lloguer** publicada als portals immobiliaris **amb un preu inferior als 600€**, un tram pel qual trobàvem un 9,3% de la demanda efectiva l'any anterior.

Introducció

L'informe del mercat d'habitatge de lloguer a Catalunya és una operació **estadística trimestral** que forma part del pla de treball de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). L'informe té per objectiu aportar informació periòdica sobre **el mercat d'habitatge de lloguer a Catalunya, amb el detall territorial de Barcelona ciutat, l'àrea metropolitana de Barcelona i la demarcació de Barcelona**. Específicament, es recull informació sobre el volum de l'oferta i la demanda de lloguer, els preus corresponents, i la distribució de l'oferta i la demanda en els diferents trams de preus.

L'origen de la informació que conté aquest laboratori prové dels registres diaris sobre **el nombre i característiques dels anuncis d'habitatge de lloguer publicats** (oferta) i **les sol·licituds d'informació que reben aquests anuncis** (demanda) en els **portals immobiliaris habitaclia** i *Fotocasa* i que, mensualment, facilita el grup Adevinta¹. Conceptualment es tracta, doncs, de **l'oferta i la demanda virtual de lloguer** i, per tant, no es capta l'oferta i la demanda que no es manifesten utilitzant els portals. A més, en el cas de la **demanda**, aquesta resta **condicionada a l'oferta** dels portals immobiliaris.

Cal anotar també que es presumeix que les sol·licituds d'informació dels anuncis suposen un **interès efectiu** per llogar l'habitatge del qual es demanen més detalls, és a dir, que provenen de demandants amb **presumpta capacitat econòmica** per accedir a un habitatge de lloguer i, per tant, en disposició de cercar-ne un activament. I, per tant, no es capta tampoc, en aquest sentit, la demanda que no té capacitat econòmica per accedir a un habitatge de lloguer als preus dels anuncis publicats en aquests canals.

Degut a aquestes limitacions, complementàriament, des de l'O-HB posem en contrast les dades provinents dels portals immobiliaris amb les dels **contractes que finalment es formalitzen**. Aquestes dades provenen de 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 registre de fiances dels contractes de lloguer a l'Institut Català del Sòl (**INCASÒL**)², i permeten comparar-ne tant el volum com els preus del mercat de lloguer observats en els portals.

El document s'estructura de la següent manera. En el primer apartat, es presenten les dades sobre el **volum de l'oferta d'habitatge de lloguer** segons el portal *habitaclia*. En el segon apartat, es descriuen les dades sobre els **preus de l'oferta** d'habitatge de lloguer, sempre segons el

¹ Per facilitar-ne l'exposició i comprensió, en aquest informe només s'analitzen les dades del portal *habitaclia*. Tanmateix, en els següents enllaços es poden consultar les sèries temporals completes per demarcacions, àmbits territorials i municipis pels dos portals estudiats: les dades del portal *habitaclia* es poden consultar [aquí](#), i les dades del portal *Fotocasa* es poden consultar [aquí](#). També a l'[annex](#) que complementa aquest informe es poden descarregar els indicadors exposats per cada portal.

² Els resultats complets d'aquesta font es poden consultar en aquest [enllaç](#).

portal *habitaclia*. Els següents apartats presenten les dades sobre el **volum de demanda** (apartat 3) i el **preu de demanda** (apartat 4). Seguidament s'analitza la **distribució per trams de preus** de l'oferta i la demanda d'habitatge de lloguer (apartat 5) i, finalment, es contrasten les dades exposades amb **l'estadística d'INCASÒL** (apartat 6). L'informe conclou amb una **nota metodològica** que permet aprofundir en el tractament de les dades dels portals immobiliaris.

1. Volum de l'oferta d'habitatges de lloguer als portals

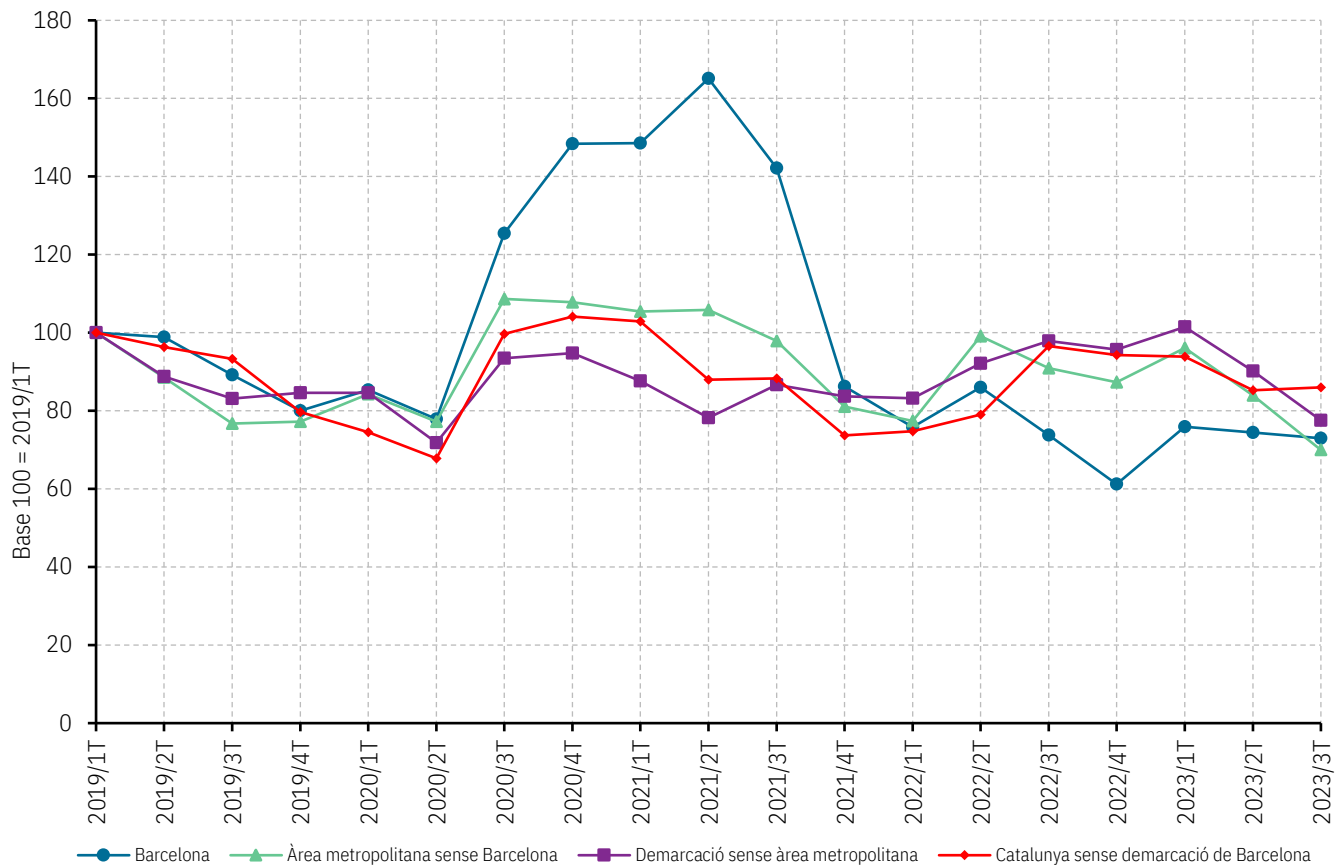
Durant el tercer trimestre de 2023, el **volum d'ofertes d'habitatges de lloguer** publicats als portals immobiliaris **disminueix en relació al segon trimestre a la demarcació de Barcelona** –Barcelona ciutat, àrea metropolitana sense Barcelona ciutat i demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana–, **però no a la resta de Catalunya** (veure Figura 1). La caiguda més important es dona a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-16,6%), seguida de la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-14%). En canvi, la disminució és molt petita a Barcelona ciutat (-1,9%), i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona s'incrementa lleugerament (0,8%). En general, **l'oferta d'habitatges de lloguer disminueix gairebé un 6,4% al conjunt de Catalunya respecte al trimestre anterior.**

En **termes interanuals, l'oferta d'habitatges cau de forma intensa a tots els àmbits territorials estudiats, excepte a la ciutat de Barcelona.** Així, la disminució de l'oferta és superior als 20 punts percentuals tant a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat com a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-23% i -20,7%, respectivament), i superior al 10% a Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-11%). En canvi, **a Barcelona ciutat, la situació relativa és de pràctica estabilitat**, doncs es produeix un lleuger descens interanual de tan sols l'1,1%. En conjunt, **l'oferta d'habitatges a tot Catalunya és un 10,6% inferior a la del tercer trimestre de 2022.**

A més, **en una perspectiva temporal més àmplia**, prenent com a referència el tercer trimestre de 2019 (pre-pandèmia), observem com **el nivell d'oferta d'habitatges ha disminuït en tots els àmbits territorials.** En concret, a Barcelona ciutat l'oferta cau un 18,1% des del tercer trimestre de 2019, a l'àrea metropolitana de Barcelona sense Barcelona ciutat la caiguda és del 8,8%, a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana és del 6,6% i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona és del 7,9%. En conjunt, **l'oferta d'habitatges a tot Catalunya és un 13,1% inferior a la del tercer trimestre de 2019.**

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 *habitaclia* facilitades pel grup Adevinta.



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

Els **preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer** publicats als portals immobiliaris **creixen durant el tercer trimestre de 2023 en relació al segon trimestre de l'any a la demarcació de Barcelona, però no a la resta de Catalunya** (veure Figura 2). El creixement trimestral més gran es produeix a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (8,4%), seguit de ben a prop per la ciutat de Barcelona (7,8%), mentre que a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat els preus d'oferta creixen un 5,2%. En canvi, a Catalunya sense la demarcació de Barcelona els preus d'oferta cauen un 4,6%. En conjunt, **a Catalunya l'increment ha estat del 6,9%**, molt similar al creixement del trimestre anterior (6,5%).

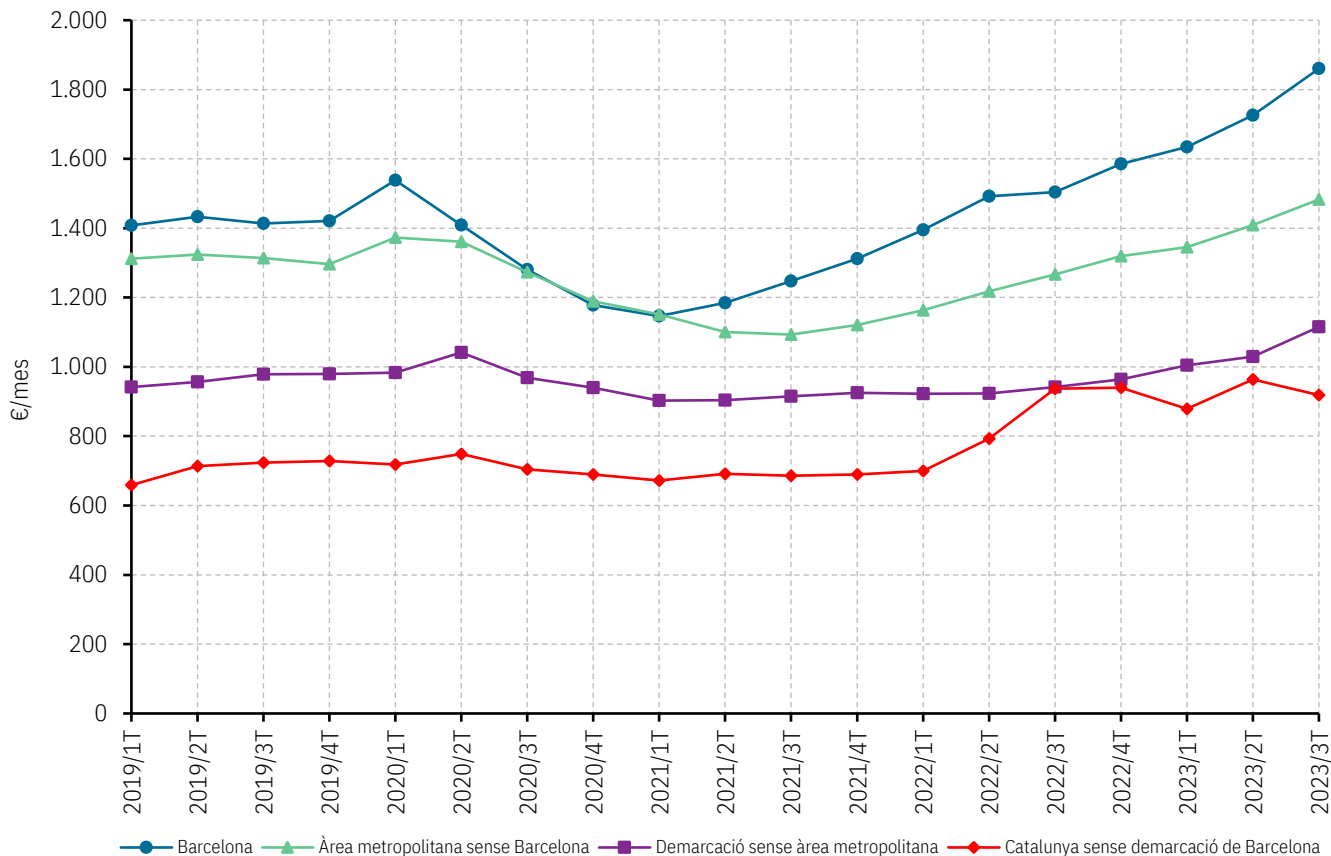
Com a resultat d'aquests increments, **el preu d'oferta d'habitatge de lloguer publicat als portals immobiliaris se situa ja en els 1.860€ a Barcelona ciutat**, acumulant deu trimestres seguits d'increment. En termes interanuals, **el preu mitjà actual és un 23,7% més elevat que l'ofert en el tercer trimestre de 2022**. De manera similar, **a l'àmbit metropolità sense Barcelona ciutat** el preu d'oferta se situa en els 1.483€, **un 17,1% superior** al del tercer trimestre de 2022. En aquest cas, s'acumulen vuit trimestres consecutius de creixement. Igualment, pel que fa **a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu inicial d'oferta se situa en els 1.115€, **un 18,4% més elevat** que el del tercer trimestre de 2022.

A **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, en canvi, el preu d'oferta sembla rebotar a la baixa després del fort increment del trimestre anterior. Així, el preu s'allunya de nou de la barrera dels 1.000€, situant-se ara en els 919€. Aquest preu és **un 2% inferior** al preu d'oferta del tercer trimestre de 2022, i es veu singularment afectat pel descens interanual en el preu d'oferta de les Comarques Gironines, proper al 15% (veure Taula 1).

Resultat de tots els comportaments anteriors, en el conjunt de Catalunya, el preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer publicada als portals immobiliaris se situa actualment en els 1.496€, **acumulant deu trimestres seguits de creixement**, i amb un **increment interanual del 20,8%**.

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

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



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

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

	Tercer trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	1.367,4	-3,4%	35,4%
Camp de Tarragona	798,3	-4,5%	12,1%
Comarques Centrals	716,4	-0,2%	6,8%
Comarques Gironines	1.191,1	-8,7%	-14,8%
Metropolità	1.659,9	8,4%	23,8%
Penedès	1.352,6	20,9%	33,8%
Ponent	672,6	5,2%	9,0%
Terres de l'Ebre	574,6	2,5%	13,3%
Demarcacions territorials			
Barcelona	1.610,8	8,9%	24,1%
Girona	1.211,5	-9,8%	-13,2%
Lleida	717,5	8,6%	15,4%
Tarragona	772,2	-3,2%	9,7%
Àmbits O-HB			
Barcelona	1.860,3	7,8%	23,7%
Àrea metropolitana sense Barcelona	1.483	5,2%	17,1%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>1.786,2</i>	<i>7,9%</i>	<i>23,4%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	1.115,2	8,4%	18,4%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	919,1	-4,6%	-1,9%
CATALUNYA	1.495,6	6,9%	20,8%

3. Volum de la demanda d'habitatges de lloguer als portals

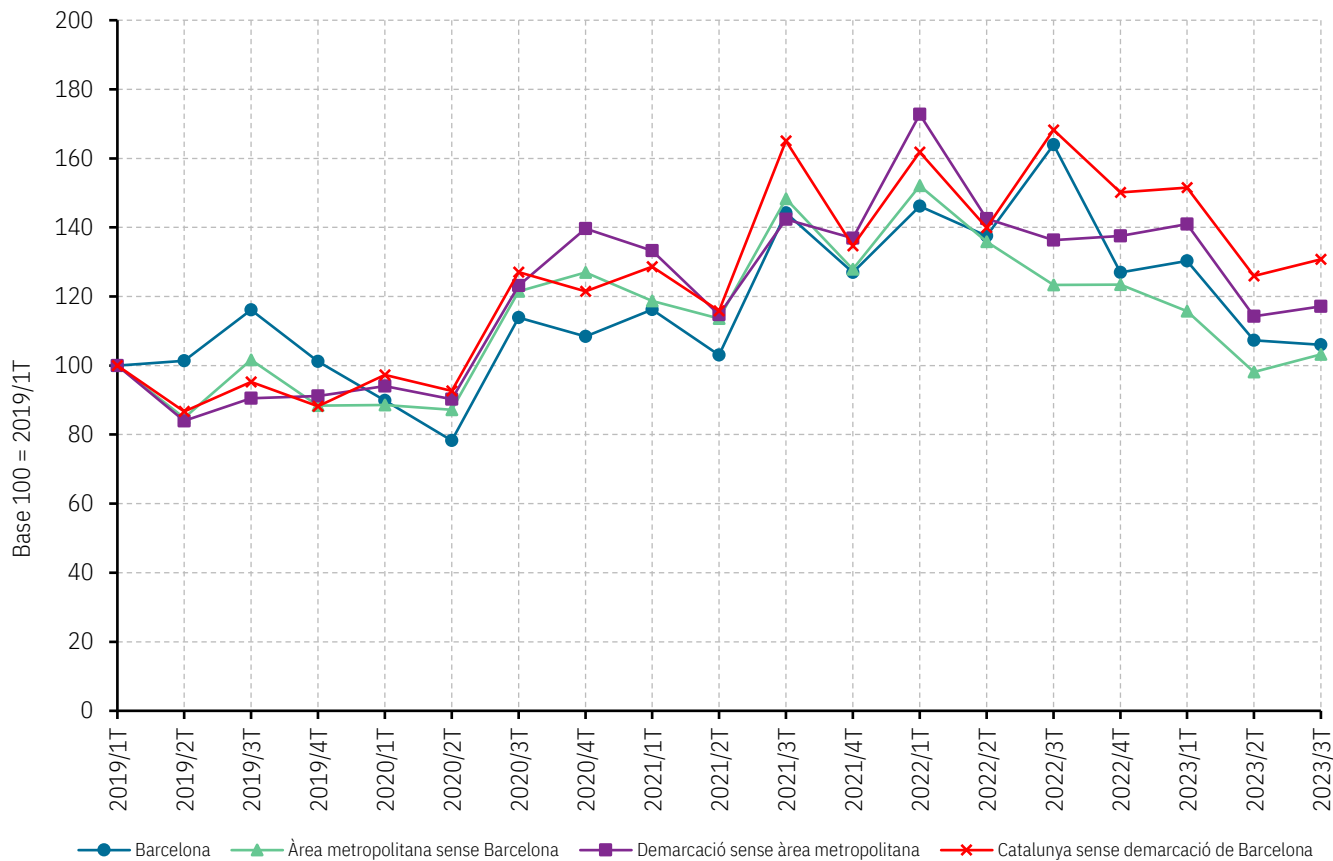
Durant el tercer trimestre de 2023, **el volum de la demanda d'habitatges de lloguer sol·licitat als portals immobiliaris creix en relació al segon trimestre** en tots els àmbits territorials estudiats excepte a Barcelona ciutat (veure Figura 3). El creixement és bastant similar en tots els casos, amb un màxim del 5,2% a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat i un mínim del 2,5% a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana. A Barcelona ciutat, la caiguda de la demanda és no obstant força lleugera (-1,2%). En conjunt, **l'augment de la demanda trimestral d'habitatge és del 2,1% a tot Catalunya.**

Aquesta pujada trimestral de la demanda ve a suavitzar les caigudes que s'havien anat enregistrant des del tercer trimestre del 2022 en tots els àmbits territorials. Tanmateix, en **termes interanuals**, les **caigudes de la demanda de lloguer són importants, i liderades per Barcelona ciutat**, amb un fort descens del **35,3%**. Per darrere, segueix Catalunya sense la demarcació de Barcelona amb caigudes del 22,3%, l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-16,3%) i la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-14%). En conjunt, **a Catalunya la demanda d'habitatge de lloguer als portals immobiliaris és un 23,3% inferior** a la del tercer trimestre de 2022.

Amb tot, en una perspectiva de més llarg termini, és interessant observar com **la demanda d'habitatge de lloguer és encara superior al volum de demanda del tercer trimestre de 2019** (pre-pandèmia) per a tots els àmbits territorials analitzats **excepte per Barcelona ciutat**. Així, en aquest darrer cas, el volum de demanda d'habitatge de lloguer actual és 9 punts inferior al volum pre-pandèmic en la mateixa època de l'any (tercer trimestre), mentre que a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat la demanda encara està 1,6 punts per sobre, a la resta de la demarcació de Barcelona creix 29 punts i a la resta de Catalunya creix més de 37 punts. **En conjunt, la demanda d'habitatge de lloguer a Catalunya és 11 punts superiors actualment en comparació amb el tercer trimestre de 2019.**

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 *habitaclia* facilitades pel grup Adevinta.



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

Els preus mitjans dels habitatges de lloguer pels quals hi ha una demanda efectiva als portals immobiliaris no segueixen una evolució homogènia en els diferents àmbits territorials en relació al segon trimestre de l'any (veure Figura 4). Així, mentre que **a Barcelona ciutat i a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana els preus de demanda creixen lleugerament** en magnitud similar (2,2% en el primer cas, 2,1% en el segon), a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat els preus baixen un 2,2% i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona es queden pràcticament igual (+0,1%). En conjunt, **a Catalunya l'increment és del 0,7%, molt inferior a l'increment dels preus mitjans d'oferta (6,9%)**, el que dona indicis de potencials desequilibris.

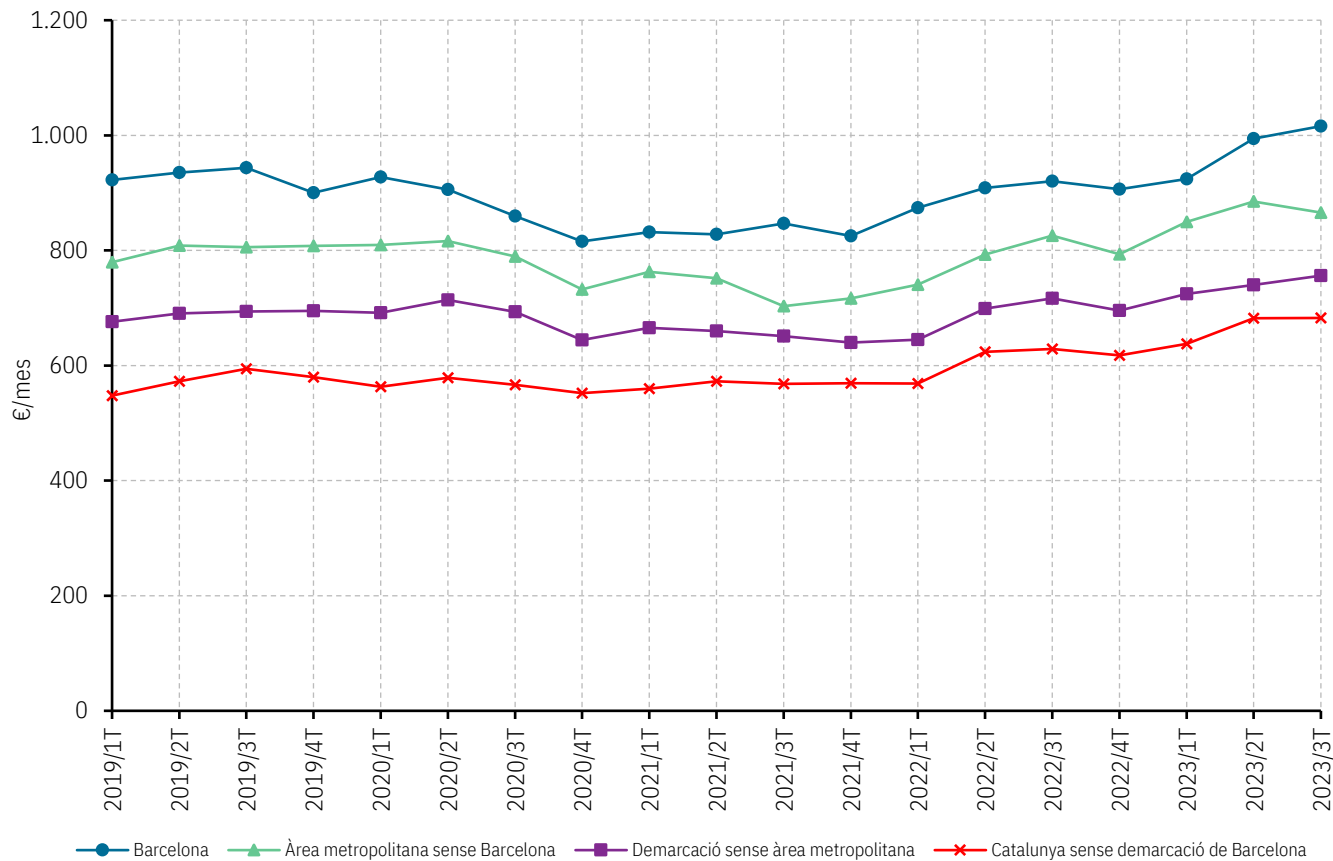
Com a resultat d'aquests increments, el preu de la demanda d'habitatge de lloguer ofert als portals immobiliaris se situa ja per sobre dels 1.000€ **a Barcelona ciutat (1.016€)**. **El preu mitjà actual demandat és un 10,4% més elevat que el demandat un any enrere**, en el tercer trimestre de 2022. En consonància amb els nivells de salari i poder adquisitiu mitjans més baixos, **a la resta d'àmbits territorials els preus demandats són menors**. Així, **a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** el preu demandat se situa actualment en els 866€, gairebé un 15% per sota del preu demandat a Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual en aquest cas de prop del 5%**.

Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu demandat per habitatge de lloguer se situa en els 756€, el que representa poc més d'un 25% menys que el preu de Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual del 5,5%**. **A Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu mitjà demandat és de 683€, gairebé un terç inferior al de Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual del 8,5%**. Són particularment destacables els increments dels preus de la demanda a l'Alt Pirineu i Aran (31,7%) i a les Terres de l'Ebre (12,2) (veure Taula 2).

Resultat de tots els comportaments anteriors, **el preu mitjà demandat per habitatges de lloguer als portals immobiliaris en el conjunt de Catalunya** se situa ja en els 840€, amb un **increment interanual del 6,2%**.

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

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



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

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

	Tercer trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	973	1,4%	31,7%
Camp de Tarragona	629	-1,5%	8,6%
Comarques Centrals	612,7	2,9%	1,9%
Comarques Gironines	729,7	-0,6%	8,9%
Metropolità	908	0,7%	7,3%
Penedès	695,3	-1,1%	3,5%
Ponent	560,8	3,3%	4,3%
Terres de l'Ebre	494,5	8,8%	12,2%
Demarcacions territorials			
Barcelona	874,9	0,9%	5,9%
Girona	739	-1,0%	9,4%
Lleida	576,8	4,0%	6,1%
Tarragona	628,9	-0,1%	7,7%
Àmbits O-HB			
Barcelona	1.016	2,2%	10,4%
Àrea metropolitana sense Barcelona	865,8	-2,2%	4,9%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>955,6</i>	<i>0,4%</i>	<i>7,6%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	756,2	2,1%	5,5%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	682,7	0,1%	8,5%
CATALUNYA	839,6	0,7%	6,2%

5. Distribució per trams de preus dels volums d'oferta i demanda d'habitatges de lloguer als portals

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 tercer 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** (51,9% dels anuncis dels portals immobiliaris), mentre que en aquest tram **només participa un 6,6% de la demanda**, el que deixa un diferencial de 45,3 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 tercer trimestre de 2019. De fet, **el pes de l'oferta d'habitatges de lloguer en preus superiors als 1.600€ ha crescut gairebé 22 punts respecte al darrer any**, quan representava el 30,2% del total dels anuncis, mentre que la demanda només creix 2,6 punts en relació al 4% del seu pes l'any 2022. En conseqüència, **el diferencial creix més de 19 punts** en relació al tercer trimestre de 2022, quan era de 26,2 punts.

Per altra banda, **la demanda efectiva d'habitatges de lloguer a Barcelona ciutat es concentra en un 58,3% per sota dels 1.000€ mensuals** (26% en el tram 600€–800€ i 32,3% en el tram 800€–1.000€), però en aquests trams **només trobem un 10,9% de l'oferta**, deixant palès un important dèficit (-47,3 punts en el conjunt del tram 600€–1.000€). Aquest **diferencial negatiu** en la demanda fins a 1.000€ és molt similar al del tercer trimestre de 2022, però **creix singularment en el tram entre 800€ i 1.000€**, on el diferencial actual és més del doble que l'any anterior (23,4 punts el 2023, 11,3 punts el 2022). A més, per primera vegada en la sèrie històrica dels tercers trimestres, no trobem **cap oferta d'habitatge de lloguer publicada als portals immobiliaris amb un preu inferior a 600€**, un tram pel qual trobàvem el 9,3% de la demanda efectiva en el tercer trimestre de 2022.

A **l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** (veure Figura 6 i Taula 4), l'oferta presenta **dos pics de concentració**: 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% en total, 34,7% en els 600€–800€ i 37,7% en els 800€–1.000€). En conseqüència, el major diferencial es dona en el tram 600€–800€ (-26,4 punts).

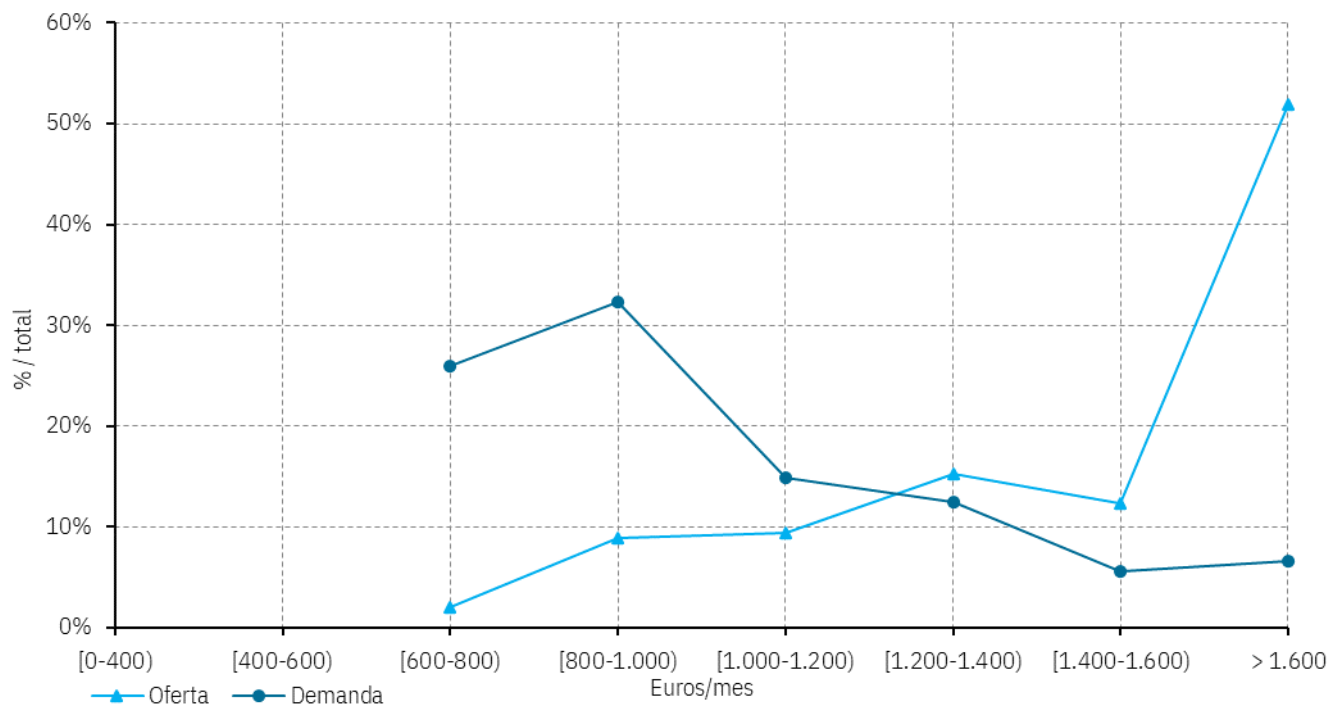
Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana** (veure Figura 7 i Taula 5), els **desequilibris entre oferta i demanda de lloguer són menys importants**. Així, tant l'oferta com la demanda es concentren sobretot en els trams de 600€ a 1.000€ (58,8% la primera, 69,3% la segona), 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**. És aquest un dels trets diferencials d'aquest àmbit territorial en comparació amb **Barcelona ciutat** (on **l'excés d'oferta comença en trams superiors als 1.200€**) i amb **l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** (amb **excés a partir dels 1.000€**). A més, a la demarcació de Barcelona sense l'AMB trobem també oferta d'habitatge de lloguer en el tram 400€–600€ (8,1%), una oferta que és sol·licitada per fins a un 20,1% dels demandants d'habitatge de lloguer.

Quant a la **resta de Catalunya** (veure Figura 8 i Taula 6), els **desequilibris en el mercat d'habitatges de lloguer es corregeixen encara una mica més**. Tot i que es detecten dèficits d'oferta en els trams dels 400€ als 600€ i dels 600€ als 800€, són molt menors als dels altres territoris. En concret, la demanda entre 400€ i 600€ suposa el 31,9% i troba un 20,4% de l'oferta i aquest diferencial es manté relativament constant en els darrers dos anys. Per la seva banda, **el tram dels 600€ als 800€**, que és on es concentra actualment la major part de l'oferta i la demanda (32,4% en el primer cas, 40% en el segon), els **canvis interanuals són més importants**: mentre que al tercer trimestre de 2021 la situació era d'excés d'oferta (7,5 punts), l'any 2022 apareixia un primer dèficit (-1,5 punts) que ha crescut de forma notable en el darrer any (fins als 7,5 punts). Així doncs, igual que a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, la **situació de dèficit en l'oferta de lloguer es dona en els trams de fins a 800€**. A més, com a tret diferencial, trobem també a Catalunya sense la demarcació de Barcelona ofertes d'habitatge de lloguer en preus inferiors als 400€, si bé tan sols un 2,2% del total, i sol·licitada pel 5% dels demandants. En l'altre extrem de la distribució, és interessant observar també la presència d'un 6,4% d'habitatges en oferta amb preus superiors als 1.600€, un pes evidentment menor al dels altres àmbits territorials.

En conjunt, doncs, pel que fa a les dades agregades per **tot Catalunya** (veure Figura 9 i Taula 7), **l'oferta es concentra relativament en els habitatges amb preus superiors a 1.600€ mensuals** (34,9% dels anuncis dels portals immobiliaris), clarament 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 gairebé 32 punts, més de 12 punts per sobre del diferencial d'un any enrere (tercer trimestre de 2022). En canvi, **la demanda d'habitatge de lloguer pel conjunt de Catalunya es concentra sobretot en el tram de 600€ fins a 800€** (36,2%), pel qual **només s'ofereixen un 12,8%** dels habitatges, el que genera un important dèficit de més de 23 punts. De fet, mentre pràcticament **la meitat (50,5%) de la demanda dels portals a Catalunya cerca ofertes inferiors a 800€**, en aquests trams només trobem un **18,1% de l'oferta**. És també **destacable l'evolució negativa que observem en el tram de 800€–1.000€ en els darrers anys**, passant d'una situació d'excés d'oferta (8,1, l'any 2021) a un **dèficit de gairebé 12 punts** actualment.

Figura 5. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona ciutat. Tercer trimestre de 2023

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



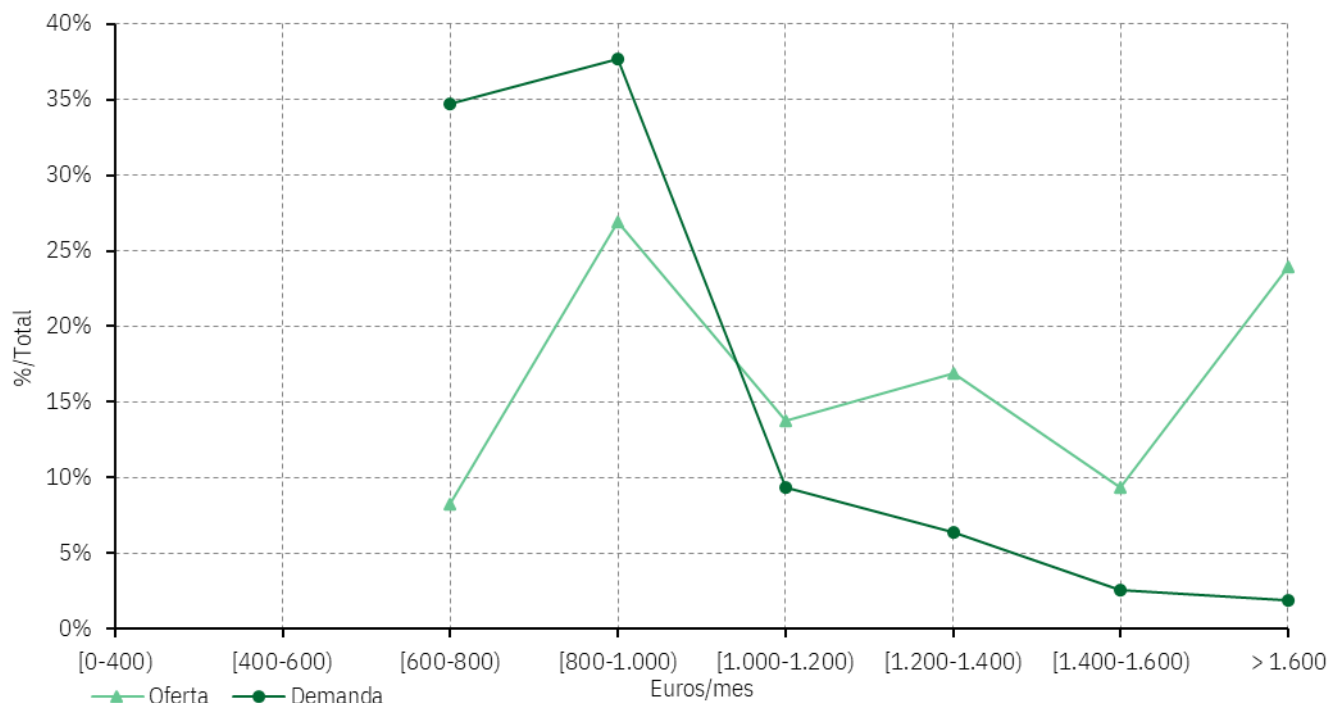
Taula 3. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona ciutat. Tercer trimestre de 2023

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

	3T 2023			3T 2022			3T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0	0	-	0	0	-	0	0	-
[400-600)	0	0	-	0,6	9,3	-8,7	1,4	16,3	-14,9
[600-800)	2,1	26,0	-23,9	5,7	31,2	-25,5	13,5	34,4	-20,9
[800-1.000)	8,8	32,3	-23,4	17,4	28,7	-11,3	27,9	26,6	1,3
[1.000-1.200)	9,4	14,9	-5,5	13,8	12,3	1,6	18,1	10,6	7,5
[1.200-1.400)	15,3	12,4	2,8	18,8	10,5	8,3	14,2	7,3	6,9
[1.400-1.600)	12,3	5,6	6,7	13,4	3,9	9,5	7,6	2,5	5,1
> 1.600	51,9	6,6	45,3	30,2	4,0	26,2	17,3	2,3	15,0
TOTAL	100	100		100	100		100	100	

Figura 6. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona ciutat. 3T 2023

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



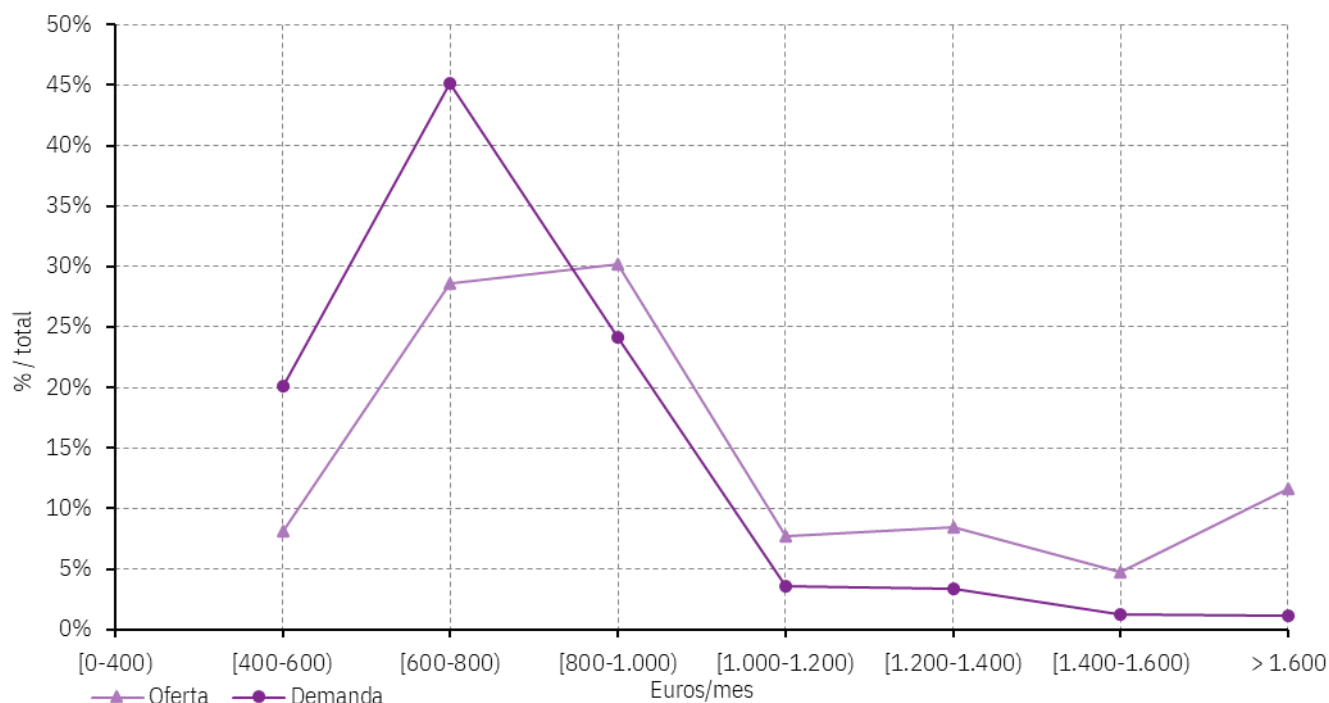
Taula 4. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona ciutat. 3T 2023

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

	3T 2023			3T 2022			3T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0	0	-	0	0	-	0	0	-
[400-600)	0	0	-	1,5	12,1	-10,6	4	19,2	-15,2
[600-800)	8,3	34,7	-26,4	18,8	40,6	-21,8	30,1	45,5	-15,4
[800-1.000)	26,9	37,7	-10,8	34,3	32,9	1,5	30,2	17,3	12,8
[1.000-1.200)	13,8	9,3	4,5	11,9	6,1	5,8	10,6	3,7	6,9
[1.200-1.400)	16,9	6,4	10,5	11,6	4,1	7,5	10,1	2,7	7,4
[1.400-1.600)	9,3	2,6	6,8	6,8	2,1	4,7	4,1	0,8	3,3
> 1.600	24	1,9	22,1	14,9	1,9	13,0	10,5	1,2	9,3
TOTAL	100	100		100	100		100	100	

Figura 7. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 3T 2023

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



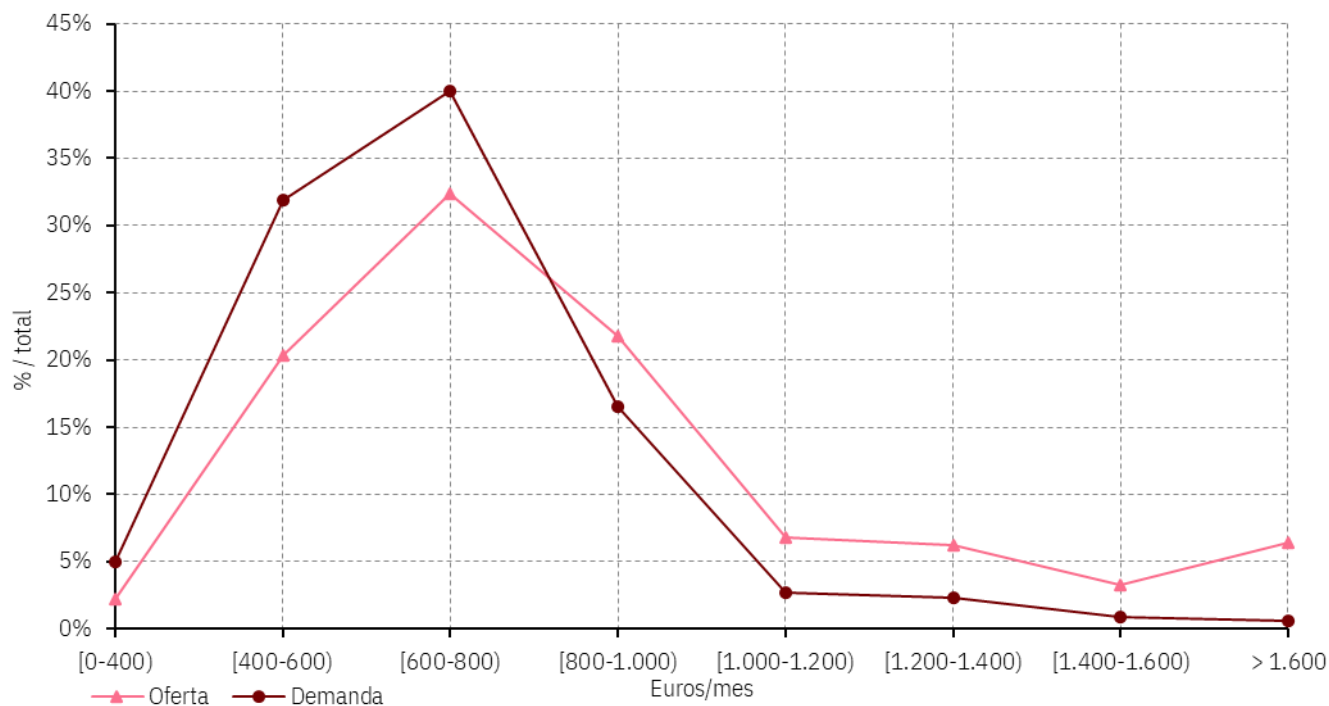
Taula 5. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 3T 2023

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

	3T 2023			3T 2022			3T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0	0	0	0,8	2,7	-1,9	1,4	5,8	-4,4
[400-600)	8,1	20,1	-12	12,7	22,8	-10,1	17	36,4	-19,4
[600-800)	28,7	45,2	-16,5	37,4	49,6	-12,1	39,9	42,3	-2,4
[800-1.000)	30,1	24,1	6	27	17,6	9,4	20,7	9,6	11,1
[1.000-1.200)	7,8	3,6	4,2	6,5	2,9	3,6	5,6	2,5	3,1
[1.200-1.400)	8,5	3,4	5,1	6,3	2,5	3,7	5,6	1,6	4,0
[1.400-1.600)	4,8	1,3	3,5	2,8	1,1	1,7	3	0,9	2,1
> 1.600	11,6	1,1	10,5	6,6	0,9	5,7	6,9	1	6
TOTAL	100	100		100	100		100	100	

Figura 8. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya sense demarcació de Barcelona. Tercer trimestre de 2023

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



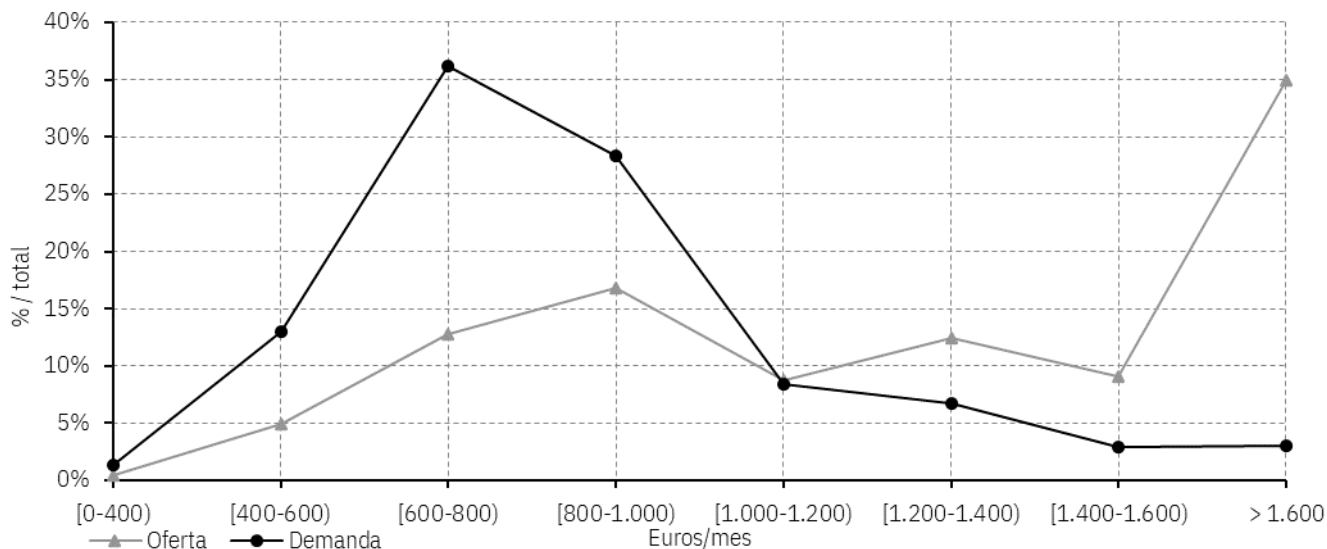
Taula 6. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya sense demarcació de Barcelona. Tercer trimestre de 2023

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

	3T 2023			3T 2022			3T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	2,2	5	-2,8	3,7	8,7	-5	6,5	11,9	-5,4
[400-600)	20,4	31,9	-11,5	26,8	37,2	-10,4	37,8	51,5	-13,7
[600-800)	32,4	40	-7,6	37,1	38,6	-1,5	35,1	27,6	7,5
[800-1.000)	21,8	16,5	5,3	15,7	10,6	5,1	12,4	6,4	6
[1.000-1.200)	6,8	2,7	4,1	4	2,3	1,6	2,4	0,9	1,4
[1.200-1.400)	6,2	2,3	3,9	3,7	1,4	2,3	2,4	0,8	1,6
[1.400-1.600)	3,2	0,9	2,3	1,9	0,5	1,4	0	0	-
> 1.600	6,4	0,6	5,8	6,5	0,4	6,1	2	0,4	1,6
TOTAL	100	100		100	100		100	100	

Figura 9. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Tercer 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 l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Tercer trimestre de 2023

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

	3T 2023			3T 2022			3T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0,4	1,3	-0,9	0,7	2,3	-1,6	1,4	6,2	-4,8
[400-600)	4,9	13,0	-8,1	7	18,2	-11,2	10,4	27,8	-17,4
[600-800)	12,8	36,2	-23,4	18	40,5	-22,5	23,5	39,5	-15,9
[800-1.000)	16,8	28,4	-11,6	20,2	23,1	-2,9	23,9	15,8	8,1
[1.000-1.200)	8,7	8,4	0,3	10,4	6,4	4	12,3	4,8	7,5
[1.200-1.400)	12,4	6,7	5,7	13,2	5,2	7,9	10,4	3,4	7
[1.400-1.600)	9,1	3	6,1	9	2,1	6,9	5,3	1,3	4,1
> 1.600	34,9	3	31,9	21,5	2,1	19,4	12,7	1,4	11,4
TOTAL	100	100		100	100		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. Contrast amb l'estadística de contractes signats a INCASÒL

Pel que fa a les dades de l'estadística oficial del mercat de lloguer (veure Taula 8), en aquest tercer 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 molt significativament tant a Barcelona ciutat (4,2%) com a la resta de l'àrea metropolitana (4,9%)**. Aquests importants creixements contrasten amb el modest increment a Catalunya sense la demarcació de Barcelona (1,2%) i l'estabilitat a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana. En conjunt, **a Catalunya l'increment ha estat del 2,2%**.

Com a resultat dels increments del darrer trimestre, el **preu mitjà dels habitatges de lloguer signats se situa en els 1.171€ a Barcelona ciutat**, el que suposa un increment de pràcticament del 10% en termes interanuals. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 10), el **preu d'oferta (1.860€)** se situa **gairebé un 59% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (1.016€) se situa **un 13,3% per sota del preu formalitzat**. El **creixement interanual és també més similar al creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals (10,4%)** que al creixement interanual observat en els preus d'oferta (prop del 24%).

A l'**àrea metropolitana sense Barcelona ciutat**, el preu mitjà se situa en els 912€, amb un increment del 7,8% en termes interanuals. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 11), el **preu d'oferta (1.483€)** se situa **gairebé un 63% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (912€) se situa tan sols **un 5% per sota del preu formalitzat**. El **creixement interanual és també més proper al creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals (4,9%)** que al creixement interanual observat en els preus d'oferta (més del 17%).

Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu mitjà se situa de nou en els 716€, després d'un increment del 3,9% interanual. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 12), el **preu d'oferta (1.115€)** se situa **gairebé un 56% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (756€) se situa en aquest cas **un 5,6% per sobre del preu formalitzat**. El **creixement interanual és també més proper al creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals (5,5%)** que al creixement interanual observat en els preus d'oferta (més del 18%).

Pel que fa a Catalunya sense la demarcació de Barcelona, el preu mitjà s'ha situat aquest trimestre en els 589€, amb un increment interanual

del 4,5%. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 13), el **preu d'oferta** (919€) se situa **poc més del 56% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (683€) se situa en aquest cas **un 16% per sobre del preu formalitzat**. El **creixement interanual és també més proper al creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals** (8,5%) que al creixement interanual observat en els preus d'oferta (caiguda de gairebé el 2%), tot i que en aquest cas se situa en un terme gairebé mig.

En el conjunt de Catalunya, el **preu mitjà dels contractes per habitatges de lloguer segons les dades d'INCASÒL és de 848€**, xifra pràcticament **idèntica a l'observada en la demanda dels portals** immobiliaris (840€), i amb un creixement interanual també similar (5,3% i 6,2%, respectivament). El **preu d'oferta dels portals** se situa en aquest cas **més d'un 75% per sobre del preu formalitzat**.

Finalment, és interessant constatar també que la **tendència baixista** observada en el volum del mercat d'habitatge de lloguer als portals **es confirma** amb les dades provinents dels contractes signats amb fiança dipositada a 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%).

Pel que fa als diferents àmbits territorials, durant el tercer trimestre s'han signat un total de **8.934 contractes de lloguer a Barcelona ciutat** (veure Figura 10), el que significa **un 25,3% menys que els signats un any enrere**, una **caiguda de magnitud més propera al que s'observa en la demanda dels portals (35,3%)** que en l'oferta (1,1%). A l'àrea **metropolitana sense Barcelona ciutat** (veure Figura 11), s'han signat un total de **5.462 contractes de lloguer** durant el tercer trimestre, el que significa **un 21,4% menys que els signats un any enrere**, una **caiguda de magnitud intermèdia entre la que s'observa en l'oferta dels portals (23%)** i la de la demanda (16,3%).

A la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (veure Figura 12), s'han signat un total de **8.855 contractes de lloguer** durant el tercer trimestre, el que significa **un 10,1% menys que els signats un any enrere**, una **caiguda de magnitud més propera en aquest cas al que s'observa en la demanda dels portals (14%)** que en l'oferta (20,7%). Finalment, a la resta de Catalunya (veure Figura 13), s'han signat un total de **7.116 contractes de lloguer** durant el tercer trimestre, el que significa **un 16,4% menys que els signats un any enrere**, una **magnitud que se situa entre el que s'observa en l'oferta dels portals (11%)** i el que s'observa en la demanda (22,3%).

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

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

	Tercer trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	552,7	3,4%	13,2%
Camp de Tarragona	610,6	1,2%	4,1%
Comarques Centrals	540,1	0,6%	4,0%
Comarques Gironines	648,5	1,5%	5,5%
Metropolità	980,7	3,2%	6,8%
Penedès	713,7	2,2%	4,6%
Ponent	492,2	4,0%	4,8%
Terres de l'Ebre	416,6	-2,2%	0,4%
Demarcacions territorials			
Barcelona	934,1	2,6%	5,9%
Girona	648,2	1,5%	5,6%
Lleida	495,2	4,2%	6,1%
Tarragona	575,9	1,0%	3,2%
Àmbits O-HB			
Barcelona	1.171,3	4,2%	9,8%
Àrea metropolitana sense Barcelona	911,5	4,9%	7,8%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	1.072,7	4,5%	8,9%
Demarcació sense àrea metropolitana	715,9	0,0%	3,9%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	588,5	1,2%	4,5%
CATALUNYA	848,4	2,2%	5,3%

Figura 10. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Barcelona ciutat. 1T 2019 – 3T 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.

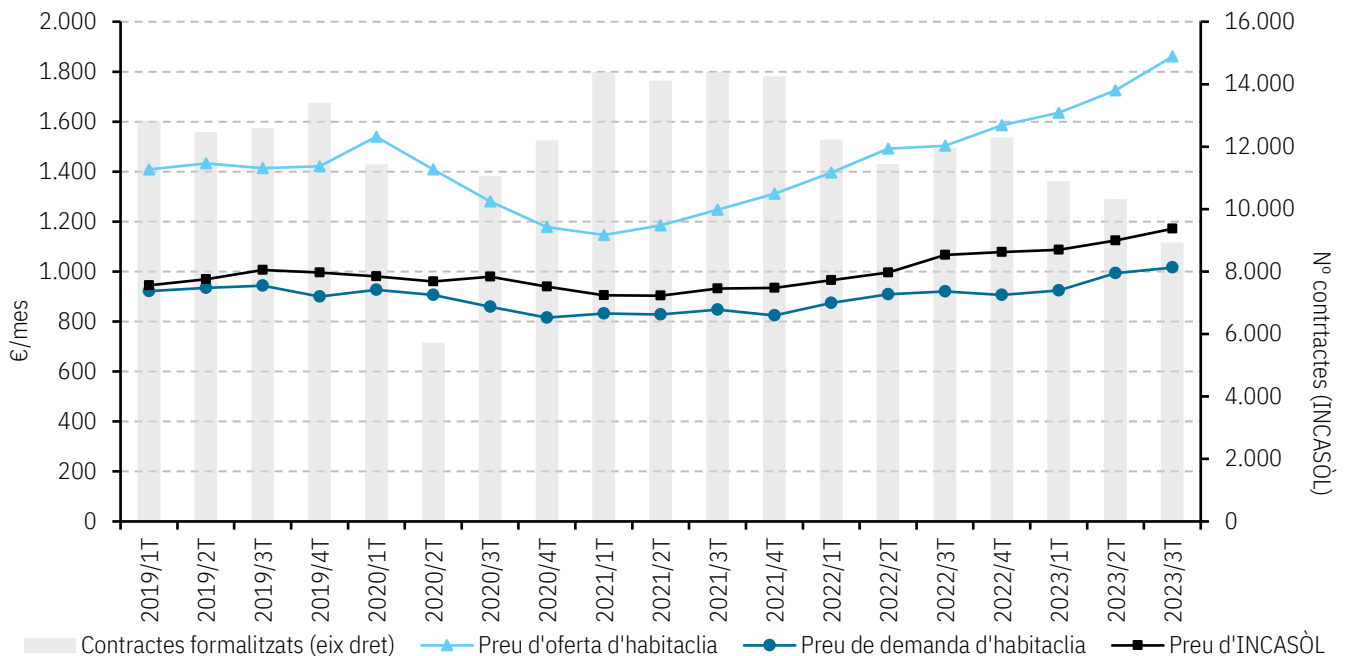


Figura 11. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Àrea metropolitana sense Barcelona ciutat. 1T2019 – 3T2023

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.

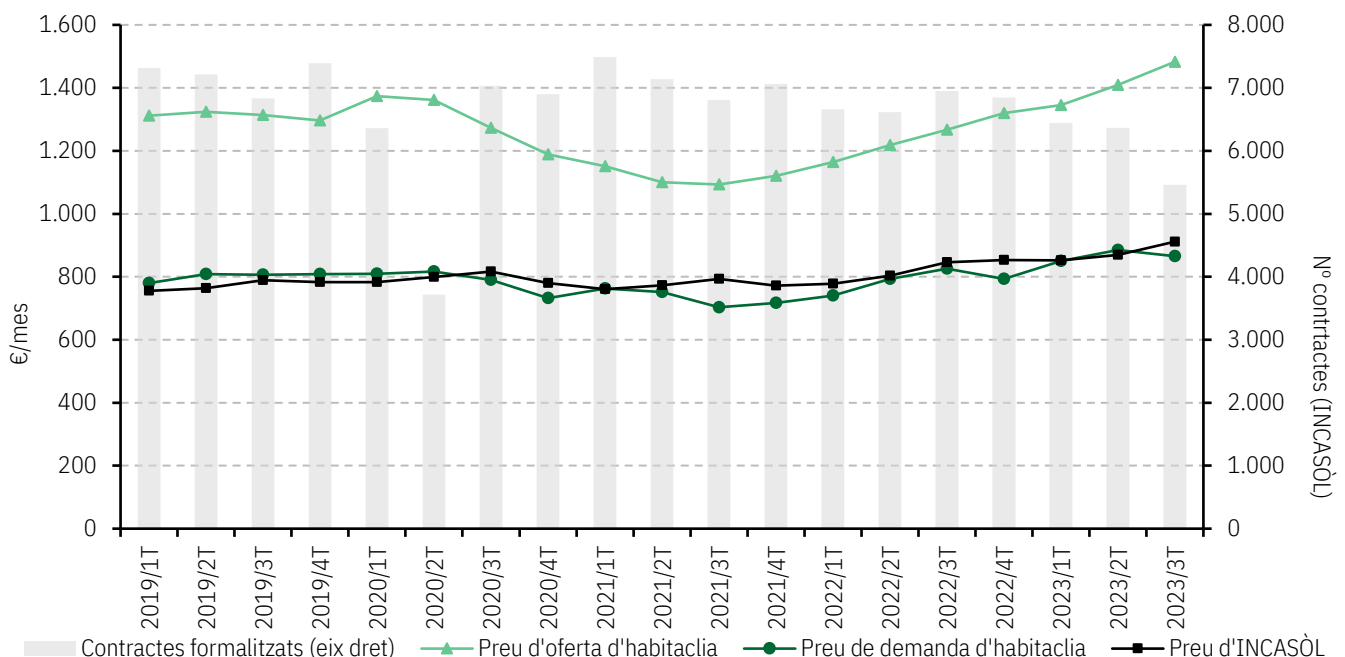


Figura 12. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 1T2019 – 3T2023

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.

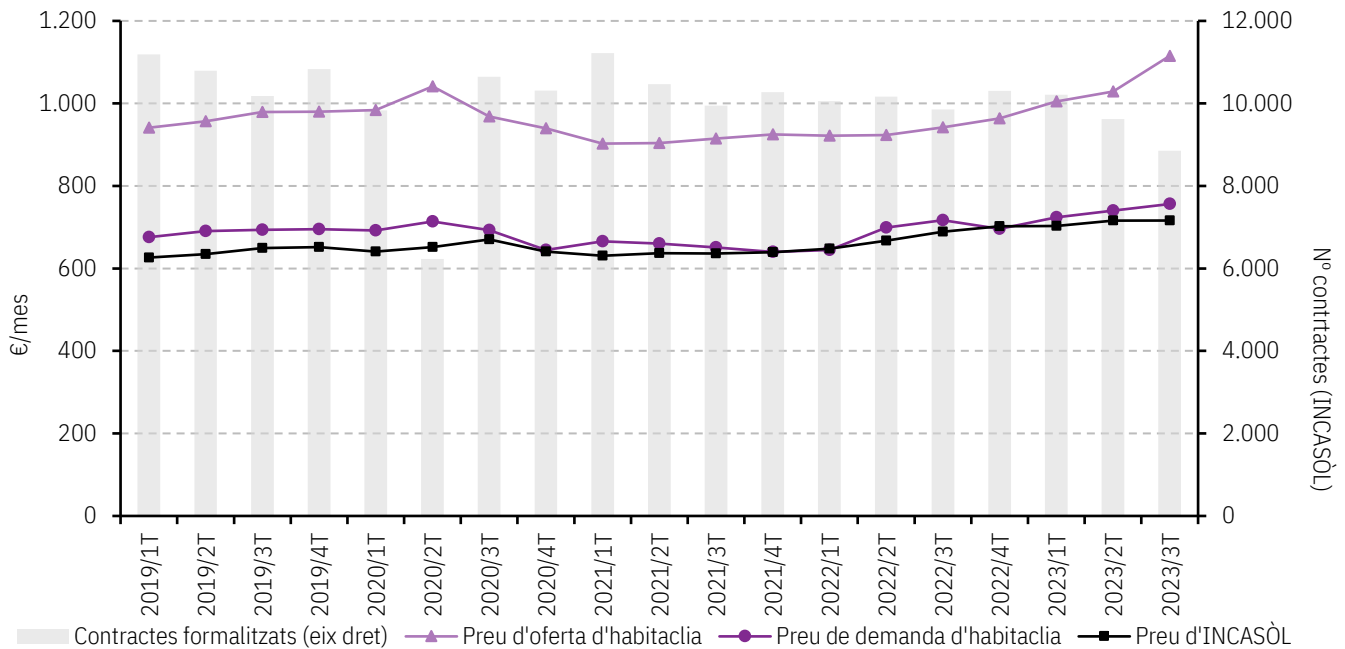
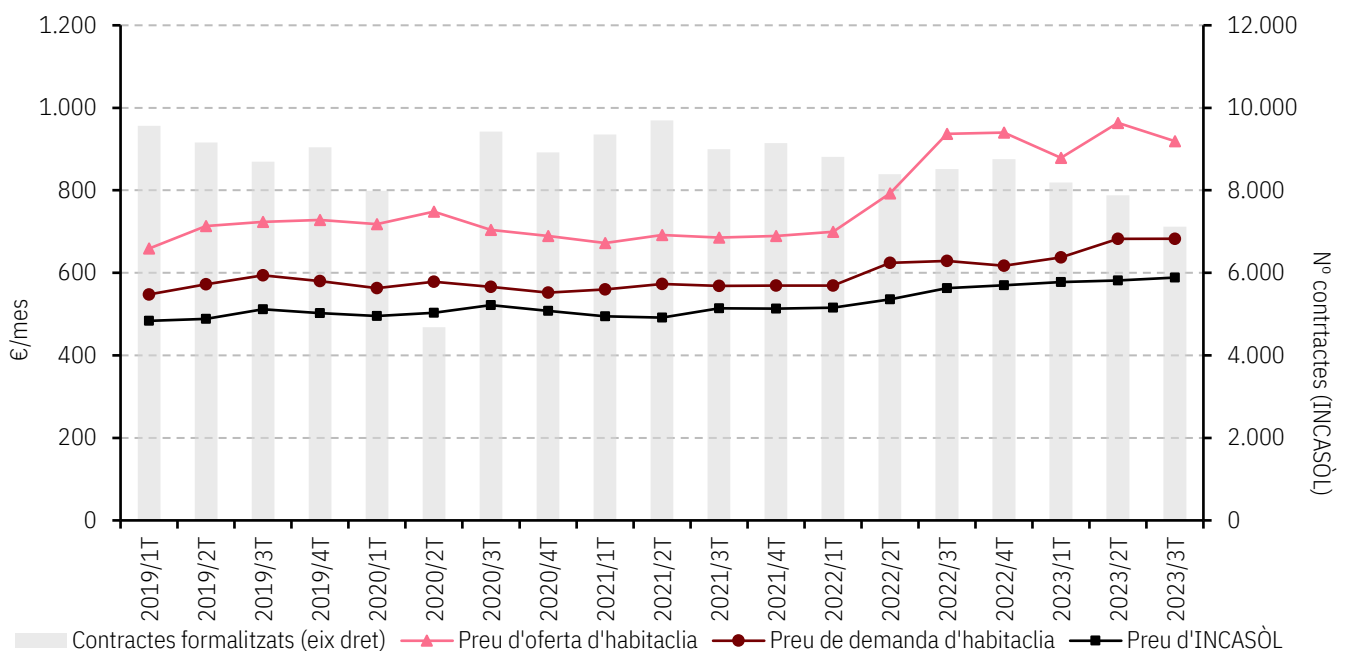


Figura 13. Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus dels portals immobiliaris. Catalunya sense demarcació de Barcelona. 1T2019 – 3T2023

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

Aquesta edició del laboratori manté l'ampliació de l'abast territorial de referència a tot Catalunya i els canvis metodològics en el tractament de les dades dels portals immobiliaris que s'havien introduït al primer trimestre de 2023. Així, 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.

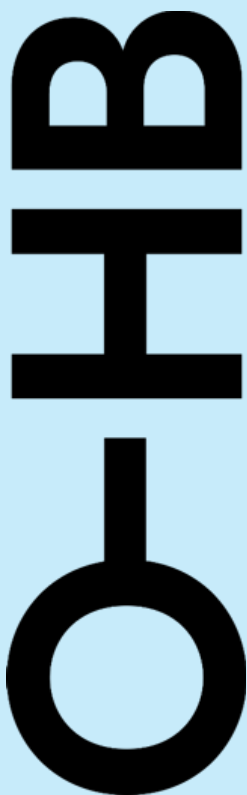
En els següents enllaços es poden consultar les sèries temporals completes, amb base al primer trimestre de 2019, per demarcacions, àmbits territorials i municipis pels dos portals analitzats:

- [Dades habitacleia](#)
- [Dades Fotocasa](#)

També a l'annex que complementa aquest informe es poden descarregar els indicadors de cada portal:

- [Annex](#)

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

 **Institut
Metròpoli**

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn