

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 dels portals immobiliaris.  
Quart trimestre de 2023

 **Institut  
Metròpoli**

**IB  
HO**

---

Barcelona, març de 2024

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](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn



Ajuntament  
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona



Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de



# Índex

---

<b>A destacar .....</b>	<b>3</b>
<b>Introducció .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Volum de l'oferta de lloguer als portals .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Preu mitjà de l'oferta de lloguer als portals .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Volum de la demanda de lloguer als portals .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Preu mitjà de la demanda de lloguer als portals .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Volum de l'oferta i la demanda de lloguer per trams de preus .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Contrast amb l'estadística oficial de nous contractes .....</b>	<b>24</b>
<b>Nota metodològica .....</b>	<b>29</b>

# A destacar

A Catalunya, **l'oferta d'habitatges de lloguer als portals és un 27,8% inferior a la del tercer trimestre i un 30,1% inferior a la de l'any anterior**

La **demanda de lloguer** vinculada a l'oferta disponible als portals **disminueix un 15,2% trimestralment i un 28,6% anual**

La tendència intensa a la baixa observada als portals contrasta amb la de les dades de **contractes signats amb fiança dipositada a INCASÒL**, que són tan sols **un 2,3% menys que el trimestre anterior i un 21,8% inferiors als d'un any enrere**

Els **preus mitjans de l'oferta de lloguer als portals disminueixen un 5,4% trimestralment, situant-se en 1.399 €** i trencant un cicle de deu trimestres seguits de creixement, però encara se situen **un 10,4% per sobre de l'any anterior**

Els **preus mitjans de la demanda de lloguer, condicionats a l'oferta** existent als portals, **creixen un 0,6% trimestralment, situant-se en 840 €, amb un creixement interanual del 10,4%**

En contrast amb els preus mitjans dels contractes signats, **els preus d'oferta als portals se situen al voltant del 50% per sobre als diferents àmbits territorials**

Per trams de preus, en el conjunt de Catalunya pràcticament la **meitat de la demanda als portals (46,8%) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800 €**, però en aquest tram **només trobem un 17,5% de l'oferta**, el que suggereix un **important dèficit d'oferta d'habitatge a preus assequibles**

En canvi, l'oferta es concentra relativament en els **preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6% dels anuncis)**, influenciada pel pes de l'oferta de lloguer a Barcelona, però en aquest tram **només trobem un 3,2% de la demanda**, el que suggereix un **important excés d'oferta d'habitatge a preus elevats**

# Introducció

L'informe de l'oferta i la demanda 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, àrea metropolitana i demarcació**.

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 Adevinta<sup>1</sup>. 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. Per tant, no es capta tampoc 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**)<sup>2</sup>, 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. Els dos primers apartats presenten les dades sobre el **volum i preu de l'oferta de lloguer** segons el portal *habitaclia*. En els següents apartats es descriuen les dades sobre el **volum i preu de la demanda**. Seguidament s'analitza la **distribució per trams de preus** (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 d'aquest document.

---

<sup>1</sup> 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.

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

# 1. Volum de l'oferta de lloguer als portals

Durant el quart trimestre de 2023, el **volum d'ofertes d'habitatges de lloguer** publicats als portals immobiliaris **disminueix intensament a tots els àmbits territorials** (veure Figura 1 i Taula 1). La caiguda més important es dona a la ciutat de Barcelona (-39,7%), seguida de l'àrea metropolitana sense Barcelona (-24%), la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-15,1%) i Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-11,9%). En general, **l'oferta d'habitatges de lloguer disminueix gairebé un 28% al conjunt de Catalunya respecte al trimestre anterior.**

En termes interanuals, **l'oferta d'habitatges cau també de forma intensa a tots els àmbits territorials estudiats.** En aquest cas, la caiguda més important es dona a l'àrea metropolitana sense Barcelona (gairebé un 40%). La disminució de l'oferta se situa al voltant dels 30 punts percentuals tant a Barcelona ciutat com a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-29,4% i -31,9%, respectivament) i és superior al 20% a la resta de Catalunya (-21,1%). En conjunt, **l'oferta d'habitatges a tot Catalunya és un 30,1% inferior a la del quart trimestre de 2022.**

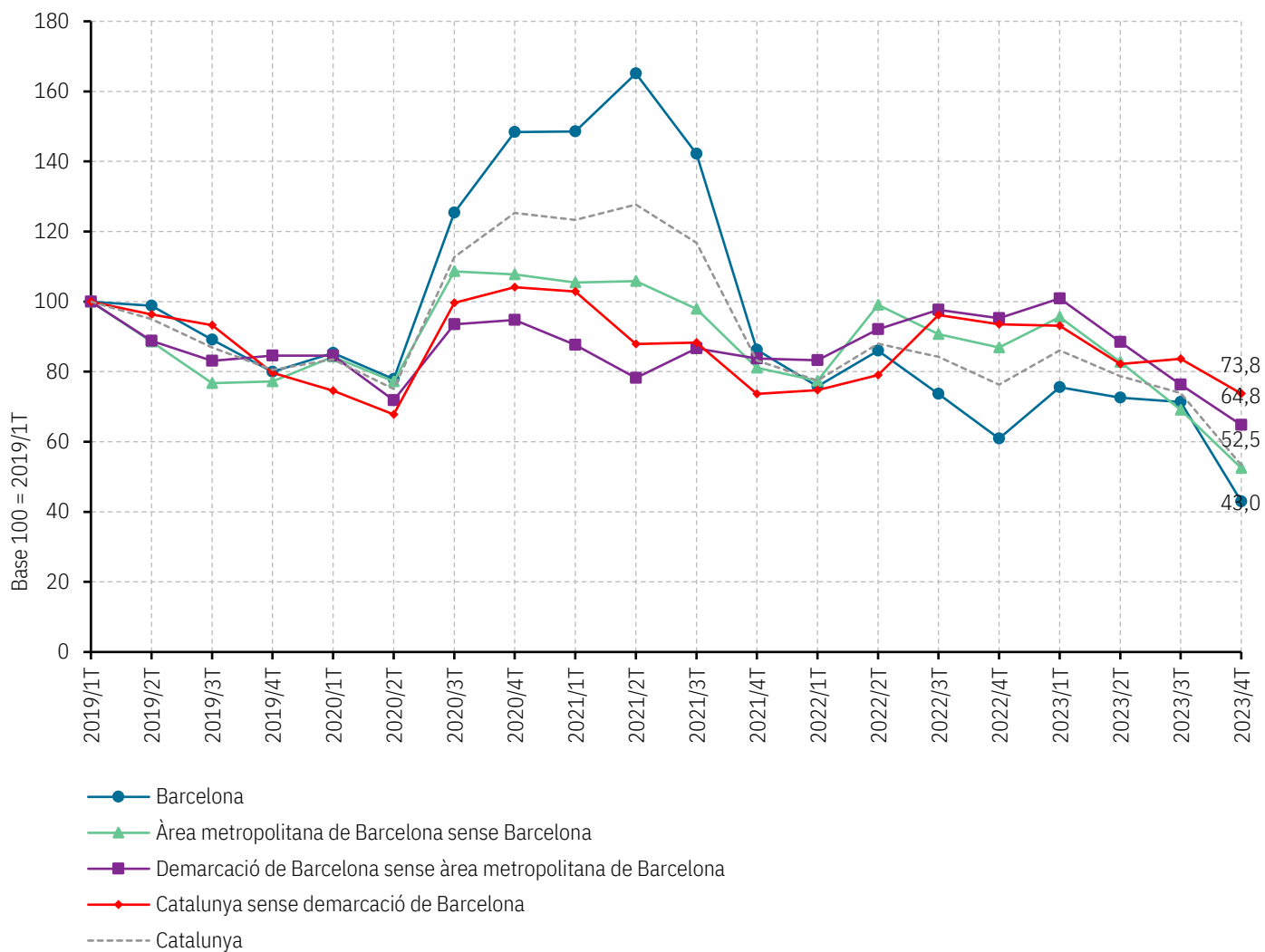
A més, **en una perspectiva temporal més àmplia**, prenent com a referència el quart trimestre de 2019 (pre-pandèmia), observem com **el nivell d'oferta d'habitatges ha disminuït també en tots els àmbits territorials.** En concret, a Barcelona ciutat l'oferta cau un 46,2% des del quart trimestre de 2019, a l'àrea metropolitana de Barcelona sense Barcelona ciutat la caiguda és del 32%, a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana és del 23,4% i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona és del 7,4%. En conjunt, **l'oferta d'habitatges a tot Catalunya és un 33,8% inferior a la del quart trimestre de 2019.**

Des de la perspectiva dels àmbits territorials funcionals de Catalunya, les **caigudes trimestrals del volum d'oferta són també generalitzades i especialment importants a l'Àmbit Metropolità (32,4%, Ponent (24,8%) i el Penedès (21,6%),** i menys importants a les Comarques Centrals (9,4%) i al Camp de Tarragona (3,7%). Excepcionalment, **l'oferta d'habitatges de lloguer als portals creix a les Terres de l'Ebre (2,2%).**

**Figura 1. Evolució del volum d'ofertes d'habitatges de lloguer. Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019 – 4T2023**

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

Nota: Base 100 = Primer trimestre 2019



## Taula 1. Evolució del volum d'ofertes d'habitatges de lloguer per àmbits territorials. 4T2023

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

Nota: Base 100 = Primer trimestre 2019

	Quart trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
<b>Àmbits O-HB</b>			
Barcelona	43,0	-39,7%	-29,4%
Àrea metropolitana sense Barcelona	52,5	-24,0%	-39,6%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>44,9</i>	<i>-36,6%</i>	<i>-32,1%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	64,8	-15,1%	-31,9%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	73,8	-11,9%	-21,1%
<b>Àmbits territorials funcionals</b>			
Alt Pirineu i Aran	127,2	-17,6%	19,3%
Camp de Tarragona	88,0	-3,7%	-19,3%
Comarques Centrals	84,5	-9,4%	-19,8%
Comarques Gironines	62,6	-13,4%	-28,8%
Metropolità	48,1	-32,4%	-33,1%
Penedès	56,5	-21,6%	-28,9%
Ponent	74,2	-24,8%	-15,5%
Terres de l'Ebre	112,5	2,2%	14,1%
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	49,9	-31,0%	-32,0%
Girona	64,8	-15,0%	-27,3%
Lleida	76,9	-21,6%	-12,6%
Tarragona	80,8	-3,8%	-19,5%
<b>CATALUNYA</b>	<b>53,3</b>	<b>-27,8%</b>	<b>-30,1%</b>



## 2. Preu mitjà de l'oferta de lloguer als portals

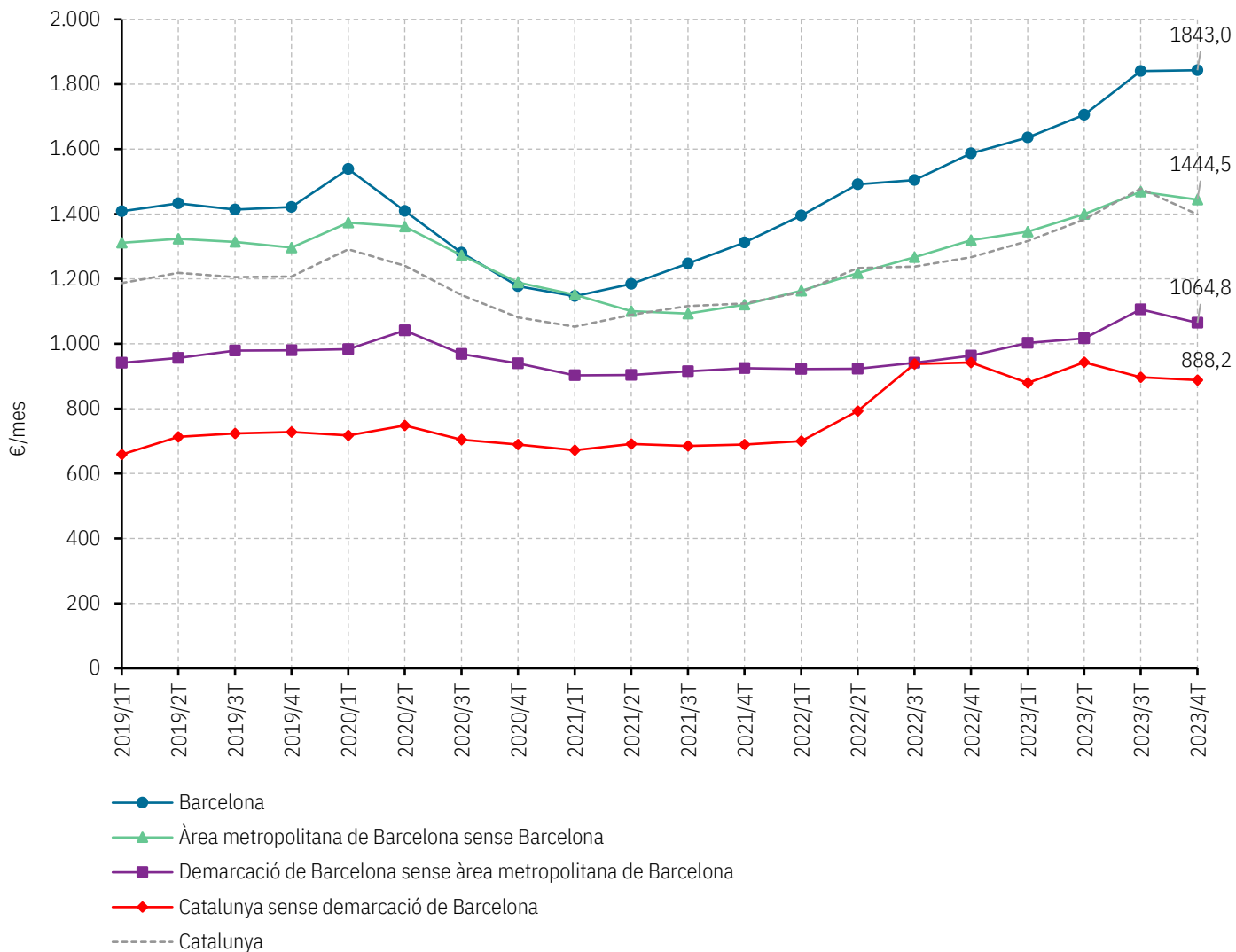
Els **preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer** publicats als portals immobiliaris **disminueixen en general** a tots els àmbits territorials **durant el quart trimestre de 2023 en relació al trimestre anterior, excepte a Barcelona ciutat on es mantenen pràcticament constants** (veure Figura 2 i Taula 2). La disminució trimestral més gran es produeix a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-3,7%), seguida per l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-1,6%) i per Catalunya sense la demarcació de Barcelona, on els preus d'oferta als portals cauen un 0,9%. En conjunt, **a Catalunya la caiguda ha estat del 5,4%**.

Com a resultat d'aquests increments, **el preu d'oferta d'habitatge de lloguer publicat als portals immobiliaris se situa ara en els 1.843 € a Barcelona ciutat**. En termes interanuals, **el preu mitjà actual és encara un 16,1% més elevat que l'ofert en el quart trimestre de 2022**. A l'àmbit metropolità sense Barcelona ciutat el preu d'oferta, després de trencar un cicle de vuit trimestres consecutius d'increment, se situa ara en els 1.445 €, encara **un 9,5% superior** al del quart trimestre de 2022. Pel que fa **a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu inicial d'oferta se situa en els 1.065 €, **un 10,5% més elevat** que el d'un any enrere. A **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu d'oferta se situa de nou per sota dels 900 €, un preu que és gairebé **un 6% inferior** al preu d'oferta del quart trimestre de 2022, i es veu singularment afectat pel descens interanual en el preu d'oferta de les Comarques Gironines, proper al 20% (veure Taula 2).

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 1.399 €, **trencant un cicle de deu trimestres seguits de creixement**, tot i que encara un **10,4% per sobre dels preus d'oferta d'un any enrere**.

**Figura 2. Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019 – 4T2023**

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



**Taula 2. Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer per àmbits territorials (€/mes). 4T2023**

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

	<b>Quart trimestre 2023</b>	<b>Variació trimestral (%)</b>	<b>Variació interanual (%)</b>
<b>Àmbits O-HB</b>			
Barcelona	1.843,0	0,1%	16,1%
Àrea metropolitana sense Barcelona	1.444,6	-1,6%	9,5%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>1.748,4</i>	<i>-1,0%</i>	<i>15,4%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	1.064,8	-3,7%	10,5%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	888,2	-0,9%	-5,7%
<b>Àmbits territorials funcionals</b>			
Alt Pirineu i Aran	1.479,2	8,4%	41,8%
Camp de Tarragona	792,3	0,4%	10,2%
Comarques Centrals	717,8	0,2%	7,4%
Comarques Gironines	1.094,9	-3,8%	-20,2%
Metropolità	1.593,8	-2,9%	15,0%
Penedès	1.194,6	-11,4%	17,4%
Ponent	683,7	1,2%	12,1%
Terres de l'Ebre	568,9	-0,8%	9,3%
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	1.527,9	-4,1%	14,2%
Girona	1.096,3	-5,6%	-19,7%
Lleida	801,8	11,5%	24,7%
Tarragona	768,1	0,4%	8,4%
<b>CATALUNYA</b>	<b>1.398,7</b>	<b>-5,4%</b>	<b>10,4%</b>

### 3. Volum de la demanda de lloguer als portals

Durant el quart trimestre de 2023, **el volum de la demanda d'habitatges de lloguer sol·licitat als portals immobiliaris disminueix intensament en relació al tercer trimestre** en tots els àmbits territorials estudiats (veure Figura 3 i Taula 3). El decreixement més important es dona a Barcelona ciutat (-22,5%), seguit del de Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-19%) i l'àrea metropolitana sense Barcelona (-18,2%). A la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, la caiguda de la demanda és relativament inferior (-4,9%). En conjunt, **la disminució de la demanda trimestral d'habitatge als portals és del 15,2% a tot Catalunya.**

En termes interanuals, les **caigudes de la demanda de lloguer són encara més importants i liderades de nou per Barcelona ciutat**, amb un fort descens del **35,6%**. Per darrere, segueix l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-32%), Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-29,6%) i la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-19,6%). En conjunt, **a Catalunya la demanda d'habitatge de lloguer als portals immobiliaris és un 28,6% inferior** a la del quart trimestre de 2022.

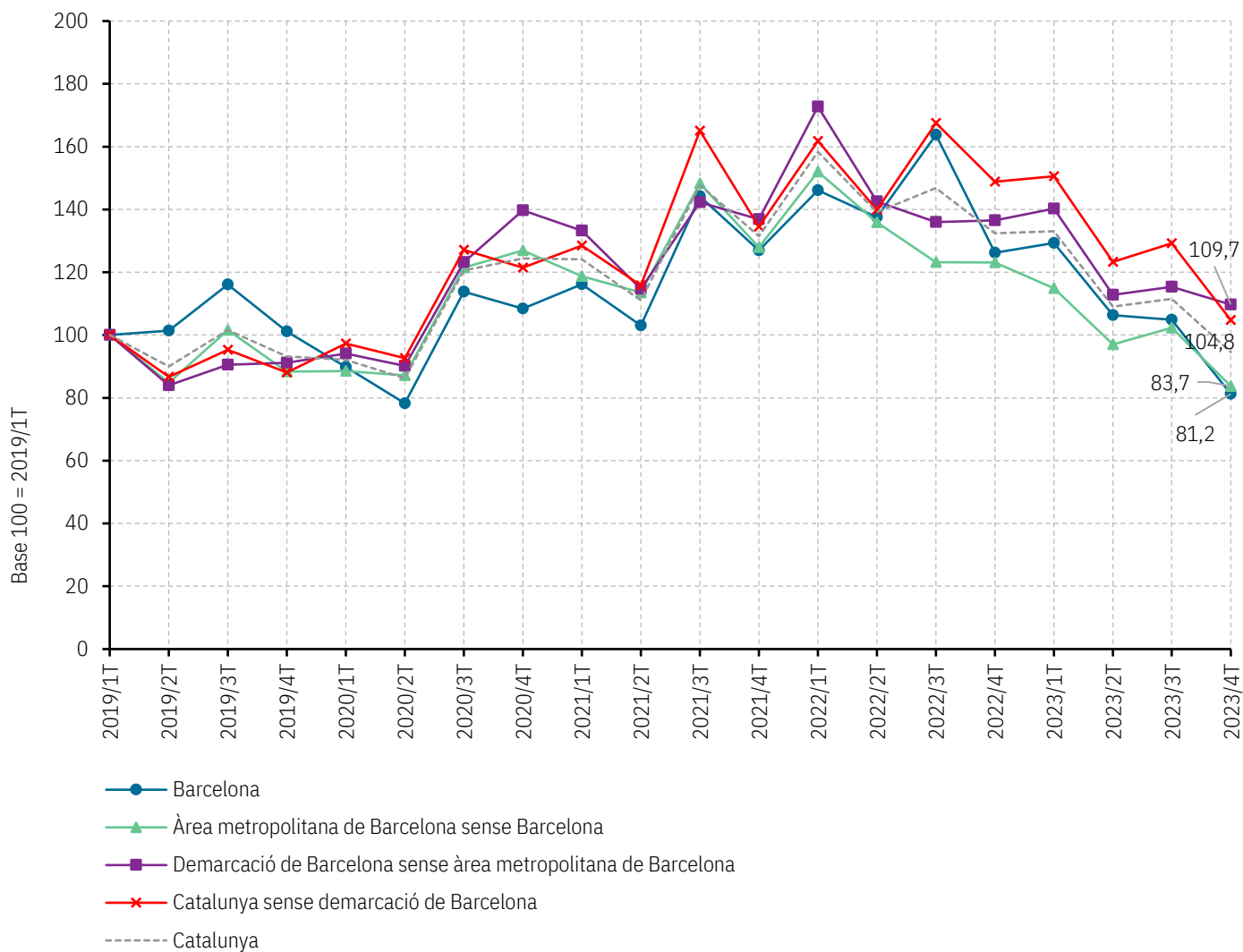
En una perspectiva de més llarg termini, és interessant observar com **la demanda d'habitatge de lloguer als portals és ja inferior al volum de demanda del quart trimestre de 2019** (pre-pandèmia) **a Barcelona ciutat (-19,7%) i l'àrea metropolitana sense Barcelona (-5,2%)**, però, en canvi, **es manté per sobre a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (20,3%) i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona (18,9%)**. En conjunt, la demanda d'habitatge de lloguer a Catalunya és actualment 1,5 punts superiors a la del quart trimestre de 2019.

Des de la perspectiva dels àmbits territorials funcionals de Catalunya, la demanda de lloguer als portals cau també de forma generalitzada. Les **caigudes són especialment importants a les Terres de l'Ebre (37%) i Ponent (34,8%)**, contrastant amb la caiguda suau a les Comarques Centrals (1,5%). Excepcionalment, **la demanda a l'Alt Pirineu i Aran s'incrementa un 0,4% trimestralment.**

**Figura 3. Evolució del volum de demandes d'habitatges de lloguer. Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019–4T2023**

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

Nota: Base 100 = Primer trimestre 2019



### Taula 3. Evolució del volum de demandes d'habitatges de lloguer per àmbits territorials. 4T2023

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

Nota: Base 100 = Primer trimestre 2019

	Quart trimestre 2023	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
<b>Àmbits O-HB</b>			
Barcelona	81,2	-22,5%	-35,6%
Àrea metropolitana sense Barcelona	83,7	-18,2%	-32,0%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>82,3</i>	<i>-20,7%</i>	<i>-34,1%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	109,7	-4,9%	-19,6%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	104,8	-19,0%	-29,6%
<b>Àmbits territorials funcionals</b>			
Alt Pirineu i Aran	269,2	0,4%	-3,3%
Camp de Tarragona	95,7	-14,8%	-39,9%
Comarques Centrals	197,1	-1,5%	-10,3%
Comarques Gironines	107,1	-17,5%	-19,2%
Metropolità	87,4	-15,1%	-30,2%
Penedès	96,9	-16,3%	-22,4%
Ponent	150,8	-34,8%	-48,3%
Terres de l'Ebre	111,1	-37,0%	-24,2%
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	92,6	-14,4%	-28,4%
Girona	109,9	-16,7%	-17,7%
Lleida	155,0	-32,7%	-47,5%
Tarragona	87,1	-16,7%	-38,0%
<b>CATALUNYA</b>	<b>94,6</b>	<b>-15,2%</b>	<b>-28,6%</b>

## 4. Preu mitjà de la demanda de lloguer als portals

Els **preus mitjans de la demanda de lloguer als portals** immobiliaris es mantenen **pràcticament constants** en els diferents àmbits territorials en relació al tercer trimestre de l'any, **excepte a l'àrea metropolitana sense Barcelona** on s'incrementen poc més d'un 6% (veure Figura 4 i Taula 4). Així, **a Barcelona ciutat els preus disminueixen tan sols un 0,2%**, mentre que **a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona els preus de demanda creixen lleugerament** (0,4% i 0,6%, respectivament). En conjunt, **a Catalunya l'increment és del 0,6%, en contraposició a la caiguda dels preus mitjans d'oferta (-5,4%)**.

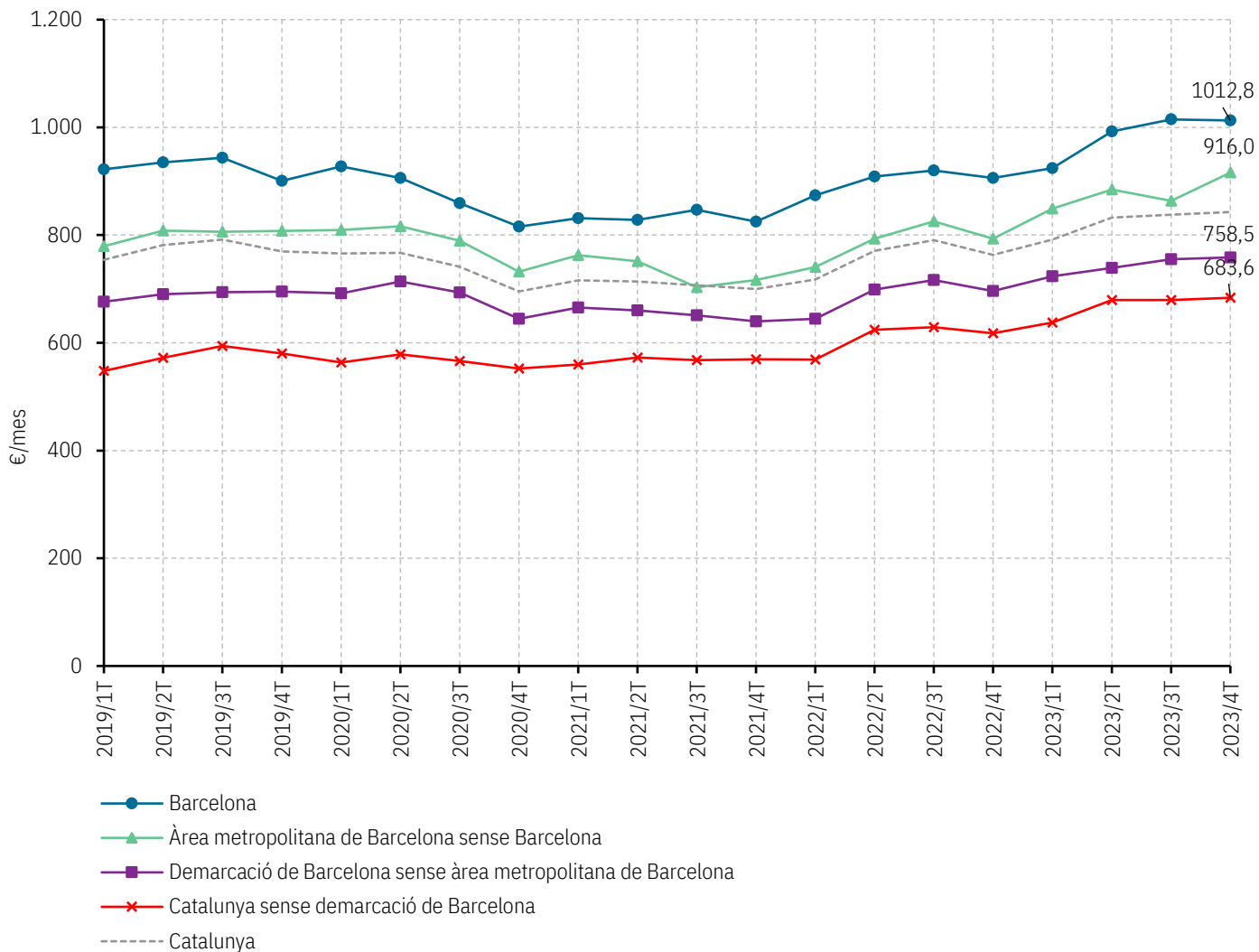
Com a resultat d'aquests increments, el preu de la demanda d'habitatge de lloguer ofert als portals immobiliaris se situa encara per sobre dels 1.000 € **a Barcelona ciutat** (1.013 €). El **preu mitjà actual demandat és un 11,8% més elevat que el demandat un any enrere**, en el quart trimestre de 2022. 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 916 €, gairebé un 10% per sota del preu demandat a Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual en aquest cas de prop del 16%**.

Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu demandat per habitatge de lloguer se situa en els 759 €, el que representa aproximadament un 25% menys que el preu de Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual del 9%**. A **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu mitjà demandat és de 684 €, gairebé un terç inferior al de Barcelona ciutat, després d'un **increment interanual del 10,7%**. Són particularment destacables els increments dels preus de la demanda a Ponent (17,1%) i a l'Alt Pirineu i Aran (14,2) (veure Taula 4).

Resultat de tots els comportaments anteriors, **el preu mitjà demandat per habitatges de lloguer als portals immobiliaris en el conjunt de Catalunya** se situa poc per sobre dels 840 €, amb un **increment interanual del 10,4%**.

**Figura 4. Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019–4T2023**

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





**Taula 4. Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer per àmbits territorials (€/mes). 4T2023**

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

	<b>Quart trimestre 2023</b>	<b>Variació trimestral (%)</b>	<b>Variació interanual (%)</b>
<b>Àmbits O-HB</b>			
Barcelona	1.012,8	-0,2%	11,8%
Àrea metropolitana sense Barcelona	916,0	6,1%	15,5%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	972,5	2,0%	13,0%
Demarcació sense àrea metropolitana	758,5	0,4%	9,0%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	683,6	0,6%	10,7%
<b>Àmbits territorials funcionals</b>			
Alt Pirineu i Aran	846,4	-10,8%	14,2%
Camp de Tarragona	623,9	-0,6%	8,7%
Comarques Centrals	603,6	-1,4%	6,8%
Comarques Gironines	726,4	0,1%	6,9%
Metropolità	913,2	0,7%	11,5%
Penedès	705,2	1,5%	8,1%
Ponent	565,9	0,8%	17,1%
Terres de l'Ebre	482,5	-2,3%	9,8%
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	876,8	0,3%	10,3%
Girona	732,5	-0,2%	7,3%
Lleida	577,2	0,5%	16,7%
Tarragona	634,3	1,1%	8,9%
<b>CATALUNYA</b>	<b>842,8</b>	<b>0,6%</b>	<b>10,4%</b>

## 5. Volum de l'oferta i la demanda de lloguer per trams de preus

La distribució de l'oferta i la demanda de lloguer per trams de preus evidencia un important **desequilibri en el mercat d'habitatges de lloguer** en el quart 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 5), **l'oferta es concentra majoritàriament en els habitatges amb preus superiors a 1.600 € mensuals** (49,5% dels anuncis dels portals immobiliaris), mentre que en aquest tram **només participa un 6,1% de la demanda**, el que deixa un **diferencial de 43,4 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 quart trimestre de 2019. De fet, **el pes de l'oferta d'habitatges de lloguer en preus superiors als 1.600 € ha crescut gairebé 15 punts respecte al darrer any**, quan representava el 34,6% del total dels anuncis, mentre que la demanda només creix 2,4 punts en relació al 3,7% del seu pes un any enrere. En conseqüència, **el diferencial creix més de 12 punts** en relació al quart trimestre de 2022, quan era de 30,8 punts.

Per altra banda, **la demanda efectiva de lloguer a Barcelona ciutat es concentra en gairebé un 60% per sota dels 1.000 € mensuals** (26,8% en el tram 600 €–800 € i 32,8% en el tram 800 €–1.000 €), però en aquests trams **només trobem un 11,4% de l'oferta**, deixant palès un important dèficit (-48,1 punts en el conjunt del tram 600 €–1.000 €). Aquest **diferencial negatiu** en la demanda fins a 1.000 € és molt similar al del quart 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 (23,3 punts el 2023, 11 punts el 2022).

És molt destacable també que **només un 1,9% de les ofertes de lloguer se situen en el tram més assequible (600 €–800 €)**, quan un any enrere representaven el 5,5% i dos anys enrere el 13,5%, és a dir, amb una clara evolució descendent. Fins a **un 26,8% dels demandants competeixen** per aconseguir un habitatge de lloguer en aquest tram, el que significa que **el dèficit d'oferta d'habitatge més assequible se situa en els 25 punts**. A més, per primera vegada en la sèrie històrica dels quarts trimestres, no trobem **cap oferta d'habitatge de lloguer publicada als portals amb un preu inferior a 600 €**, un tram pel qual trobàvem el 5,2% de la demanda efectiva en el quart trimestre de 2022.

A **l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** (veure Figura 6 i Taula 6), l'oferta presenta **dos pics de concentració**: un en els habitatges amb preus **entre 800 € i 1.000 € mensuals (28,3%)**, i l'altre en els habitatges amb **preus superiors als 1.600 € (21,7%)**. Mentre que en el primer tram l'evolució és negativa (5 punts menys que l'any anterior), en el segon tram és positiva (l'oferta creix més de 5 punts). És destacable també que **en el tram d'habitatge de lloguer més assequible (600 €–**

**800 €) només trobem un 8,6% de les ofertes**, en clara **caiguda respecte als anys anteriors** (-22 punts des de 2021, -7 punts des de 2022). Per la seva banda, la **demanda es concentra principalment per sota dels 1.000 €** (74,6% en total: 28,3% en els 600 €–800 € i 46,3% en els 800 €–1.000 €). En conseqüència, **el major diferencial entre oferta i demanda es dona en el tram 600 €–800 €** (-19,7 punts). Igual que en el cas de Barcelona, **tampoc trobem en aquest cas ofertes de lloguer per sota dels 600 €**, si bé no se'n trobaven ja un any enrere.

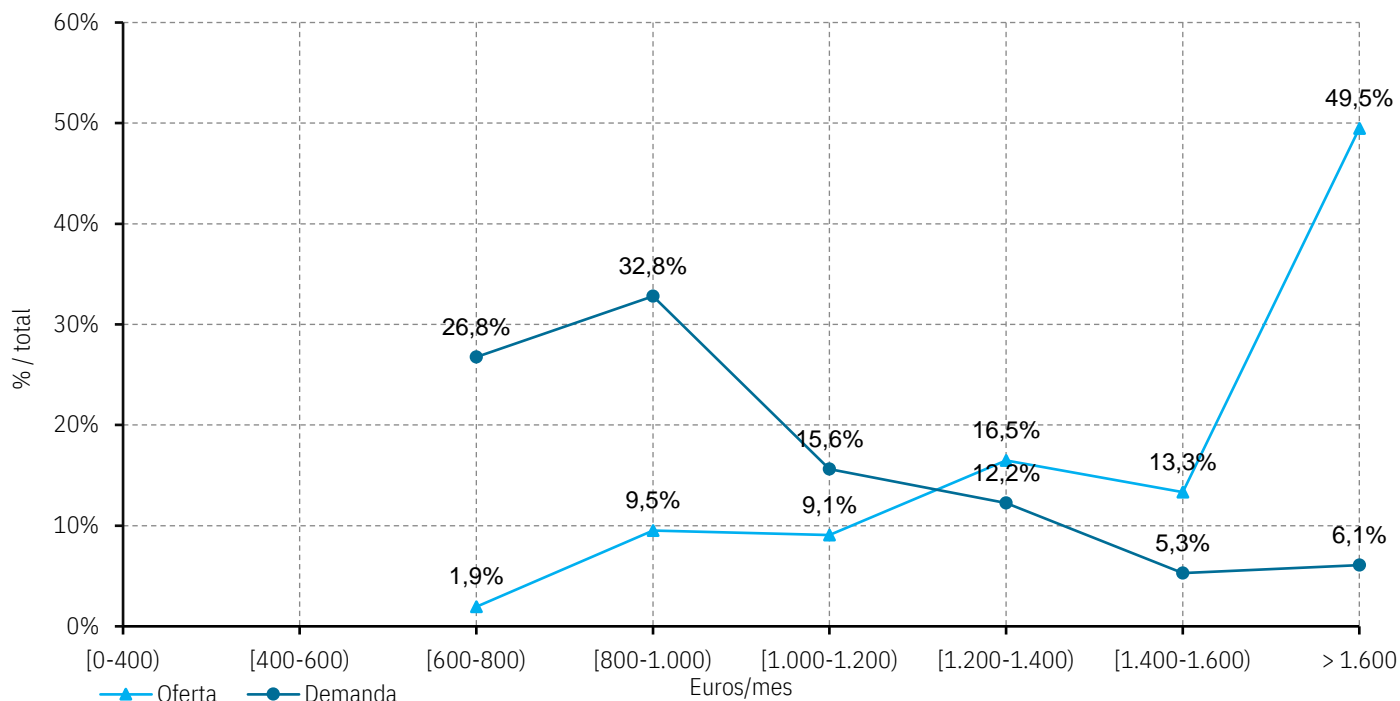
Pel que fa a **la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana** (veure Figura 7 i Taula 7), els **desequilibris entre oferta i demanda de lloguer són menys importants**. Així, tant l'oferta com la demanda es concentren sobretot en els **trams de 600 € a 1.000 €** (59,4% la primera, 69,3% la segona), tot i que mentre que en el tram de 600 €–800 € hi ha un dèficit d'oferta (amb un diferencial de 16,2 punts), **en el tram de 800 €–1.000 € trobem ja un excés d'oferta de gairebé 5 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 l'oferta d'habitatge de lloguer més assequible en el tram 400 €–600 € (7,9%)**, una oferta que és sol·licitada per un 18,1% dels demandants d'habitatge de lloguer, però que **evoluciona a la baixa** (-3 punts des de 2022, -7 des de 2021).

Quant a **la resta de Catalunya** (veure Figura 8 i Taula 8), els **desequilibris en el mercat d'habitatges de lloguer es corregeixen encara una mica més**. Així, tant l'oferta com la demanda de lloguer es concentren sobretot en els **trams de 600 € a 800 €** (33,9% en el primer cas, 39,9% en el segon), amb un dèficit d'oferta de només 6 punts. Per altra part, el **major desequilibri es dona en el tram de 400 € a 600 €**, amb un 31,1% de demandants competint per un 19,5% de les ofertes (-11,5 punts). Malgrat que aquest desajust es manté pràcticament constant en els darrers tres anys, **el pes relatiu de l'oferta decreix en el temps** (gairebé a la meitat des del quart trimestre de 2021). És destacable també que, igual que a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, la **situació d'excés d'oferta de lloguer es dona en els trams superiors a 800 €**. A més, com a tret diferencial, trobem a Catalunya sense la demarcació de Barcelona les **ofertes d'habitatge de lloguer més assequible en preus inferiors als 400 €**, si bé tan sols un 2% del total, i sol·licitades per gairebé el 5% dels demandants.

En conjunt, doncs, pel que fa a les dades agregades per **tot Catalunya** (veure Figura 9 i Taula 9), **l'oferta es concentra relativament en els preus superiors a 1.600 € mensuals** (32,6% 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 3,2% de la demanda**. En canvi, **la demanda d'habitatge de lloguer pel conjunt de Catalunya es concentra sobretot en el tram de 600 €–800 € (34,6%)**, pel qual **només s'ofereixen un 12,7% dels habitatges**, el que genera un important dèficit de gairebé 22 punts. De fet, mentre pràcticament **la meitat (46,8%) de la demanda dels portals a Catalunya cerca ofertes inferiors a 800 €**, en aquests trams només trobem un **17,5% de l'oferta**. A més, el **pes relatiu de les ofertes en aquests trams més assequibles (fins a 800 €) evoluciona clarament a la baixa**, mentre que puja el volum d'ofertes a preus elevats.

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

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



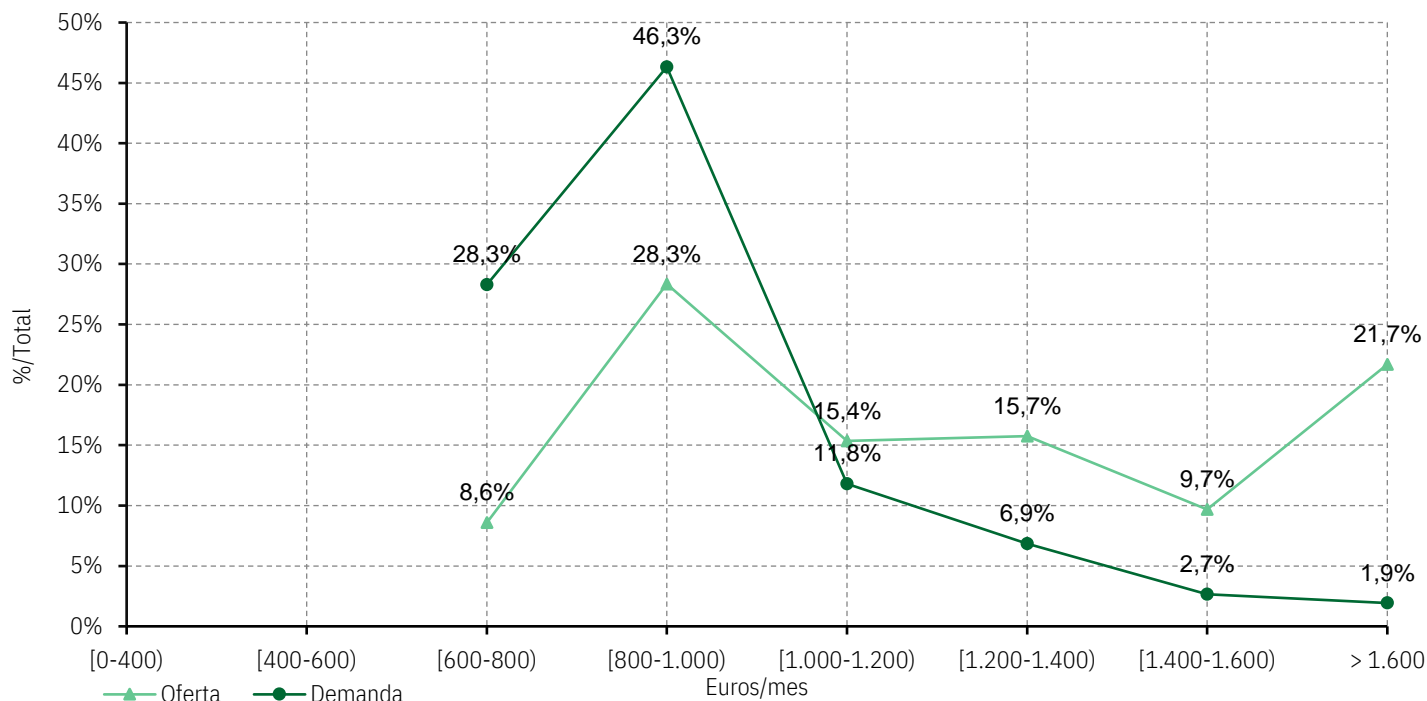
**Taula 5. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona. Quart trimestre de 2023**

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

	4T 2023			4T 2022			4T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
[400-600)	0,0	0,0	-	0,7	5,2	-4,5	1,8	14,3	-12,5
[600-800)	1,9	26,8	-24,8	5,5	37,3	-31,8	13,5	40,0	-26,5
[800-1.000)	9,5	32,8	-23,3	16,0	31,2	-15,2	25,5	26,0	-0,5
[1.000-1.200)	9,1	15,6	-6,5	13,5	11,0	2,5	16,5	9,3	7,2
[1.200-1.400)	16,5	12,2	4,2	17,4	8,4	8,9	13,4	4,8	8,6
[1.400-1.600)	13,3	5,3	8,0	12,2	2,7	9,5	8,2	2,2	6,0
> 1.600	49,5	6,1	43,4	34,6	3,7	30,8	21,0	2,3	18,7
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

**Figura 6. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. 4T 2023**

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



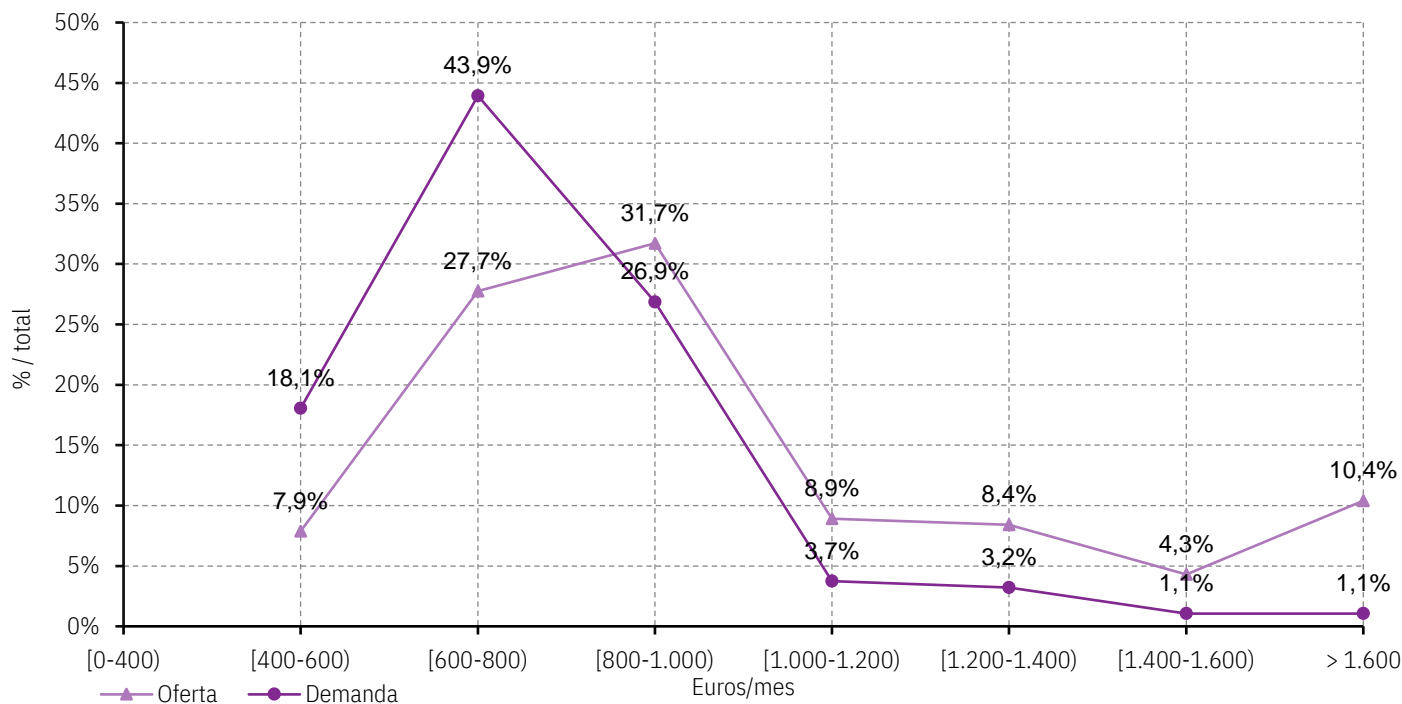
**Taula 6. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Àrea metropolitana sense Barcelona. 4T 2023**

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

	4T 2023			4T 2022			4T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-
[400-600)	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	5,3	24,4	-19,1
[600-800)	8,6	28,3	-19,7	15,6	42,1	-26,5	30,0	47,1	-17,1
[800-1.000)	28,3	46,3	-18,0	33,3	32,0	1,4	28,0	17,4	10,6
[1.000-1.200)	15,4	11,8	3,5	12,1	4,9	7,2	10,5	3,8	6,7
[1.200-1.400)	15,7	6,9	8,9	13,7	3,7	10,0	10,0	2,5	7,5
[1.400-1.600)	9,7	2,7	7,0	7,5	1,4	6,1	4,1	1,0	3,1
> 1.600	21,7	1,9	19,8	16,3	1,4	14,9	11,6	1,2	10,5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

## Figura 7. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 4T 2023

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



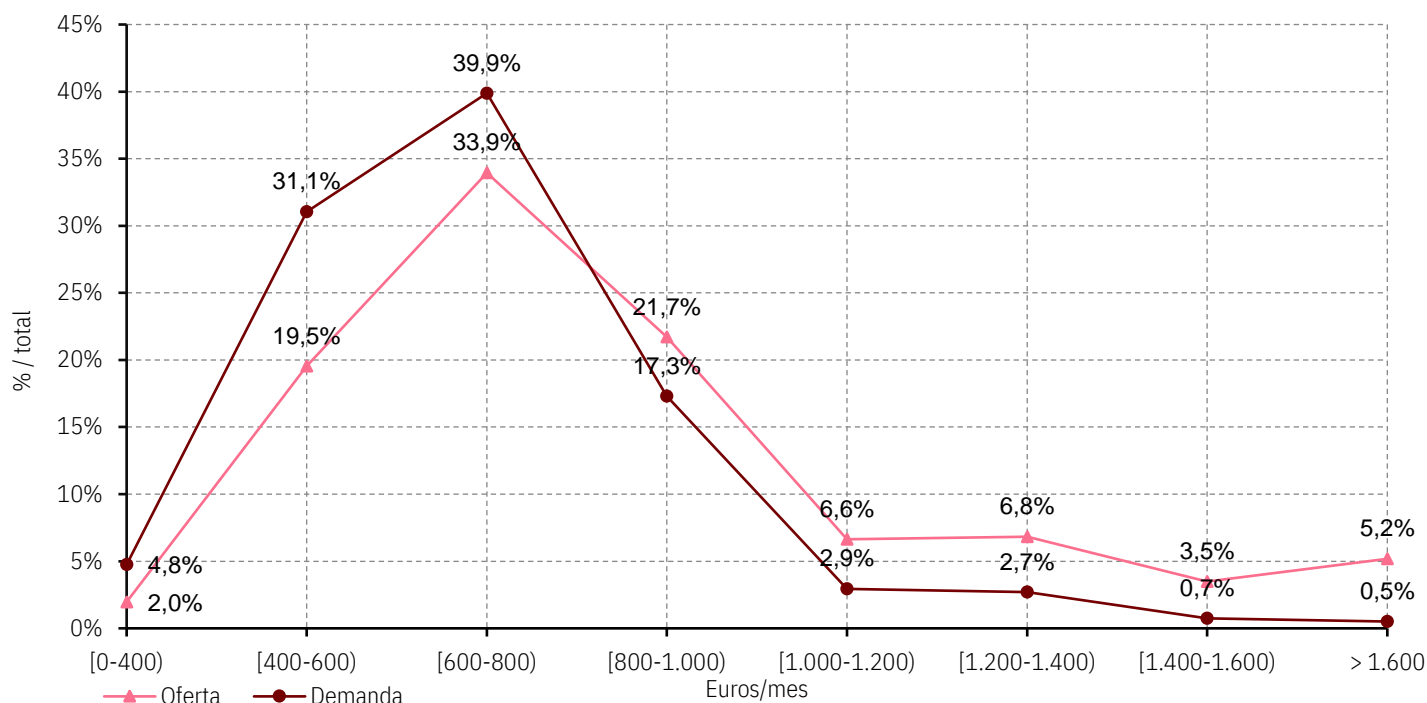
## Taula 7. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 4T 2023

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

	4T 2023			4T 2022			4T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	1,6	9,1	-7,5
[400-600)	7,9	18,1	-10,2	10,9	23,9	-12,9	16,7	33,1	-16,3
[600-800)	27,7	43,9	-16,2	35,8	49,3	-13,5	40,7	42,6	-1,9
[800-1.000)	31,7	26,9	4,9	27,5	15,6	11,9	21,1	10,2	10,8
[1.000-1.200)	8,9	3,7	5,2	7,2	2,7	4,5	5,4	2,1	3,3
[1.200-1.400)	8,4	3,2	5,2	7,1	2,4	4,7	5,0	1,6	3,3
[1.400-1.600)	4,3	1,1	3,2	3,0	0,7	2,2	2,6	0,6	2,0
> 1.600	10,4	1,1	9,3	7,8	0,8	7,0	6,9	0,6	6,3
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

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

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



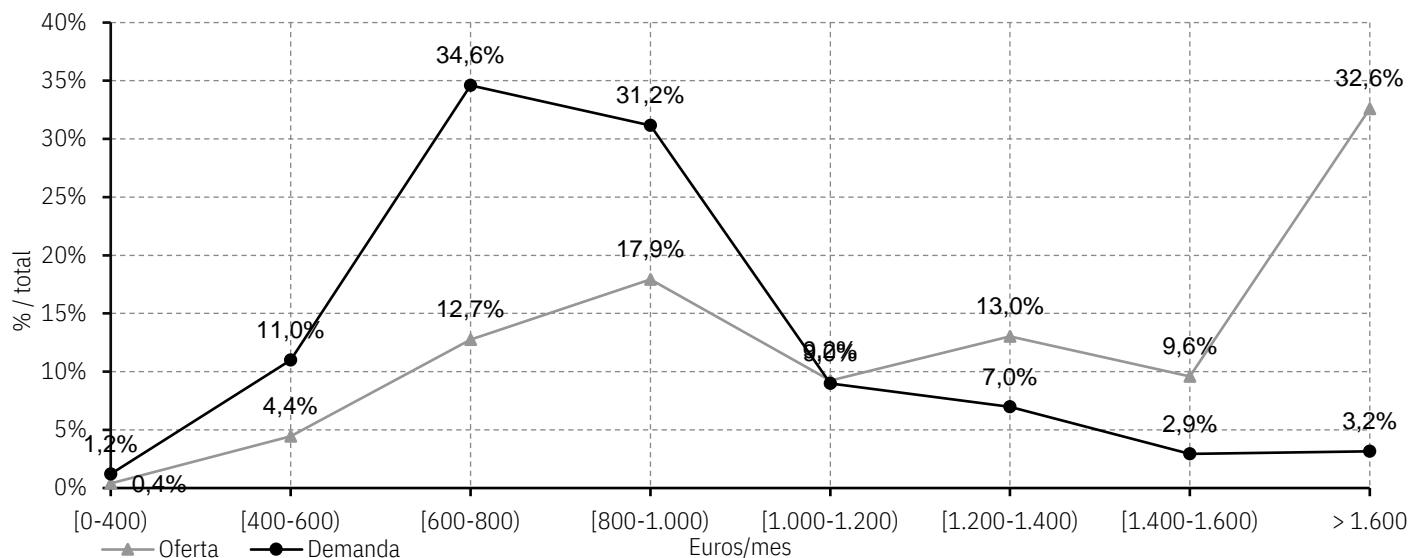
**Taula 8. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya sense demarcació de Barcelona. Quart trimestre de 2023**

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

	4T 2023			4T 2022			4T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	2,0	4,8	-2,8	3,0	6,8	-3,9	5,8	12,2	-6,4
[400-600)	19,5	31,1	-11,5	26,9	39,3	-12,3	40,8	52,2	-11,3
[600-800)	33,9	39,9	-5,9	36,7	42,1	-5,4	32,8	26,1	6,7
[800-1.000)	21,7	17,3	4,4	16,4	8,5	7,8	11,7	6,8	4,9
[1.000-1.200)	6,6	2,9	3,7	3,8	1,3	2,6	3,1	1,0	2,1
[1.200-1.400)	6,8	2,7	4,1	4,1	1,2	2,9	2,6	1,1	1,5
[1.400-1.600)	3,5	0,7	2,8	2,3	0,3	2,0	0,0	0,0	0,0
> 1.600	5,2	0,5	4,7	6,4	0,4	6,0	2,3	0,3	2,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

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

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



**Taula 9. Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Quart trimestre de 2023**

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

	4T 2023			4T 2022			4T 2021		
	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)	Oferta (%)	Demanda (%)	Dif. (pp)
[0-400)	0,4	1,2	-0,8	0,7	2,7	-2,0	1,3	5,7	-4,4
[400-600)	4,4	11,0	-6,5	6,7	17,0	-10,3	10,8	28,0	-17,2
[600-800)	12,7	34,6	-21,9	17,3	43,4	-26,1	23,1	40,2	-17,1
[800-1.000)	17,9	31,2	-13,2	19,5	22,9	-3,3	22,3	16,0	6,2
[1.000-1.200)	9,2	9,0	0,2	10,4	5,8	4,5	11,8	4,6	7,1
[1.200-1.400)	13,0	7,0	6,1	13,0	4,7	8,3	10,0	2,9	7,1
[1.400-1.600)	9,6	2,9	6,7	8,5	1,5	7,0	5,6	1,2	4,4
> 1.600	32,6	3,2	29,5	24,0	2,0	22,0	15,2	1,3	13,9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

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 1r trimestre de 2019



## 6. Contrast amb l'estadística oficial de nous contractes

Pel que fa a les dades de l'estadística oficial del mercat de lloguer (veure Taula 10), en aquest quart trimestre de 2023, els **preus mitjans** dels habitatges de lloguer pels quals s'ha signat un contracte i dipositat una fiança a l'INCASÒL **creixen molt modestament, tant a Barcelona ciutat (0,6%) com a la resta de l'àrea metropolitana (0,1%)**. A la demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana i a Catalunya sense la demarcació de Barcelona, el creixement és més elevat però igualment modest (2,7% i 1%, respectivament). En conjunt, **a Catalunya l'increment ha estat del 0,7%**.

Com a resultat dels increments del darrer trimestre, el **preu mitjà dels habitatges de lloguer signats se situa en els 1.178 € a Barcelona ciutat**, el que suposa un increment de poc més del **9% en termes interanuals**. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 10), el **preu d'oferta** (1.843 €) se situa **un 56% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (1.013 €) se situa **un 14% per sota del preu formalitzat**. El **creixement interanual** se situa entre el creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals (prop del 12%) i el creixement interanual observat en els preus d'oferta (prop del 16%).

A l'**àrea metropolitana sense Barcelona ciutat**, el preu mitjà se situa en els **912 €**, amb un increment de pràcticament el **7% en termes interanuals**. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 11), el **preu d'oferta** (1.445 €) se situa **un 58% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (916 €) se situa tan sols **un 0,4% per sota del preu formalitzat**. El **creixement interanual** és en aquest cas més proper al creixement interanual observat en els preus d'oferta dels portals (9,5%) que al creixement interanual observat en els preus de demanda (15,5%).

Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu mitjà se situa en els **735 €**, després d'un increment del **4,8% interanual**. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 12), el **preu d'oferta** (1.065 €) se situa **gairebé un 45% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (759 €) se situa en aquest cas **un 3,2% per sobre del preu formalitzat**. El **creixement interanual** se situa per sota tant del creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals (9%) com al creixement interanual observat en els preus d'oferta (10,5%).

Pel que fa a **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu mitjà s'ha situat aquest trimestre en els **595 €**, amb un **increment interanual del 4,3%**. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris (veure Figura 13), el **preu d'oferta** (888 €) se situa **gairebé un 50% per sobre del preu formalitzat**, el que suposa en aquest cas també un contrast molt significatiu. En canvi, el **preu de demanda** dels portals (684 €) se situa en aquest cas **un 15% per sobre del preu formalitzat**. El **creixement interanual és també més proper al creixement interanual observat en els preus de demanda dels portals** (10,7%) que al creixement interanual observat en els preus d'oferta (caiguda de gairebé el 6%).

En el conjunt de Catalunya, el **preu mitjà dels contractes per habitatges de lloguer segons les dades d'INCASÒL és de 854 €**, amb un **increment interanual del 4,8%**. En comparació amb les dades descrites pels portals immobiliaris, el **preu d'oferta** (gairebé 1.400 €) se situa en aquest cas **gairebé un 64% per sobre del preu formalitzat**. En canvi, el **preu de demanda dels portals (843 €)** se situa en aquest cas **un 1,3% per sota del preu formalitzat**. El **creixement interanual se situa per sota del creixement interanual de l'oferta i la demanda observat als portals** (10,4% en els dos casos).

Finalment, és interessant constatar també que la **intensa tendència baixista** observada en el volum del mercat d'habitatge de lloguer als portals **contrastava** amb les dades provinents dels contractes signats amb fiança dipositada a INCASÒL. Així, s'han signat **30.411 contractes de lloguer a tot Catalunya** el quart trimestre de 2023, el que significa tan sols **un 2,3% menys que els signats el trimestre anterior**, una caiguda de magnitud **molt més baixa que la que s'observa en l'oferta als portals (27,8%)**. En **termes interanuals**, la caiguda és del **21,8%**, **també inferior a la caiguda de l'oferta observada als portals (30,1%)**.

Pel que fa als diferents àmbits territorials, durant el quart trimestre s'han signat un total de **8.531 contractes de lloguer a Barcelona ciutat** (veure Figura 10), el que significa **un 4,5% menys que els signats el trimestre anterior** (en comparació a la caiguda de gairebé el 40% en l'oferta als portals), i un **30,6% menys que un any enrere** (similar al descens del 29,4% als portals). A l'**àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** (veure Figura 11), s'han signat un total de **5.355 contractes de lloguer** durant el quart trimestre, el que significa **un 2% menys que els signats el trimestre anterior** (una caiguda molt més baixa que l'observada en l'oferta als portals, del 24%), i un **21,8% menys que un any enrere** (també inferior a la caiguda de l'oferta als portals, de gairebé el 40%).

A la **demarcació de Barcelona** sense l'àrea metropolitana (veure Figura 12), s'han signat un total de **8.655 contractes de lloguer** durant el quart trimestre, el que significa **un 2,3% menys trimestralment** (una caiguda de magnitud molt més baixa que la que s'observa en l'oferta als portals, del 15,1%), i un **16% menys que un any enrere** (la meitat que la caiguda de gairebé el 32% en l'oferta als portals). Finalment, a la **resta de Catalunya** (veure Figura 13), s'han signat un total de **7.175 contractes de lloguer** durant el quart trimestre, el que significa **un 0,8% més que els signats al tercer trimestre** (en contrast amb la notable caiguda de l'oferta als portals, 11,9%) i un **18,1% menys que l'any anterior** (similar al descens del 21,1% en l'oferta als portals).

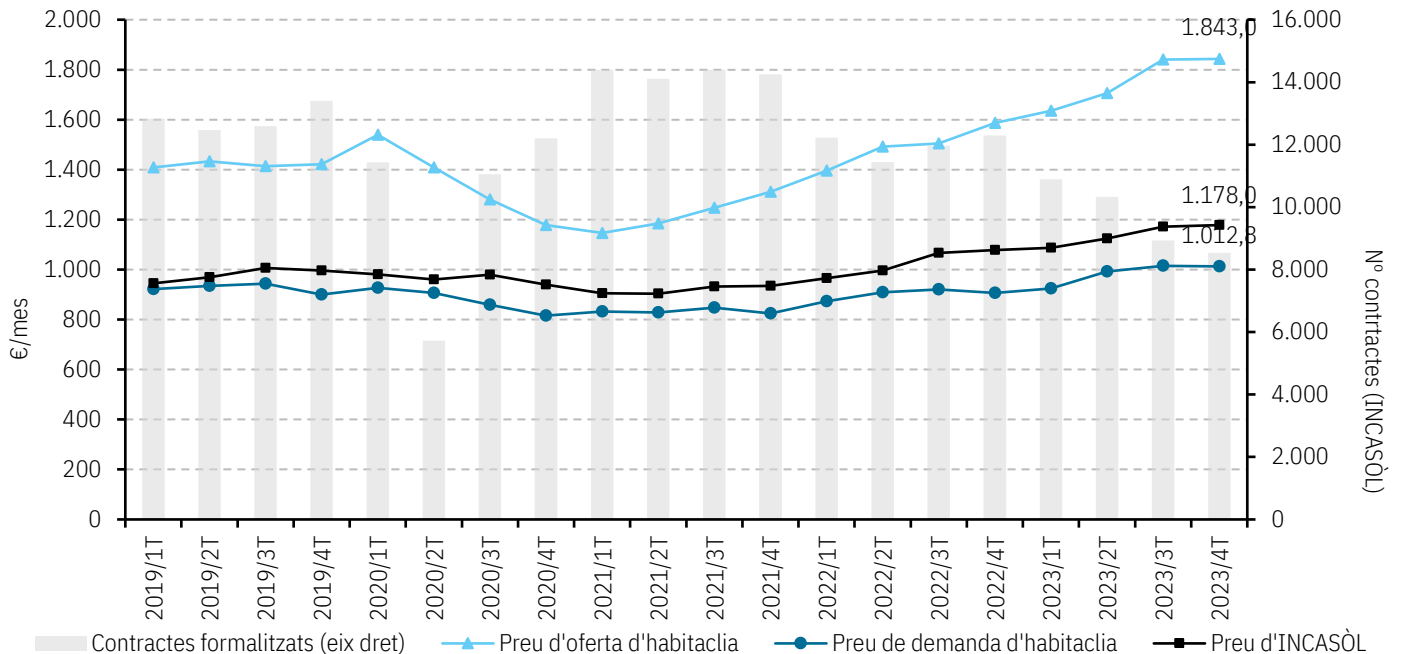
**Taula 10. Evolució dels preus mitjans dels contractes de lloguer d'habitatges signats, per àmbits territorials (€/mes). Quart trimestre de 2023**

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

	<b>Quart trimestre 2023</b>	<b>Variació trimestral (%)</b>	<b>Variació interanual (%)</b>
<b>Àmbits O-HB</b>			
Barcelona	1.178,0	0,6%	9,3%
Àrea metropolitana sense Barcelona	912,4	0,1%	6,9%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	1.075,6	0,3%	7,9%
Demarcació sense àrea metropolitana	735,3	2,7%	4,8%
Catalunya sense demarcació de Barcelona	594,6	1,0%	4,3%
<b>Àmbits territorials funcionals</b>			
Alt Pirineu i Aran	538,4	-2,6%	0,0%
Camp de Tarragona	612,8	0,4%	5,1%
Comarques Centrals	548,9	1,6%	4,4%
Comarques Gironines	644,1	-0,7%	4,1%
Metropolità	993,2	1,3%	6,8%
Penedès	721,5	1,1%	4,6%
Ponent	491,7	-0,1%	3,6%
Terres de l'Ebre	439,4	5,5%	4,2%
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	942,9	0,9%	5,7%
Girona	644,9	-0,5%	4,0%
Lleida	488,9	-1,3%	3,2%
Tarragona	586,9	1,9%	4,5%
<b>CATALUNYA</b>	<b>854,1</b>	<b>0,7%</b>	<b>4,8%</b>

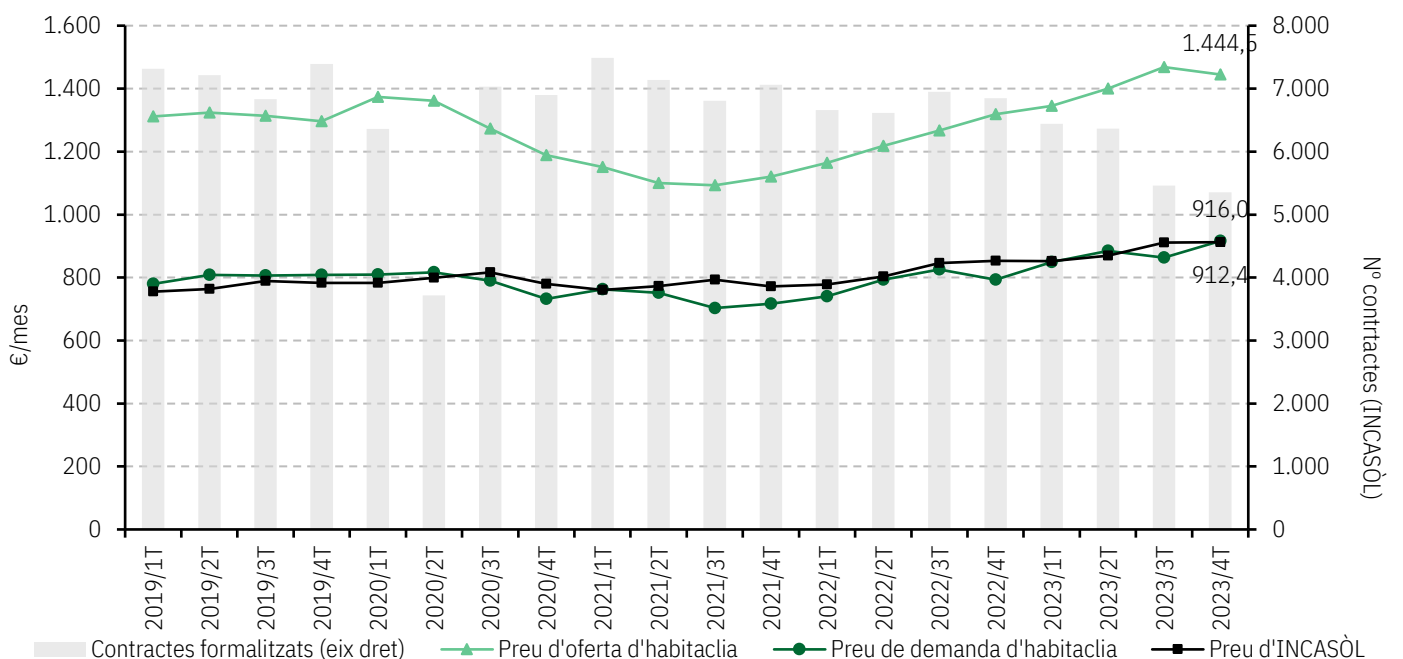
**Figura 10. Evolució comparada dels preus mitjans dels contractes signats i dels portals. Barcelona. 1T 2019 – 4T 2023**

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.



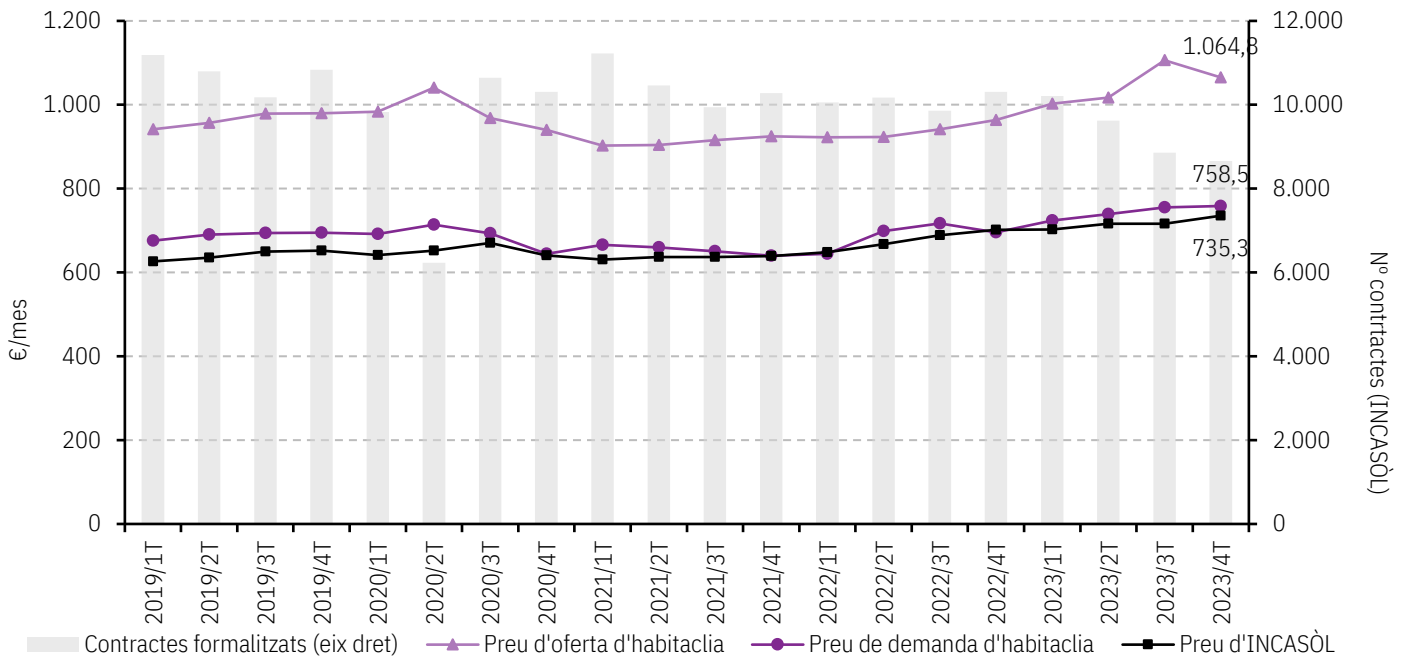
**Figura 11. Evolució comparada dels preus mitjans dels contractes signats i dels portals. Àrea metropolitana sense Barcelona. 1T2019 – 4T2023**

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.



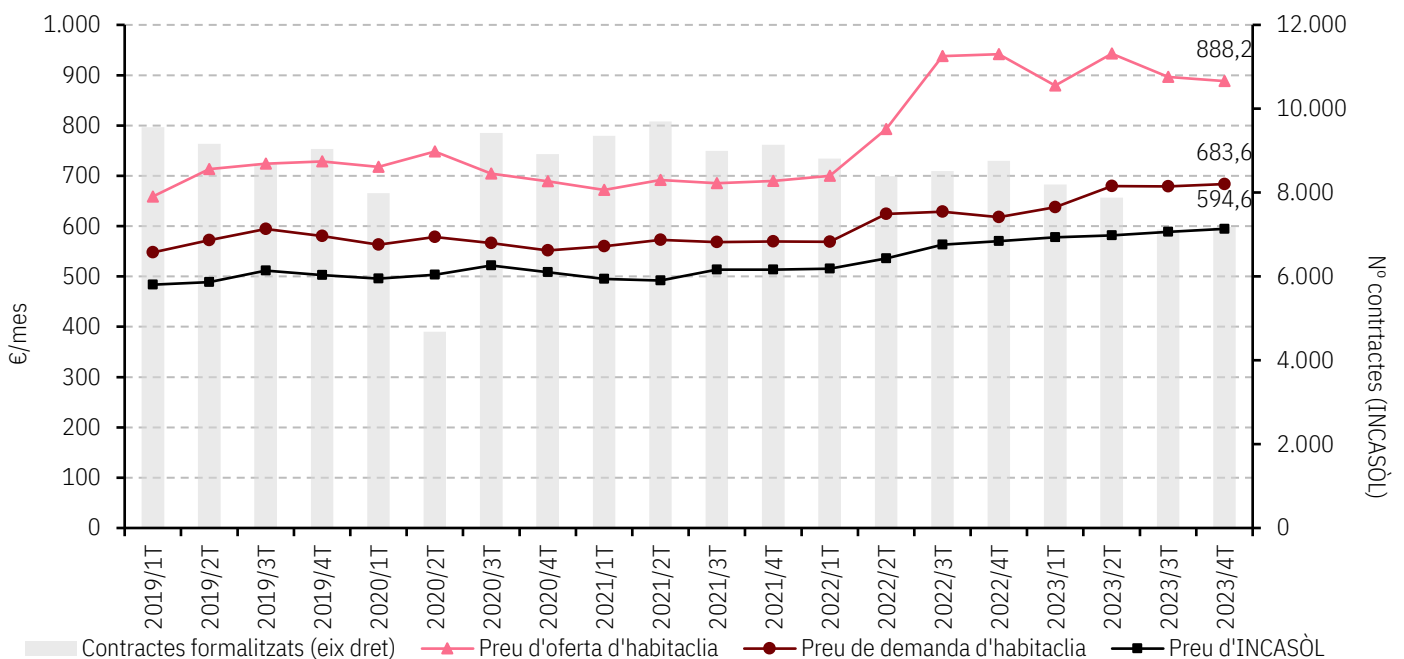
**Figura 12. Evolució comparada dels preus mitjans dels contractes signats i dels portals. Demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana. 1T2019 – 4T2023**

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 dels contractes signats i dels portals. Catalunya sense demarcació de Barcelona. 1T2019 – 4T2023**

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 la depuració de les dades dels portals immobiliaris que s'havien introduït al primer trimestre de 2023. Així, en primer lloc es descarten els anuncis sense informació de preu i superfície o aquells en els quals es detecten inconsistències en aquests valors. En segon terme, 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. Després també s'exclouen els pocs anuncis de particulars que, agafant tot l'horitzó temporal disponible, han rebut menys d'una sol·licitud d'informació. Posteriorment, es calculen les mitjanes de preu 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:

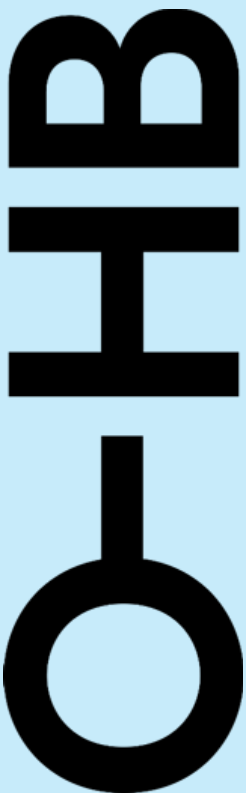
- [Dades habitacília](#)
- [Dades Fotocasa](#)

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

- [Annex](#)

Quant al contrast de les dades dels portals amb les dades oficials de la Generalitat, cal fer notar també que a la pràctica existeix un decalatge entre la data de publicació d'una oferta d'habitatge de lloguer als portals i la data de formalització del contracte de lloguer corresponent a aquesta oferta, que obliga al dipòsit de la fiança i que és la font de les dades utilitzades. En aquest sentit, les ofertes publicades en les dates més properes a la fi d'un determinat trimestre, són sovint formalitzades en contracte i fiança en el trimestre posterior, i queden per tant recollides estadísticament en trimestres diferents. Això fa que les dades no siguin estrictament comparables, si bé el percentatge d'ofertes en què es dona aquesta circumstància hauria de ser relativament baix. És impossible, no obstant, conèixer amb exactitud la magnitud del decalatge i el biaix generat sense la identificació individualitzada en el registre de fiances d'INCASÒL dels habitatges oferts als portals.

# 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](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn