

El preu de l'oferta de lloguer als portals disminueix a Catalunya després de deu trimestres a l'alça

L'oferta de lloguer a Catalunya disminueix un 27,8% respecte al trimestre anterior

El 46,8% de la demanda es concentra per sota dels 800€, on només trobem un 17,5% de l'oferta



Barcelona, abril del 2024

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

EL PREU D'OFERTA ALS PORTALS IMMOBILIARIS DISMINUEIX UN 5,4% A CATALUNYA

Els preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer a Catalunya publicats als portals immobiliaris mostren un descens trimestral del -5,4% (amb un preu mitjà de lloguer de 1.399 €), així es trenca un cicle de deu trimestres seguits de creixement. L'àmbit geogràfic que ha patit una major disminució trimestral és la demarcació sense l'àrea metropolitana (-3,7%), on el preu es situa en 1.064 €; seguida de l'àrea metropolitana sense Barcelona (-1,6%), amb un preu de 1.444 €; i Barcelona, amb un augment del 0,1% i un preu de 1.843 €. Si ho comparem amb el quart trimestre de 2022, els preus de l'oferta augmenten un 10,5%, un 9,5% i un 16,1% respectivament.

Si comparem amb el preu mitjà dels contractes formalitzats a l'INCASÒL, a Catalunya el preu d'oferta dels portals immobiliaris es situa un 64% per sobre del preu formalitzat (854 €); a Barcelona ciutat el preu d'oferta del portal

immobiliari se situa un 56% per sobre del preu formalitzat (1.178 €); el de l'àrea metropolitana sense Barcelona està gairebé un 58% per sobre del preu d'INCASÒL (912 €) i el de la demarcació sense l'àrea metropolitana és un 45% superior al preu formalitzat (735 €).

CONTINUA DISMINUINT EL VOLUM D'OFERTA ALS PORTALS IMMOBILIARIS EN TOTS ELS ÀMBITS TERRITORIALS ESTUDIATS

Els portals immobiliaris mostren com l'oferta d'habitatges de lloguer a Catalunya ha disminuït un 27,8% respecte al trimestre anterior i un 30,1% respecte al mateix període de l'any anterior. Aquesta disminució (tant trimestral com interanual) es dona en tots els àmbits territorials estudiats. La caiguda trimestral més destacada es dona a la ciutat de Barcelona (-39,7%), seguida de l'àrea metropolitana sense Barcelona (-24%) i la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-15,1%). Mentre que la caiguda interanual és del -29,4%, 39,6% i -31,9%, respectivament.

Tanmateix, aquesta tendència a la baixa del volum d'oferta no és tan accentuada en les dades provinents dels contractes signats amb fiança dipositada a l'INCASÒL. El quart trimestre de 2023 s'han signat 30.411 contractes de lloguer a tot Catalunya, un 2,3% menys que el darrer trimestre i un 21,8% menys que els signats l'any anterior.

CONTINUA EL DESEQUILIBRI ENTRE OFERTA I DEMANDA

Per trams de preus, continua el desequilibri entre oferta i demanda; a Catalunya la demanda continua concentrant-se en el tram de menys de 800 € (46,8%), un tram en el qual només trobem un 17,5% de l'oferta. Mentre que l'oferta es troba majoritàriament en els preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6% dels anuncis), un tram on només trobem un 3,2% de la demanda.

D'igual manera que comprovàvem en el tercer trimestre de 2023, en aquest quart trimestre els majors desequilibris per trams de preus es troben tant a Barcelona ciutat com a l'àrea metropolitana. En particular, a Barcelona la major part de l'oferta es concentra en els preus superiors a 1.600 € (49,5% dels anuncis), segment en el qual només participa un 6,1% de la demanda. En canvi, aquesta es concentra per sota dels 1.000 € (59,6%), però aquí només trobem un 11,4% de l'oferta.

Pel que fa a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat, l'oferta, igual que en el trimestre anterior, es concentra en dues franges: una en els habitatges amb preus entre 800 i 1.000 € mensuals (28,3%), i l'altra en els habitatges amb preus superiors als 1.600 € (21,7%). Per la seva banda, la demanda es concentra principalment per sota dels 1.000 € (74,6%).

Pel que fa a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, els desequilibris entre oferta i demanda de lloguer són menys importants i molt semblants als del trimestre anterior. Oferta i 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 5 punts.

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

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut Metròpoli. La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques en l'àmbit metropolità de Barcelona.

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

PER A MÉS INFORMACIÓ:

Comunicació O-HB (Raquel Hernández)

comunicacio@ohb.cat

930 023 255 / 666 542 379