

Informe de seguiment semestral de la Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) Barcelona

Núm. 2 Abril 2025

**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

Barcelona, abril de 2025

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

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

1. Introducció	3
2. Antecedents i context	4
3. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo.....	11
4. Lloguer de temporada.....	14
5. Transaccions de compravenda de segona mà.....	16
6. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer	18
Referències	21

1. Introducció

El 16 de març de 2024 va entrar en vigor la regulació de lloguers a la Zona de Mercat Residencial Tens composta per 140 municipis de Catalunya, un dels quals és la ciutat de Barcelona. Recentment, la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya ha publicat les estadístiques del mercat de lloguer corresponents al quart trimestre de 2024 en les quals es poden seguir apreciant alguns efectes de l'entrada en vigor de la regulació de lloguers. El present document realitza una anàlisi de les dades publicades per la Secretaria d'Habitatge, i les complementa amb altres informacions que ajuden a la seva interpretació.

El document s'estructura en sis apartats. Després d'aquesta introducció, en el segon apartat s'analitzen de manera breu les principals dinàmiques que afecten al mercat de l'habitatge de lloguer a mode d'antecedents i de context de l'entrada en vigor de la regulació de lloguers el 16 de març de 2024. En el tercer apartat, s'analitzen l'evolució dels nous contractes de lloguer, així com dels contractes extingits i el saldo resultant, tot allargant la sèrie històrica fins el quart trimestre de 2024, la darrera informació disponible. En el quart apartat, el focus se situa en el lloguer de temporada, sempre a partir de la informació facilitada per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. En el cinquè apartat, s'analitza l'evolució de les transaccions de compravenda d'habitatge de segona mà, en tant que es poden establir relacions comunicants amb el mercat de lloguer. Finalment, en el sisè apartat s'analitza l'evolució del preu mitjà de lloguer.

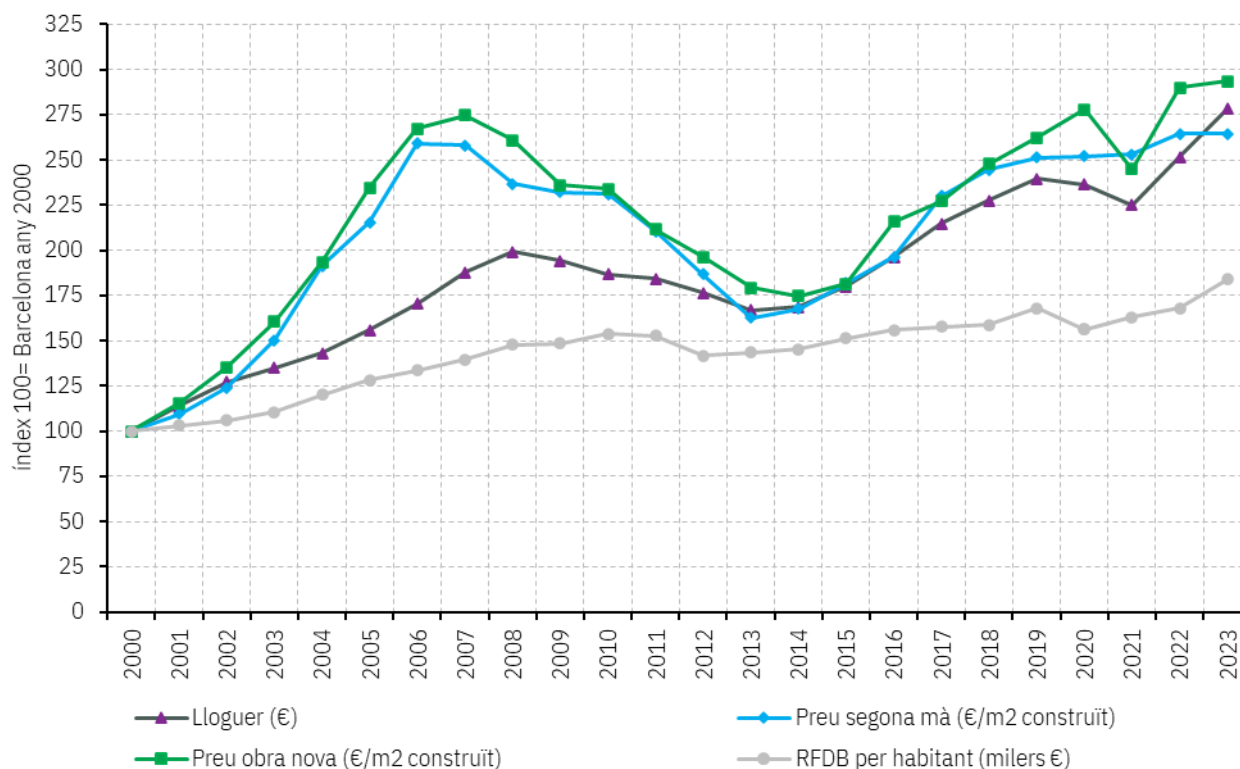
2. Antecedents i context

Durant les darreres dècades s'està assistint a moltes de les ciutats europees i mundials al que s'ha anomenat crisi d'assequibilitat a l'habitatge, que té com a principal característica la tendència estructural, i a llarg termini, a la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge (European Commission, 2022; OCDE, 2021; Wetzstein, 2017).

Així, en el cas de la ciutat de Barcelona, entre els anys 2000 i 2023, mentre que els ingressos mitjans de les llars havien augmentat un 84%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho havia fet un 193%, el de segona mà un 165% i el de lloguer un 178% (figura 1).

Figura 1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2023. Barcelona (2000=100)

Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta: Idescat, 2000-2021 i estimació RFDB 2022-23, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2023, a partir del Col·legi de Registradors.



La crisi d'assequibilitat a l'habitatge ha tingut una especial rellevància en el segment del lloguer, sobretot a partir de l'any 2013, una vegada deixada enrere la recessió econòmica que va seguir a l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu de 2007.

En efecte, des de l'any 2013 i fins el 2023, mentre els ingressos mitjans de les llars havien augmentat un 28,1% a la ciutat de Barcelona, el preu mitjà de lloguer s'havia incrementat un 66,7%, un increment que va ser especialment notable, una vegada es van deixar enrere les principals restriccions provocades per la covid-19, quan en només dos anys, entre el 2021 i el 2023 els preus mitjans de lloguer a la ciutat van créixer el 23,7% (per un 12,9% els ingressos de les llars).

Aquest increment tant notable del preu mitjà de l'habitatge de lloguer s'ha combinat, i en bona part n'és el resultat, d'un conjunt de dinàmiques que convé tenir presents abans d'analitzar amb més deteniment els efectes de la contenció de rendes que va entrar en vigor en la ciutat de Barcelona el 16 de març de 2024.

- a) **Desplaçament d'una part de la demanda d'habitatge cap al lloguer.** En efecte, ja durant el període final del darrer boom immobiliari (1996-2007), però especialment després, una part creixent de la demanda ha deixat de tenir les condicions de solvència exigides per la concessió de préstecs hipotecaris, i les seves necessitats residencials s'han satisfet en el segment de lloguer. Així, en el quart trimestre de 2024, el 57,6% de la població de Barcelona que estava buscant de manera activa un habitatge ho feia en règim de lloguer (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025).
- b) **Shock de demanda.** Des de fa aproximadament una dècada s'està assistint a Barcelona, però també a Catalunya i al conjunt de l'Estat, a un *shock* de demanda, és a dir, a un increment molt notable de la població i de les llars (Módenes et al., 2025), que, en general, no està tenint una contrapartida ni en l'increment del parc d'habitatge principal ni en la construcció d'obra nova (figura 2).

Una part important d'aquesta demanda està focalitzada en el lloguer, com s'acaba de veure. Així, malgrat que el parc en lloguer ha augmentat, el creixement de les necessitats va més ràpid, el que genera, d'una banda, tensions en el mercat de lloguer i, de l'altra, l'increment de formes d'allotjament precàries. Aquest desequilibri es pot apreciar en les dades de la figura 3, on es pot veure l'evolució dels habitatges en lloguer, d'una banda, i de les llars, és a dir, les diferents unitats de convivència que viuen en aquests habitatges. El resultat és que les llars creixen més ràpid, de tal manera que el nombre del que s'anomena multi llars (és a dir, diferents llars vivint en un mateix habitatge) s'ha doblat en només cinc anys per passar de 18.845 l'any 2017 a 36.225 l'any 2022 (figura 3).

Figura 2. Creixement de la població i habitatges acabats. Barcelona. 2000-2024

Font: Idescat, padró continu de població fins l'any 2021 i cens anual de població des del 2022; Secretaria d'habitatge, a partir de visats de finalització d'obra del Col·legi d'aparelladors i arquitectes tècnics.

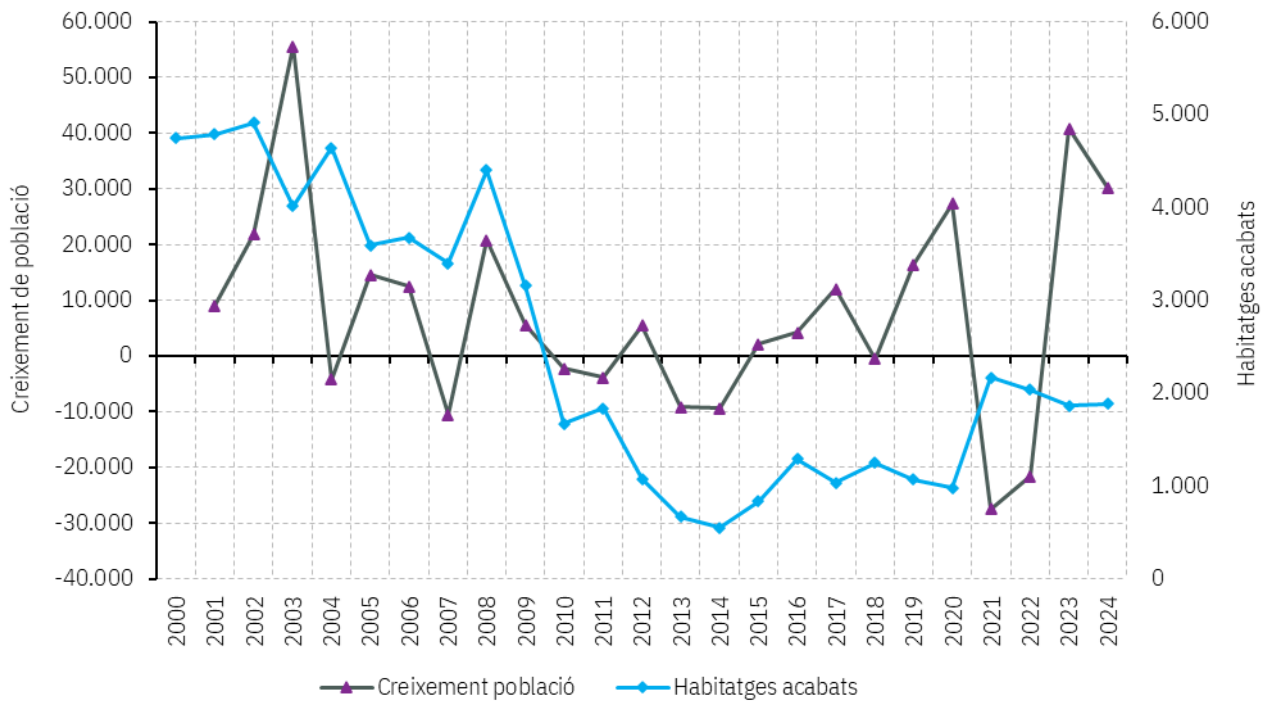
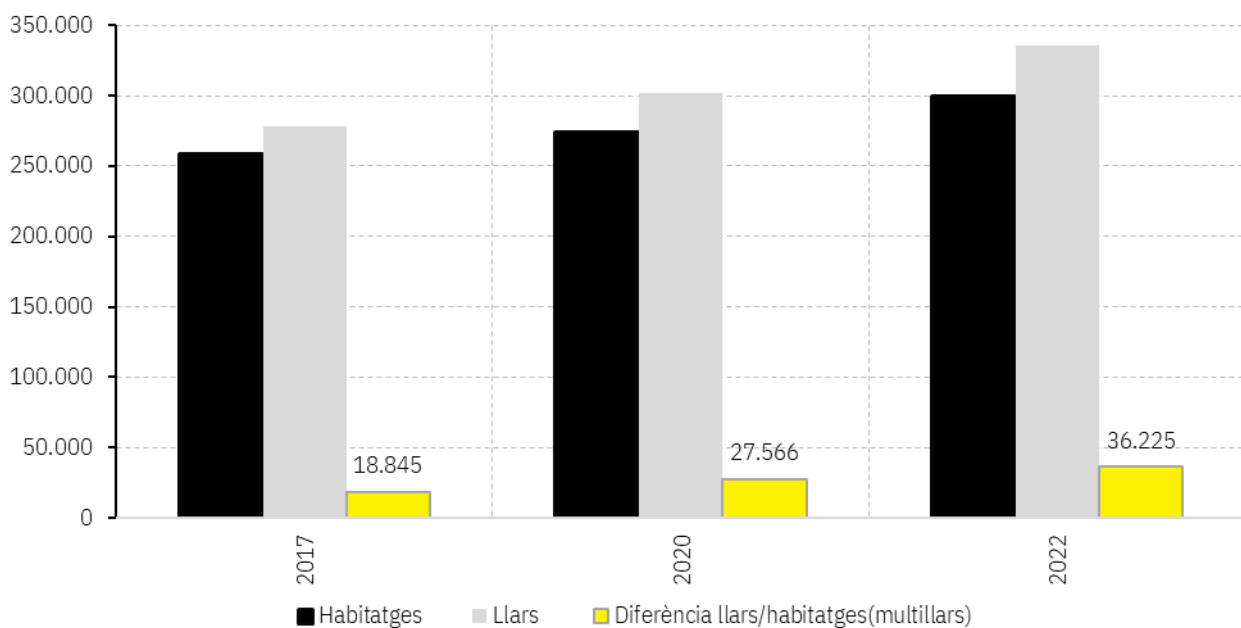


Figura 3. Habitatges de lloguer i llars vivint en lloguer. Barcelona. 2017-2020-2022

Font: Font: Oficina Municipal de Dades, Enquesta Sociodemogràfica, 2017, 2020, 2022



- c) **Dèficit de parc social de lloguer.** Malgrat els esforços dels darrers anys i les previsions de desenvolupament, abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març de 2024, l'estoc d'habitatge social de lloguer representava aproximadament el 2% sobre el parc principal. Una xifra que contrasta amb la mitjana d'altres països europeus i amb les necessitats de la població. En efecte, l'any 2023 el 44,5% de la població que vivia en lloguer a preu de mercat a la ciutat de Barcelona es trobava en situació de sobrecàrrega, és a dir, havia de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024).
- d) **Pressió dels apartaments turístics.** Entre els anys 2009 i 2014 el nombre d'Habitatges amb Ús Turístic (HUTs) va augmentar de 632 a 9.606 a la ciutat de Barcelona. Actualment, segons la informació facilitada per l'Observatori del Turisme a Barcelona, hi ha 10.327. Així mateix, malgrat l'activitat important dels serveis d'inspecció i disciplina, també hi ha apartaments turístics que no disposen de llicència.

La majoria d'estudis publicats en revistes acadèmiques que han tractat l'impacte dels apartaments turístics sobre el lloguer permanent, han arribat a dues conclusions. En primer lloc, l'oferta d'apartaments turístics té efectes en la reducció del parc de lloguer permanent. En segon lloc, hi ha un efecte casual entre l'increment de l'oferta de lloguer a Airbnb i l'increment de preu de l'habitatge i de la renda de lloguer de llarga durada, especialment en les zones on hi ha una major concentració i atractiu turístic (Barron et al., 2021; Franco & Santos, 2021; He & Jin, 2024; Koster et al., 2021; Rossi & d'Addona, 2025). En el cas de la ciutat de Barcelona, pel període 2012-2016 s'ha estimat que l'activitat d'Airbnb va fer augmentar els preus de lloguer permanent un 1,9%, tot i que aquesta augment es situava per sobre del 7% en els deu barris amb major concentració d'anuncis (Garcia-López et al., 2020).

- e) **Un nombre d'habitatges buits reduït.** Sovint les dades dels censos de població i habitatges sobreestimen el nombre d'habitatges buits. En el darrer cens de 2021 s'han detectat 75.476 habitatges amb un consum molt baix d'energia, aproximadament un 9,3% sobre el parc total de la ciutat¹. Tanmateix, el darrer cens elaborat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2018 en comptabilitzava només 3.609, l'1,5% del parc analitzat². Malgrat, que la mobilització d'aquest parc és, lògicament, un instrument per tal d'incrementar l'oferta d'habitatge en general i l'assequible en particular, a la llum de les dades es pot deduir que caldrien altres formes d'increment del parc d'habitatge principal per fer front al shock de demanda que s'ha vist més amunt.
- f) **L'increment continuat del parc en lloguer.** Malgrat que l'augment del parc d'habitatge principal en els darrers anys ha estat molt baix (segons dades del cens ha disminuït) i que el ritme de l'edificació residencial ha estat molt lent, i malgrat la competència per altres

¹ Font: INE, Cens de població i habitatges, 2021

² Font: Ajuntament de Barcelona, Cens d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona, 2018.

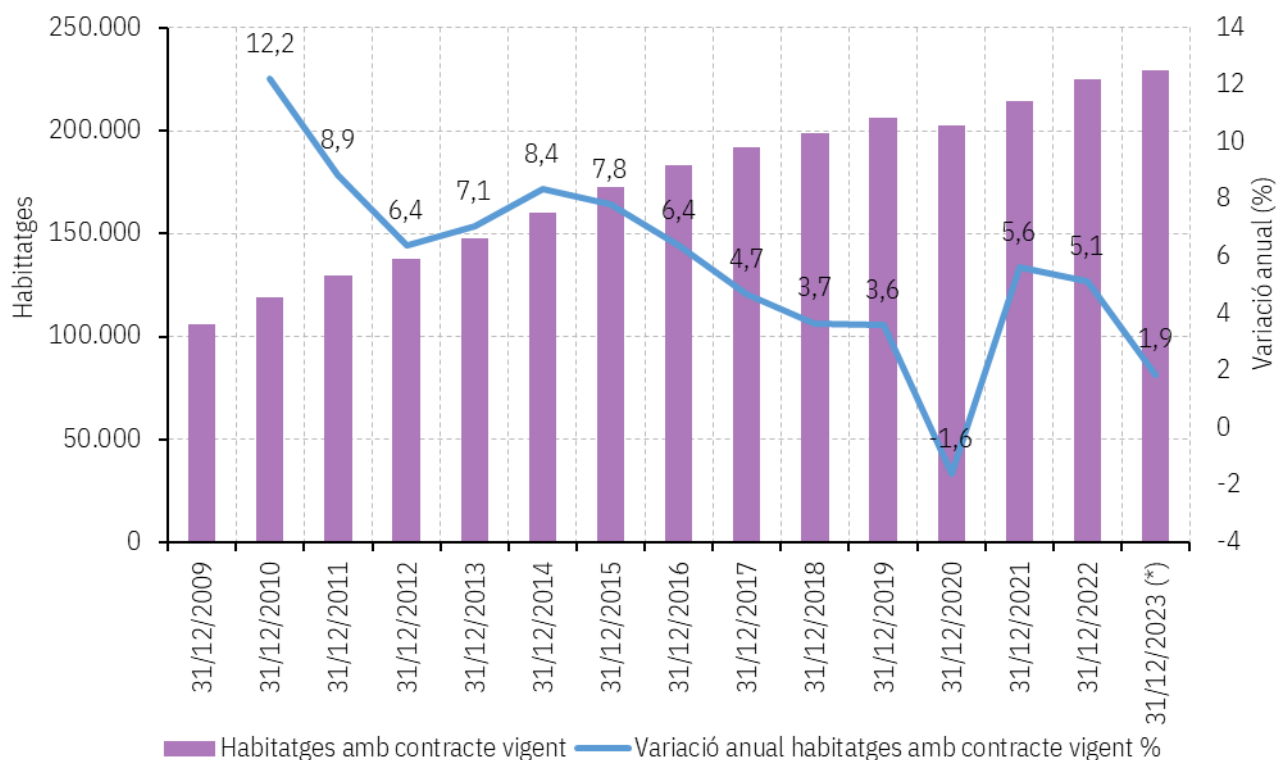
usos turístics que s'acaba d'apuntar, el parc en lloguer s'ha anat incrementant a la ciutat de Barcelona.

Diferents fonts permeten arribar a aquesta conclusió. En primer lloc, segons l'Enquesta Sociodemogràfica (ESD) s'ha passat de 258.942 habitatges en lloguer en el 2017 a 274.096 en el 2020 i 299.177 en el 2022. En segon lloc, el cens de població de 2021 eleva el nombre d'habitatges en lloguer a 208.475, quan l'any 2011 el situava en 205.912.

Finalment, la informació provinent de les fiances dipositades a l'Incasòl, depurada i tractada per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona permet apreciar el creixement del parc d'habitatge amb contracte de lloguer vigent durant els darrers anys (figura 4). Així, entre el 2018 i el 2023 s'ha passat de 198.936 a 229.405 habitatges amb contracte de lloguer vigent a la ciutat de Barcelona. Es pot apreciar que les xifres entre les diferents fonts no són coincidents, degut a la pròpia forma d'obtenció de les dades. Sigui com sigui, en totes tres fonts s'aprecia un creixement del parc en lloguer en els darrers anys. Com s'ha avançat, però, aquest augment del parc en lloguer no dona cobertura a les creixents necessitats i a la demanda de les llars.

Figura 4. Habitatges amb contracte de lloguer vigent. Barcelona. 2000-2023

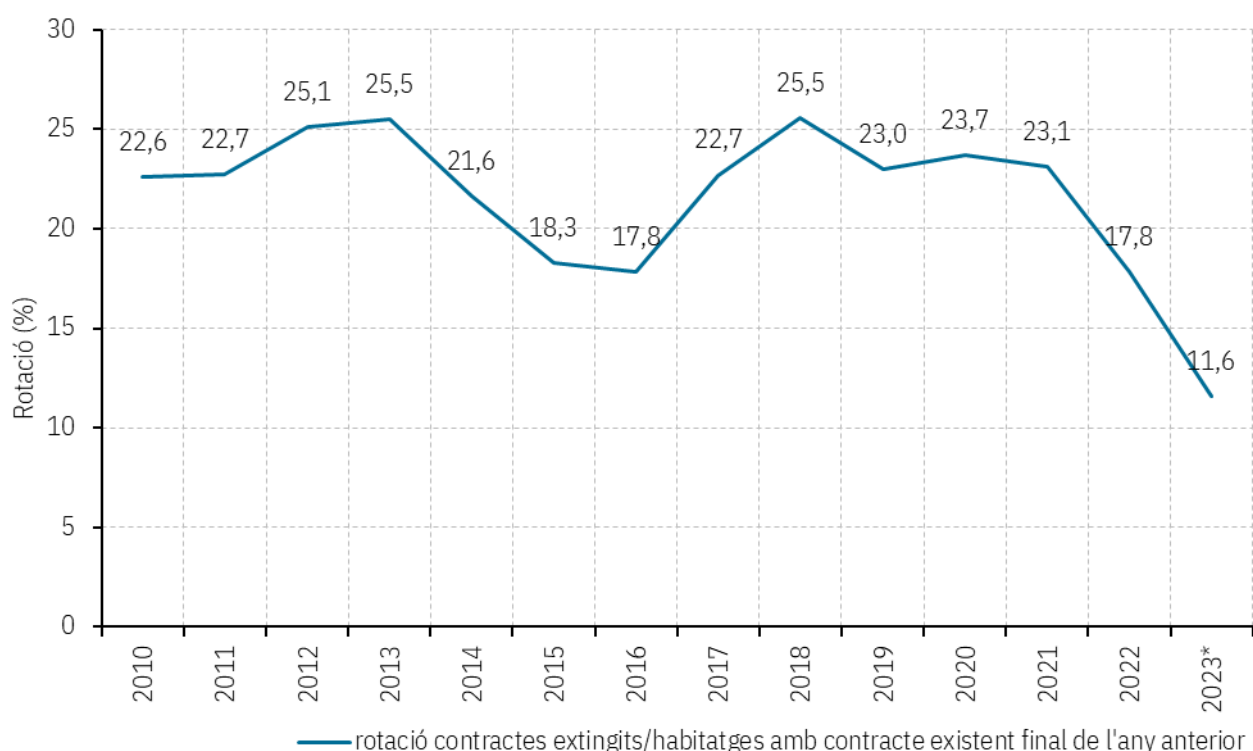
Font: O-HB, a a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



- g) **Major estabilitat de les llars des de l'any 2022 i menor rotació del parc en lloguer.** Degut, principalment, a l'allargament de la durada mínima dels contractes de lloguer d'habitatge de 3 a 5/7 anys introduïda en la modificació de la LAU el 2019, una part important de les llars que viuen en lloguer han allargat la permanència en l'habitatge, o dit d'una altra manera s'ha incrementat la seva estabilitat residencial. La contrapartida a aquesta major estabilitat ha estat un descens en la rotació del parc (figura 5).

Figura 5. Índex de rotació del parc de lloguer. Barcelona. 2000-2023

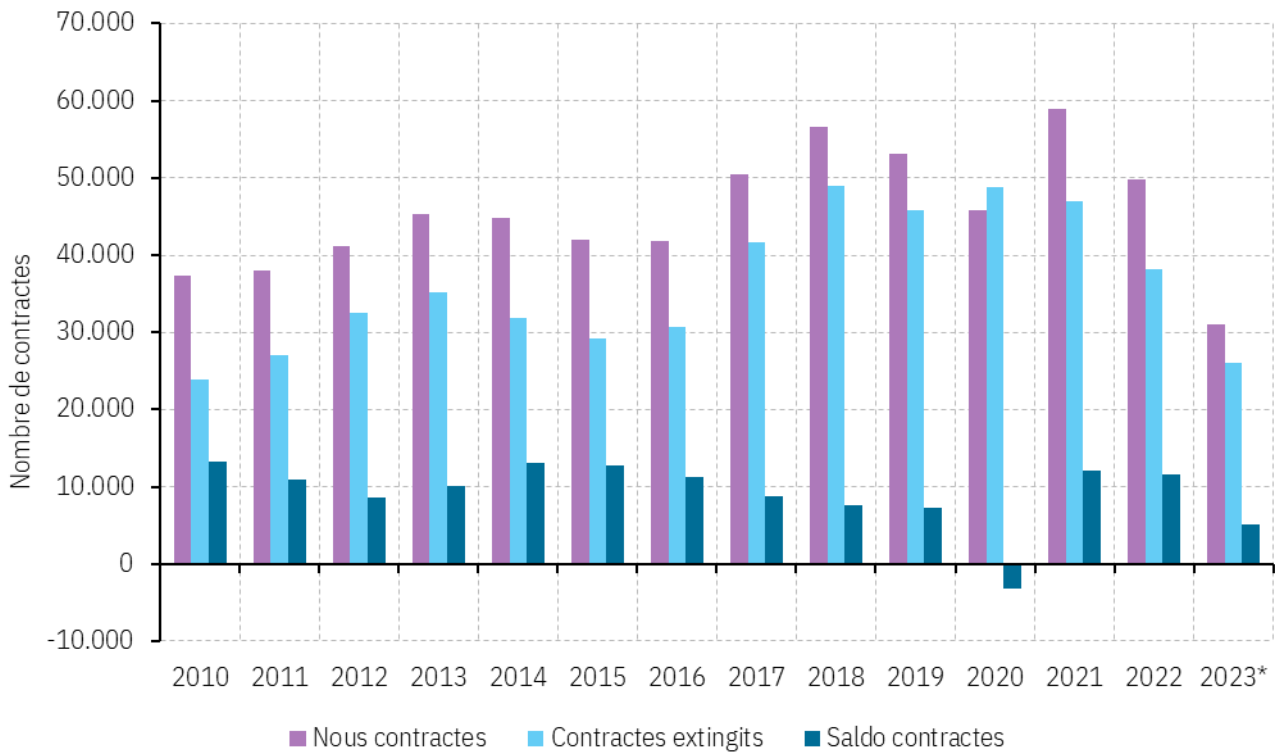
Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



- h) **Tendència a la disminució dels nous contractes de lloguer des de l'any 2022.** Malgrat que el parc en lloguer ha anat augmentant, el nombre de nous contractes en lloguer que se signen ha disminuït des de l'any 2022 (figura 6), degut, precisament, a la reducció de la rotació que s'acaba de veure. Cal notar en aquest apartat dedicat als antecedents i al context, que la tendència a la reducció en la nova contractació s'inicia ja l'any 2022, és a dir, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març de 2024.

Figura 6. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo. Barcelona. 2000-2023

Font: O-HB, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



Tendència a l'increment de la demanda de lloguer, combinat amb un shock de demanda durant la darrera dècada, que no s'ha vist acompanyat per un increment del parc d'habitatge principal ni de la construcció d'obra nova; un dèficit d'habitatge de lloguer públic i social, malgrat els esforços i les previsions pels propers anys; pressió dels apartaments turístics sobre el lloguer d'habitatges permanent, tant pel que fa a l'oferta com als preus; un parc d'habitatge desocupat molt més reduït del que indica el cens.

Malgrat aquestes restriccions des de l'oferta, el parc d'habitatge en lloguer augmenta, però no per donar satisfacció al shock de demanda. En aquest context, les llars que viuen de lloguer han incrementat la seva estabilitat, degut a l'allargament de la durada mínima dels contractes l'any 2019, de tal manera que hi ha menys extinció de contractes i, en conseqüència menys rotació en el parc. Aquestes dinàmiques, iniciades en el 2022, es tradueixen en un descens dels nous contractes de lloguer.

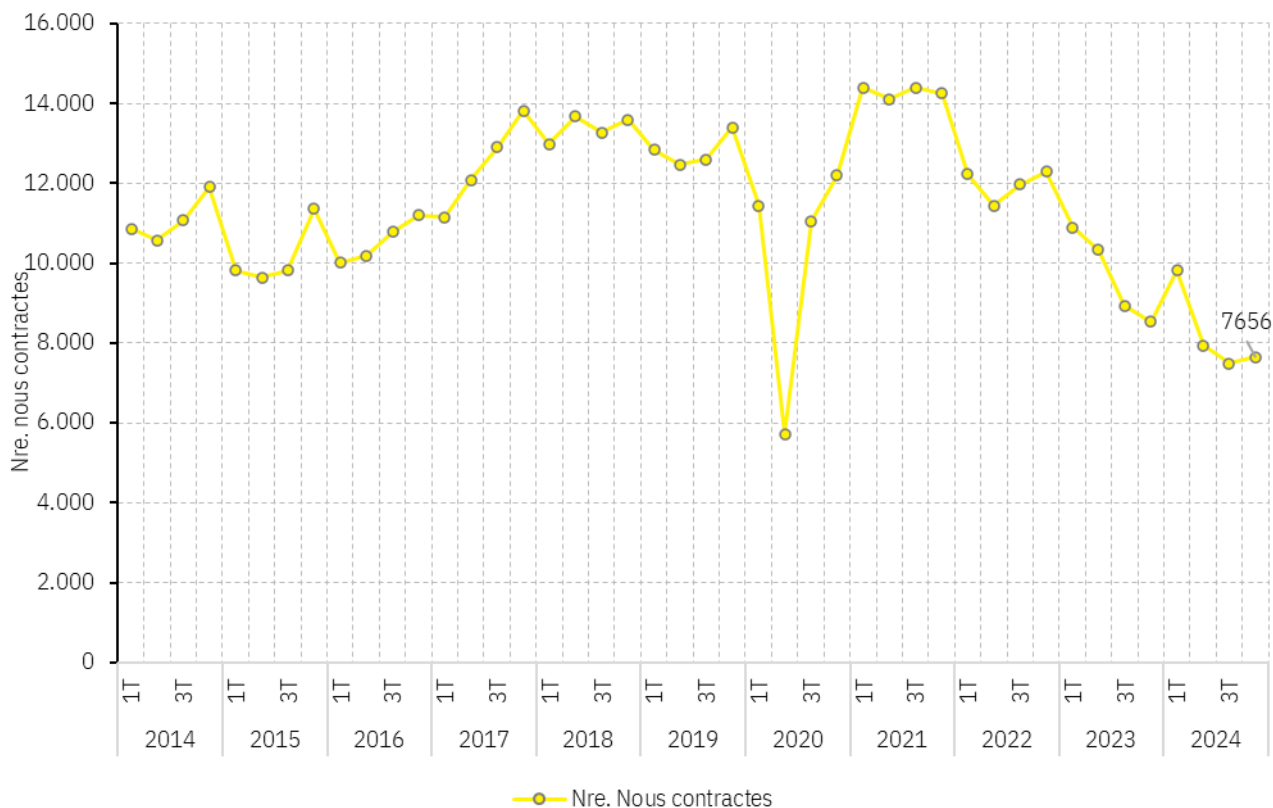
Aquests són, doncs, els principals antecedents i elements que permeten contextualitzar l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març de 2024 i que s'analitza tot seguit.

3. Nous contractes de lloguer, contractes extinguits i saldo

En el quart trimestre de 2024 s'han dipositat fiances a INCASÒL corresponents a 7.656 nous contractes de lloguer de la ciutat de Barcelona (figura 7). Això representa un 2,3% més que en el trimestre anterior, un 10,3% menys respecte a un any abans i un 22,1% menys en relació al primer trimestre de 2024, període en el qual entra en vigor la regulació del preu del lloguer en la Zona de Mercat Residencial Tens. Es pot apreciar, doncs, com la tendència al descens dels nous contractes de lloguer, iniciada en el 2022, abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes, té continuïtat durant el 2024, tot i que en el quart trimestre s'aprecia un repunt.

Figura 7. Nombre de nous contractes de lloguer. Barcelona. 1T 2014-4T 2024

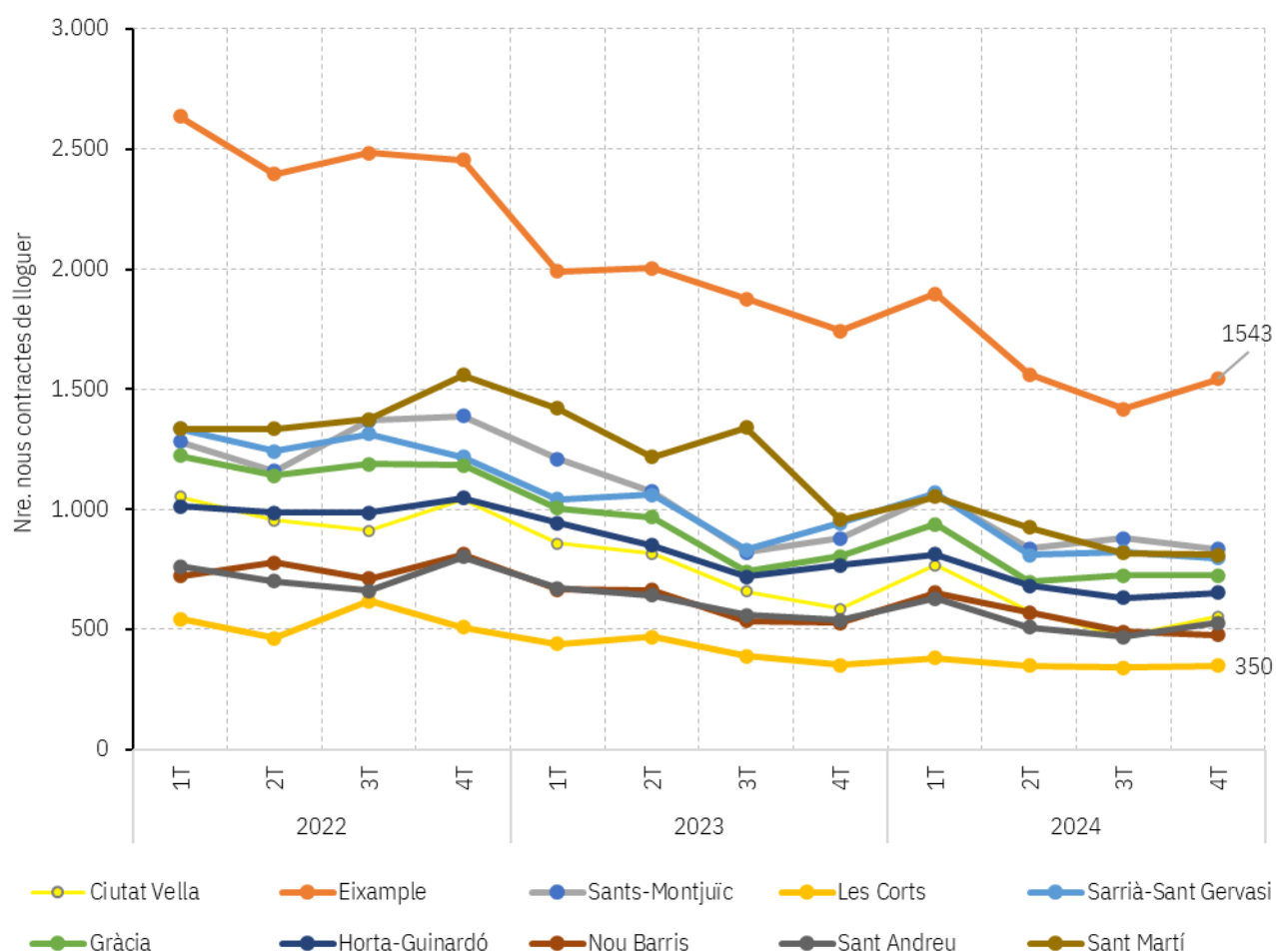
Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



Territorialment (figura 8), es pot apreciar el pes que té el districte de l'Eixample en el mercat de lloguer de Barcelona, que amb 1.543 nous contractes en el quart trimestre de 2024 triplica a Les Corts que, amb 350, és el districte amb menys nous contractes. Lògicament, les dinàmiques que es produeixen a l'Eixample tenen un pes molt notable sobre l'evolució de les dades agregades pel conjunt de la ciutat. Sigui com sigui, la tendència al descens dels nous contractes de lloguer es generalitzada a tots els districtes de la ciutat des de l'any 2022, és a dir, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març de 2024.

Figura 8. Nombre de nous contractes de lloguer. Districtes de Barcelona. 1T 2022-4T 2024

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

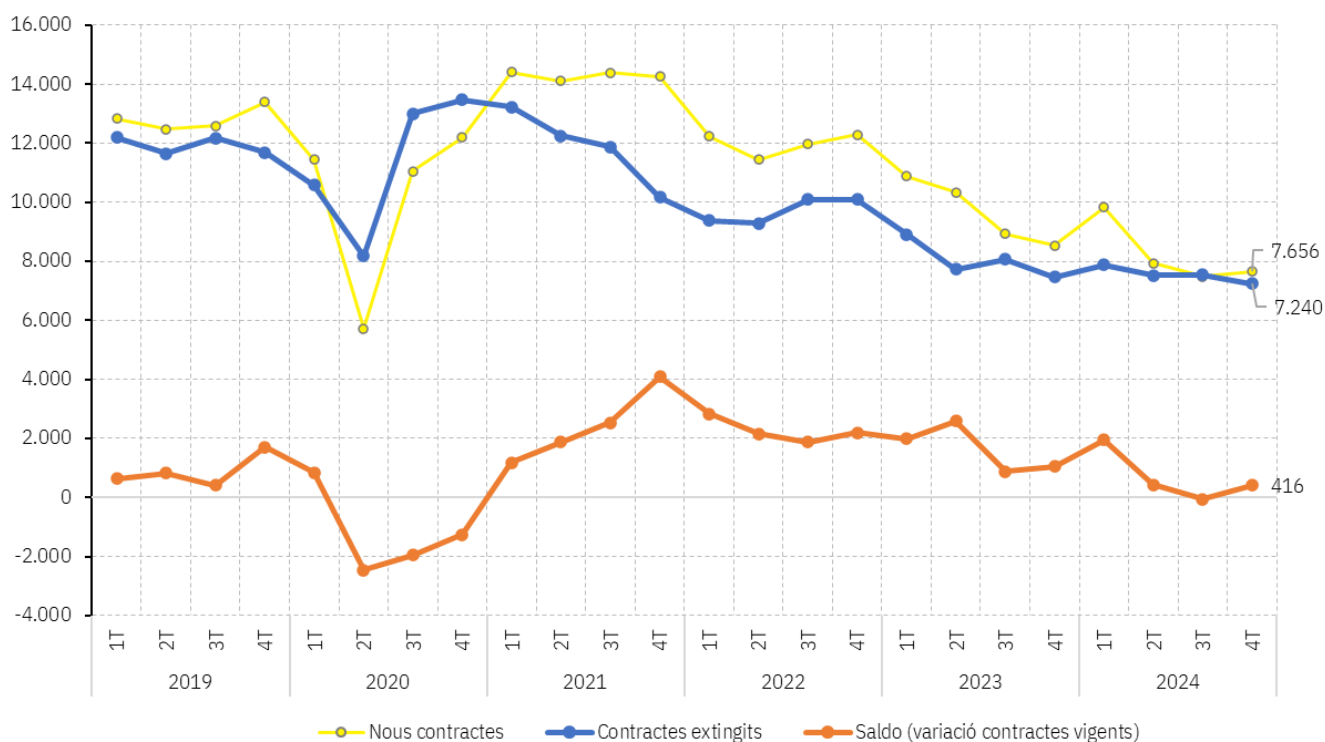


Certament, el descens del nombre de nous contractes de lloguer es produeix de forma continuada des del primer trimestre de 2022. Però, aquest descens s'ha vist acompanyat d'un descens també en el nombre de contractes extingits, degut, principalment, al descens de la rotació i l'augment de l'estabilitat de les llars, que s'ha vist més amunt. Així, durant el quart trimestre de 2024, mentre s'han comptabilitat 7.656 nous contractes a la ciutat de Barcelona, el nombre de contractes extingits s'ha situat en 7.240, el que dona un saldo positiu de 416 nous contractes vigents (figura 9). I si es mira pel conjunt de l'any 2024, el saldo ha estat de 2.726 nous contractes vigents, resultat de 32.903 nous contractes i 30.179 d'extingits.

Precisament, aquest saldo és el que permet deduir si el parc d'habitatge en lloguer disminueix o si, pel contrari, com és el cas, augmenta. Així doncs, a la llum de les dades es pot arribar a la conclusió que després de l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març de 2024, el parc en lloguer a la ciutat de Barcelona segueix augmentant. S'haurà de veure l'evolució de les dades durant els propers trimestres per analitzar amb més detall la intensitat d'aquest creixement

Figura 9. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo. Barcelona. 1T 2019-4T 2024

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



4. Lloguer de temporada

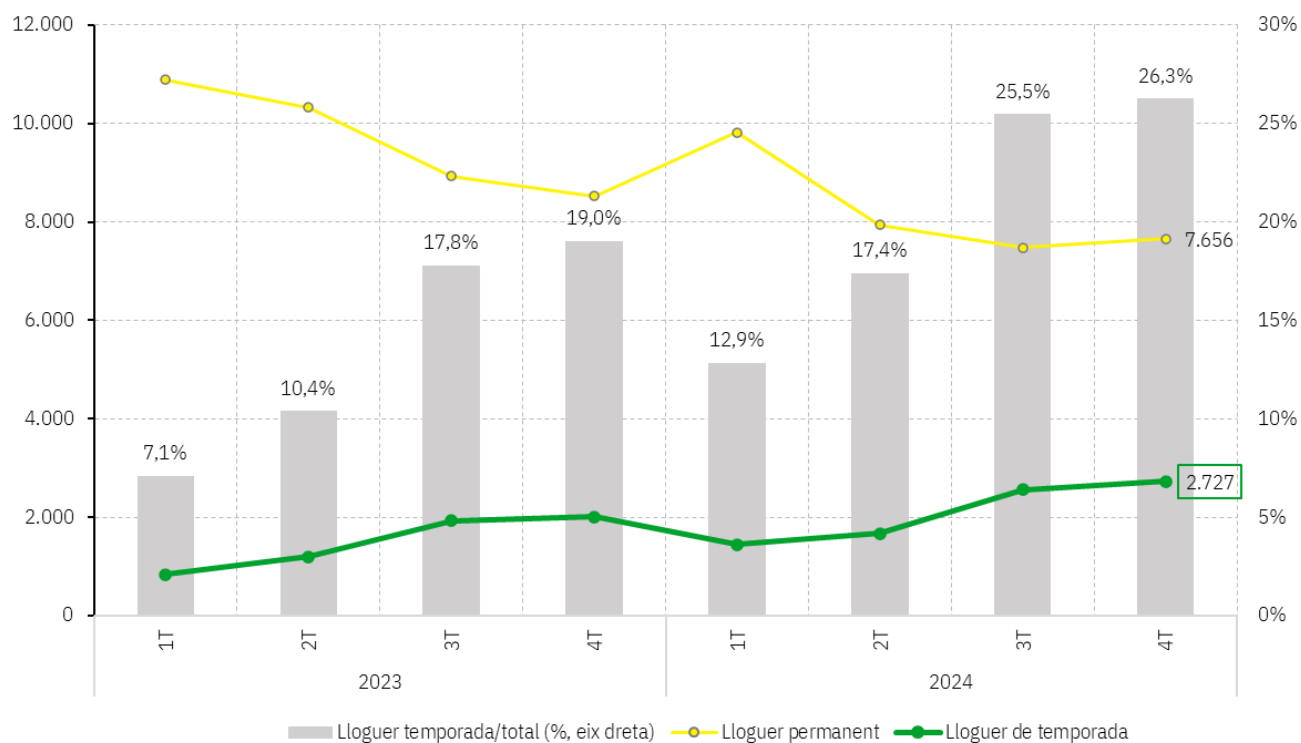
Més enllà d'aquesta caiguda del nombre de nous contractes de lloguer degut a una menor rotació, no es pot descartar que la caiguda s'expliqui també per una retirada del mercat de lloguer per part dels arrendadors, degut a l'entrada en vigor de la limitació del preu del lloguer i, per tant, de la rendibilitat potencial dels nous contractes. En aquest sentit, una alternativa al mercat de lloguer residencial permanent, que és el que està afectat per la limitació de preus des del 16 de març de 2024, és el mercat de lloguer de temporada.

Al respecte, com s'observa en la figura 10, el nombre de contractes de lloguer de temporada ha anat seguint una evolució a l'alça, com a mínim des del primer trimestre de 2023, amb un total de 2.727 nous contractes al quart trimestre de 2024 (màxim històric). Aquest volum representa ja un 26,3% del total de nous contractes de lloguer signats a Barcelona, davant del 19,0% d'un any enrere o del 12,9% del primer trimestre de 2024. En termes de creixement interanual del nombre de contractes de lloguer de temporada l'any 2024 en relació a l'any anterior, les taxes són molt elevades durant tots els trimestres (73,9% en el primer trimestre, 39,7% en el segon trimestre, 32,3% en el tercer trimestre i 35,9% en el quart trimestre).

No obstant, tampoc es podria descartar que una part d'aquests increments en el volum de la contractació de lloguer de temporada es deguin a un creixement d'aquest segment que vagi més enllà del potencial efecte de la regulació del preu del lloguer residencial permanent, i estigui també associat, per exemple, a un major atractiu de la ciutat de Barcelona per a estades temporals o de curta durada arran de les noves dinàmiques demogràfiques i laborals associades a la post-pandèmia, com el nomadisme digital. Són aquestes unes tendències que s'hauran de contrastar amb dades rigoroses que permetin quantificar, efectivament, el motiu pel qual es realitzen estades temporals a la ciutat.

Figura 10. Nombre de nous contractes de lloguer permanent i de temporada. Barcelona. 1T 2023-4T 2024

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



5. Transaccions de compravenda de segona mà

Finalment, un altre factor que podria explicar el descens del nombre de nous contractes de lloguer és la transferència d'una part del parc de lloguer cap a la compravenda, també com a potencial alternativa a la nova regulació limitant de la renda de lloguer. Al respecte, com s'observa en la figura 11, el nombre de compravendes de segona mà ha crescut amb força en els dos darrers trimestres de 2024, assolint un total de 3.734 compravendes en el quart trimestre de l'any, el que representa un creixement interanual del 26,2%. Aquests increments han estat generalitzats per tots els districtes de Barcelona (figura 12), amb l'excepció d'Horta-Guinardó (-1,1%) i Sant Andreu (-3,2%).

De nou, no obstant, cal ser previnguts davant d'aquesta associació entre una menor contractació en el mercat de lloguer i una major contractació en el mercat de compravenda, ja que factors alternatius podrien estar explicant aquest creixement, com podria ser, per exemple, el descens important del tipus d'interès de referència per a les hipoteques al llarg del 2024, entre altres.

Figura 11. Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Barcelona. 1T 2014-4T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors

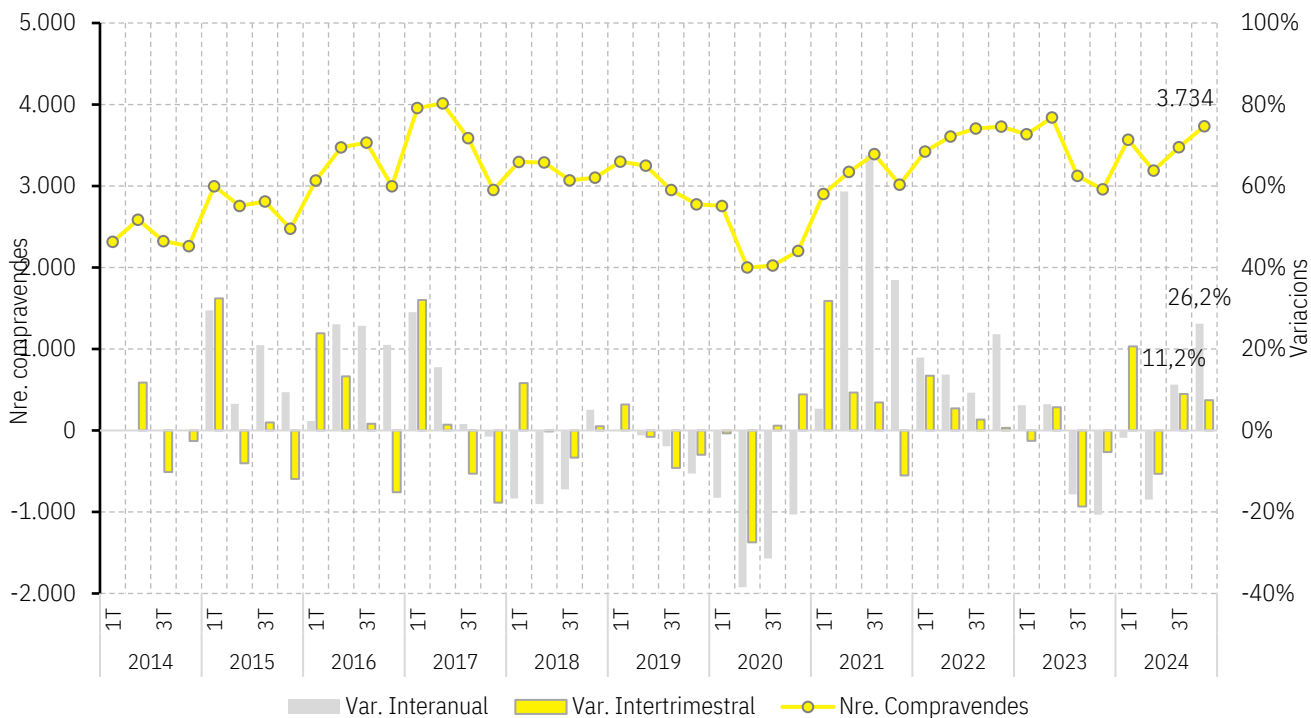
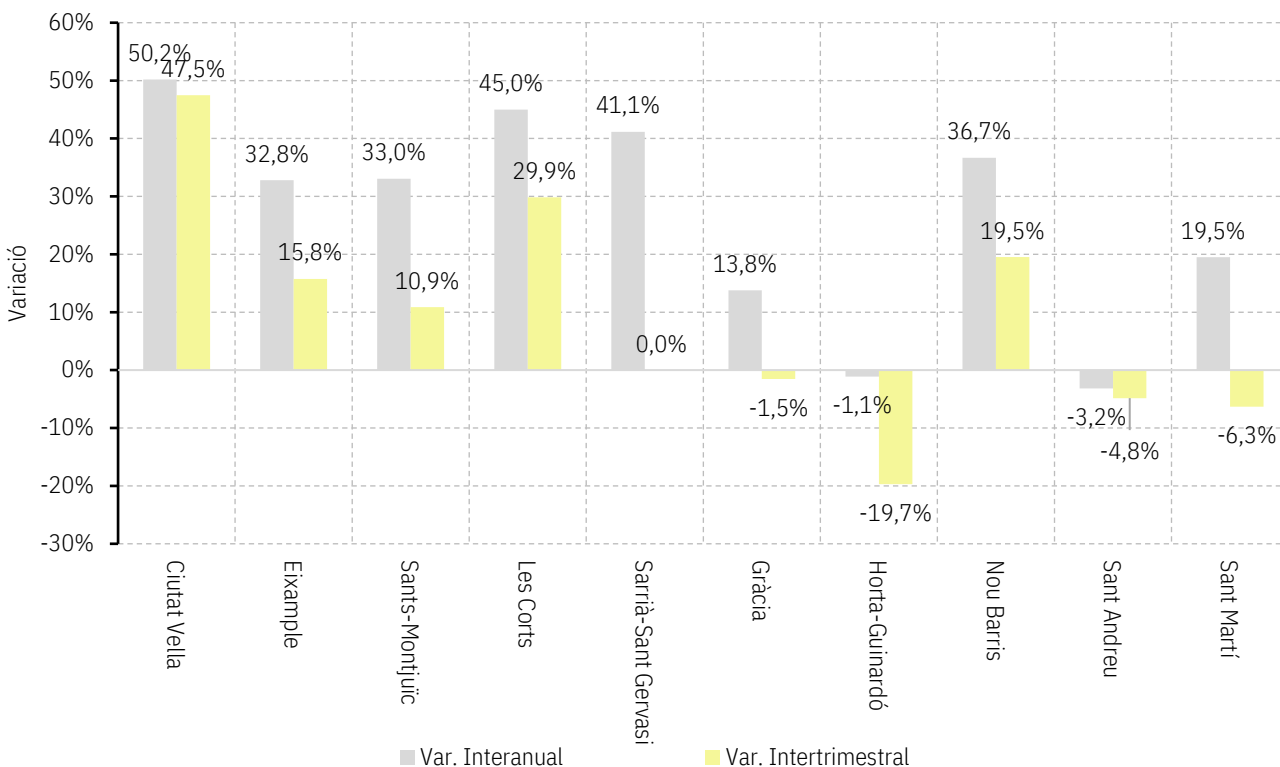


Figura 12. Variació del nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Districtes de Barcelona. 4T 2024

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors



6. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer

En el quart trimestre de 2024, el preu mitjà dels nous contractes de lloguer s'ha situat en 1.117,4 €/mes a la ciutat de Barcelona (figura 13). Això representa un 1,4% menys que en el trimestre anterior, un 5,1% menys respecte a un any abans i un 6,4% menys en relació al primer trimestre de 2024, període en el qual entra en vigor la regulació del preu del lloguer en la Zona de Mercat Residencial Tens (figura 14).

Lògicament, la dinàmica del preu de lloguer des del segon trimestre de 2024 és resultat de l'aplicació de la llei de contenció de rendes, ja que el preu dels nous contractes es vincula, segons el tipus d'arrendador, al preu del contracte anterior o a un topall de referència, necessàriament inferior al preu de lliure mercat que es fixaria alternativament. A més, la legislació introdueix incentius fiscals extrems (deducció del 90% dels ingressos per renda de lloguer, el que suposa gairebé una exempció a la pràctica), en el cas d'aplicar l'arrendador una reducció d'un 5% en el preu del lloguer en relació a l'anterior contracte. Comptablement, la reducció del preu i la corresponent deducció del 90% pot proporcionar majors beneficis nets en alguns casos als propietaris, enlloc de congelar el preu i gaudir en aquest cas d'una deducció més reduïda (50%, 60% o 70% segons la casuística), fet que incentivaria a aplicar també reduccions en el preu del nou contracte de lloguer.

De fet, en la darrera dècada, l'única fase durant la qual s'observa també un creixement interanual negatiu en la renda del lloguer és en l'anterior període d'aplicació d'un preu màxim, des de setembre de 2020 fins al primer trimestre de 2022. Altrament, el preu del lloguer ha seguit una tendència a l'alça, fruit de factors estructurals com l'expansió demogràfica i econòmica i el creixement de rendes salarials, per una part, i la rigidesa de l'oferta, per l'altra.

Justament, el fet que l'increment del parc en lloguer no compensi el shock de demanda que s'ha vist més amunt, exclou també la possibilitat que hagi estat un increment sobtat de l'oferta el factor explicatiu de la caiguda dels preus del lloguer en els darrers trimestres. Ans al contrari, la potencial retirada del mercat residencial permanent dels habitatges de preus més elevats hauria pogut contribuir també a reduir el preu mitjà del lloguer, per un efecte composició (major pes de contractes amb preus més baixos). Sigui com sigui, durant els propers trimestres s'haurà d'anar seguint l'evolució dels indicadors presentats i aprofundir amb dades rigoroses en les hipòtesis plantejades.

Figura 13. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 4T 2024

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

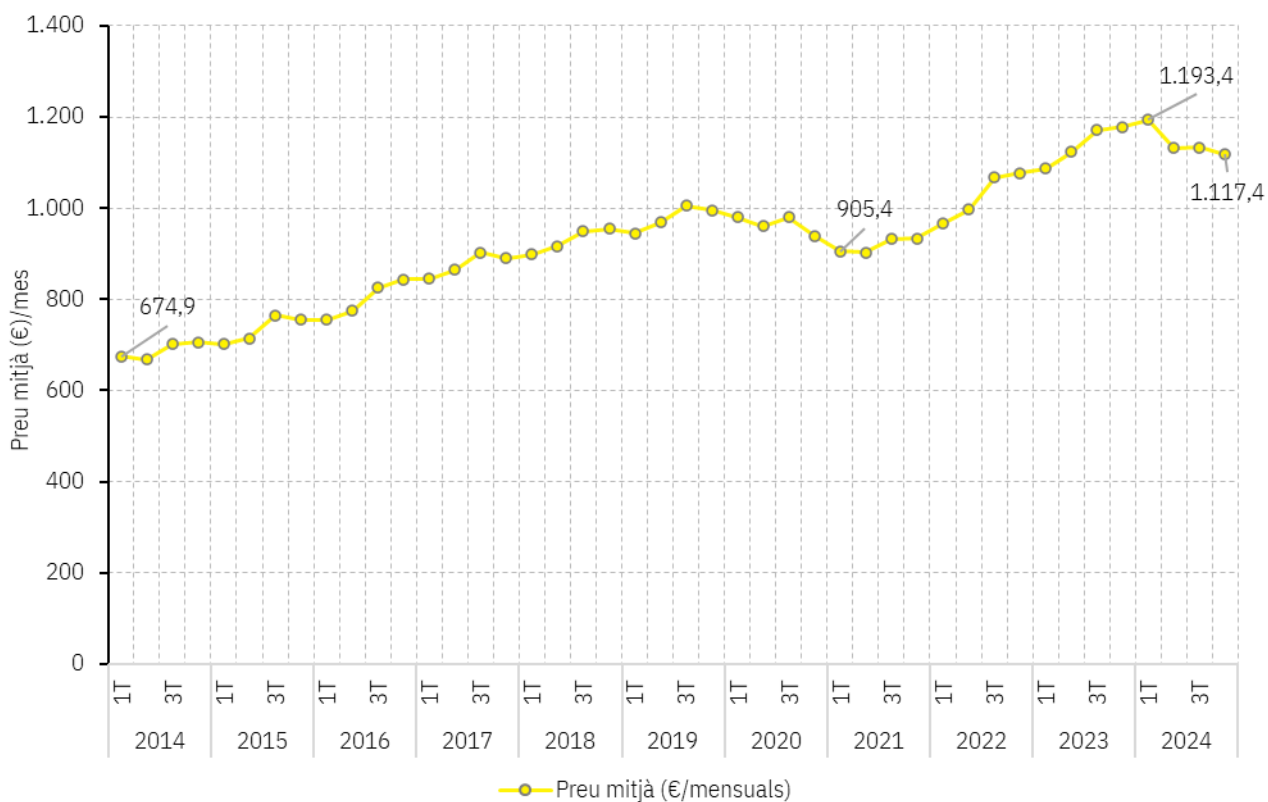
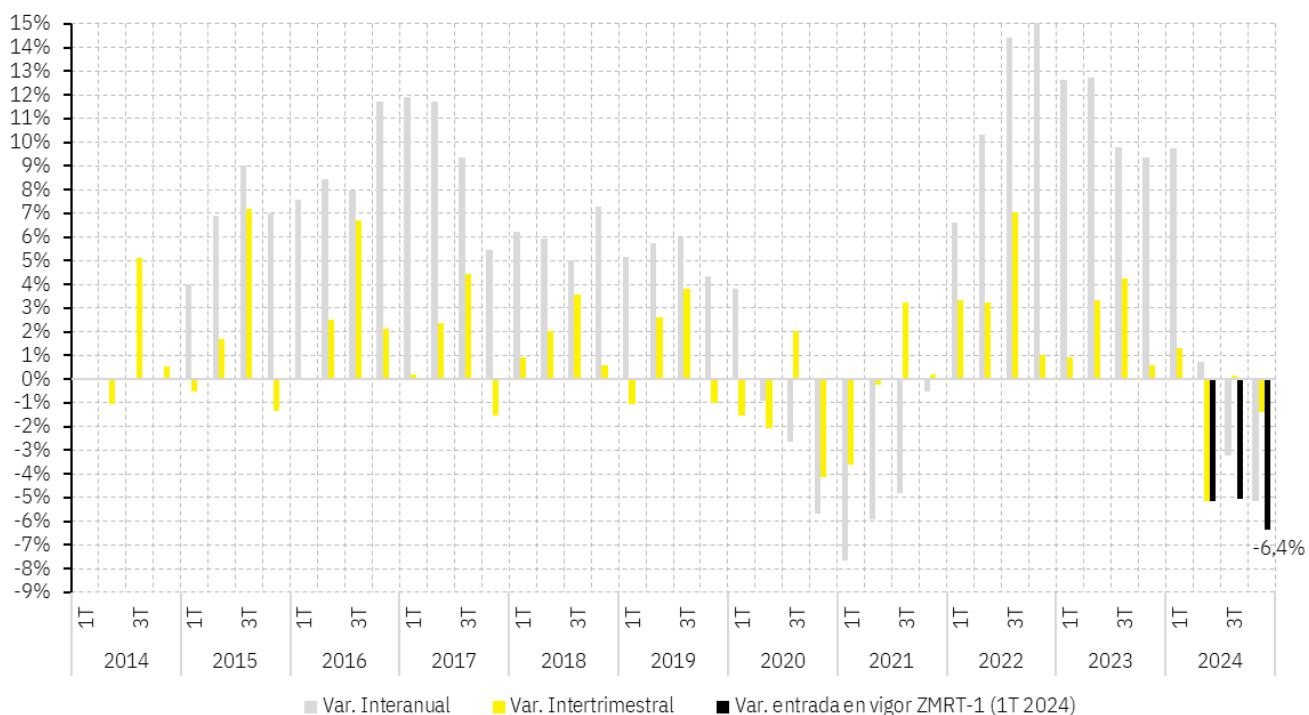


Figura 14. Variació del preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 4T 2024

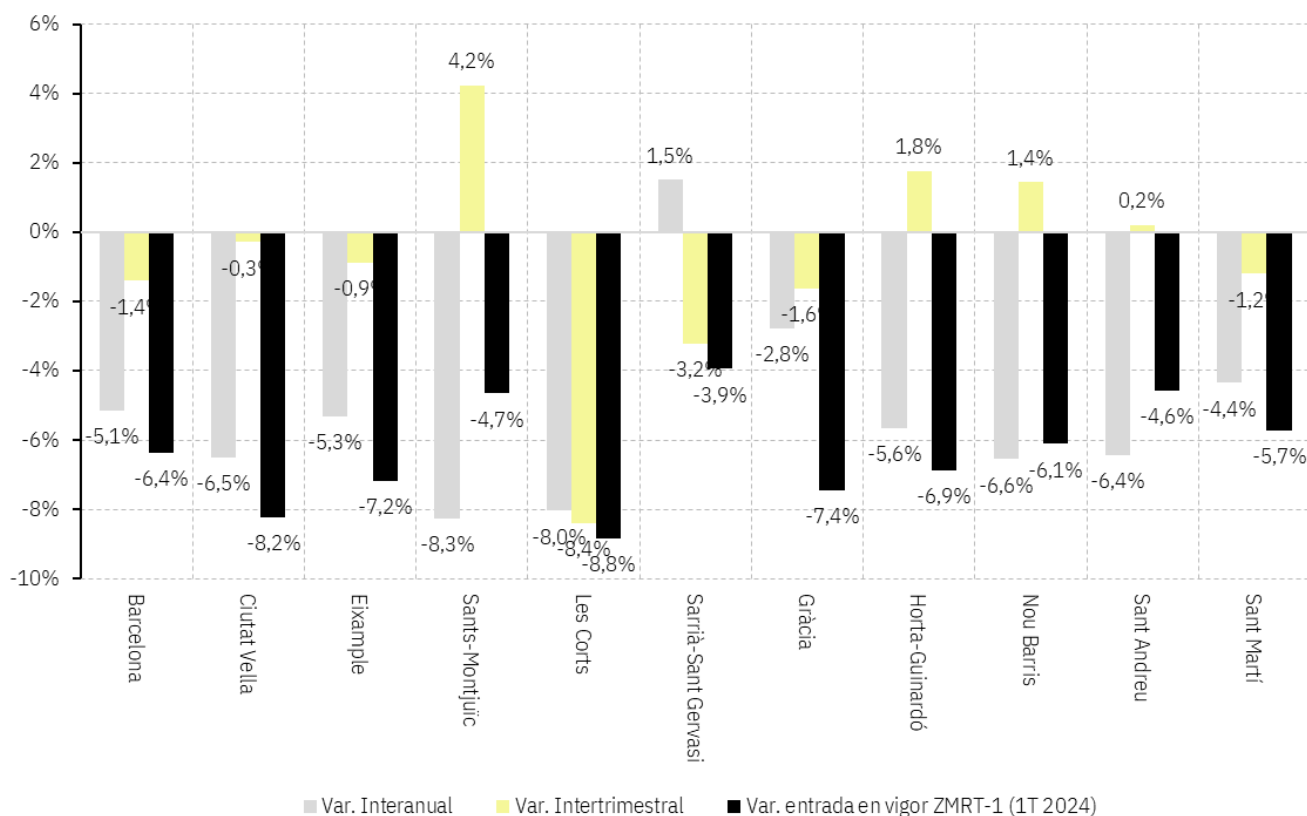
Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCA



Territorialment (figura 15), el descens més notable dels preus dels contractes de lloguer residencial permanent s'ha donat al districte de Les Corts (-8,4%), mentre que a la resta de districtes les reduccions han estat relativament menors, o fins i tot s'han donat creixements de preus en alguns casos (Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó i Nou Barris). En canvi, en termes interanuals, les caigudes són pràcticament generalitzades a tots els districtes, destacant en aquest cas el descens del preu mitjà a Sants-Montjuïc (-8,3%), Les Corts (-8%), Nou Barris (-6,6%), Ciutat Vella (-6,5%) i Sant Andreu (-6,4%), i amb l'única excepció de Sarrià-Sant Gervasi (1,5%).

Figura 15. Variació del preu mitjà (€/mes) dels nous contractes de lloguer (en %). Districtes de Barcelona. 4T 2024

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



Referències

- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- European Commission. (2022). *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability. Technical note for the Eurogroup.*
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
- García-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/J.JUE.2020.103278>
- He, M., & Jin, J. (2024). Does Airbnb raise local rent in Seoul? Spatial 2SLS model approach. *International Journal of Urban Sciences*. <https://doi.org/10.1080/12265934.2024.2397959>
- Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Módenes, J. A., Marcos, M., & García-García, D. M. (2025). Nueva demanda demográfica y escasez de vivienda en España: políticas de vivienda en una población postransicional. *Estudios Geográficos*, 85(297).
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2024). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2023: assequibilitat i accés.*
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2025). *Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya. Quart trimestre de 2024.*
- OCDE. (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. In *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD.
- Rossi, I., & d'Addona, S. (2025). The impact of Airbnb on long-term rentals, population, and college enrollments: Empirical evidence from an Italian university town. *Tourism Economics*. <https://doi.org/10.1177/13548166251314063>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya



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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn