Dossiers econòmics

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya

Any 2023

Índex

Editorial: Cal més construcció i modernitzar el parc 2

1/ Barcelona

S'accentua la caiguda de nova contractació de lloguer d'habitatge a Barcelona el 3r i 4t trimestre del 2023 3

- La Llei per al dret a l'habitatge accelera la pèrdua de nous contractes de lloguer 3
- Els contractes de fins a 750 €/mes passen d'una quota del 74% el 2014 al 16% el 2023 3
- El mercat de lloguer perd un 25% i un 31% de nova contractació el 3r i el 4t trimestre del 2023 4
- Només els lloguers superiors a 1.050 €/mes guanyen mercat el 2023 4
- La mitjana dels nous contractes de lloguer a Barcelona puja un 10,7%, a 1.136 €/mes 5
- Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, per barris i districtes, el 2023 6
- Els contractes de fins a 750 €/mes són el 41% a Nou Barris i el 5% a Sarrià-Sant Gervasi 8
- La propietat horitzontal va registrar preus un 5,7% superiors a la vertical el 2023 8

2/ Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona)

El lloguer dels nous contractes d'habitatge puja un 6,7% a Catalunya (exclosa BCN), fins als 712 €/mes el 2023 11

- Catalunya (exclosa Barcelona) va perdre un 10% de mercat de lloguer d'habitatge el 2023 11
- El lloguer entre 600 i 750 €/mes és el tram de preus amb més quota de mercat a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) 12

3/ Apunts estadístics

Els nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona el 2022 van ser un 23,7% més cars que el total del mercat de contractes vigents 14

Preus de lloguer i de compravenda d'habitatges de protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el 2024 15

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 7
Abril 2024
DL: B 8081-2024

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departament de publicacions
Dipòsit legal: B 8081-2024

Editorial: Cal més construcció i modernitzar el parc

L'evolució del mercat d'habitatge de lloguer l'any 2023 confirma la tendència observada, des de 2021, de reducció accentuada de l'oferta i de l'increment de preus, especialment a Barcelona i al seu entorn metropolità.

L'anàlisi detallada reflecteix, sense cap dubte, l'impacte negatiu de l'aprovació, el mes de maig, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i la publicació, l'11 d'agost, de la resolució delimitant àrees de mercat tens a 140 municipis, la qual cosa comportava el control de preus del 85% dels habitatges cedits en lloguer a tot Catalunya. La reducció de l'oferta va passar d'un -11% i -10% en taxa anual en el 1r i el 2n trimestre de 2023 a un -25% i -31%, respectivament, en el 3r i 4t trimestre a Barcelona ciutat.

La reducció de l'oferta i l'increment de preus comporten, en un entorn de demanda creixent, dificultats d'accés a un habitatge en arrendament a les famílies, sobretot a les que tenen uns nivells d'ingressos més baixos. En absència d'un parc públic de lloguer, o de subsidis que permetin accedir al parc privat, també insuficient quantitativament, les famílies amb ingressos baixos són les més afectades per la conjuntura i les noves mesures legislatives contemplades en la Llei pel dret a l'habitatge.

El creixement de la població, amb la recuperació de la immigració i la formació de nous nuclis familiars, comporta que la problemàtica de l'accés a l'habitatge, en propietat o en arrendament, creixi de manera accelerada.

Malgrat l'extrema politització i proliferació normativa que vivim al voltant de l'habitatge, la realitat és que l'allotjament de la població de Catalunya es va deteriorant de manera progressiva perquè, des de la crisi del 2008, els successius governs han fallat de manera estrepitosa a l'hora de construir nous habitatges i de modernitzar el parc edificat existent.

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona elabora l'estadística sobre l'evolució del mercat privat de lloguer a Barcelona des de 1985, i a Catalunya des de 1994, a partir de les dades de les fiances dels contractes d'arrendament signats cada any, gràcies a convenis amb l'administració responsable de la política d'habitatge de Catalunya. Això permet disposar d'una sèrie estadística de llarg abast, amb una mateixa metodologia i un mateix equip de treball liderat per l'economista Agustí Jover.

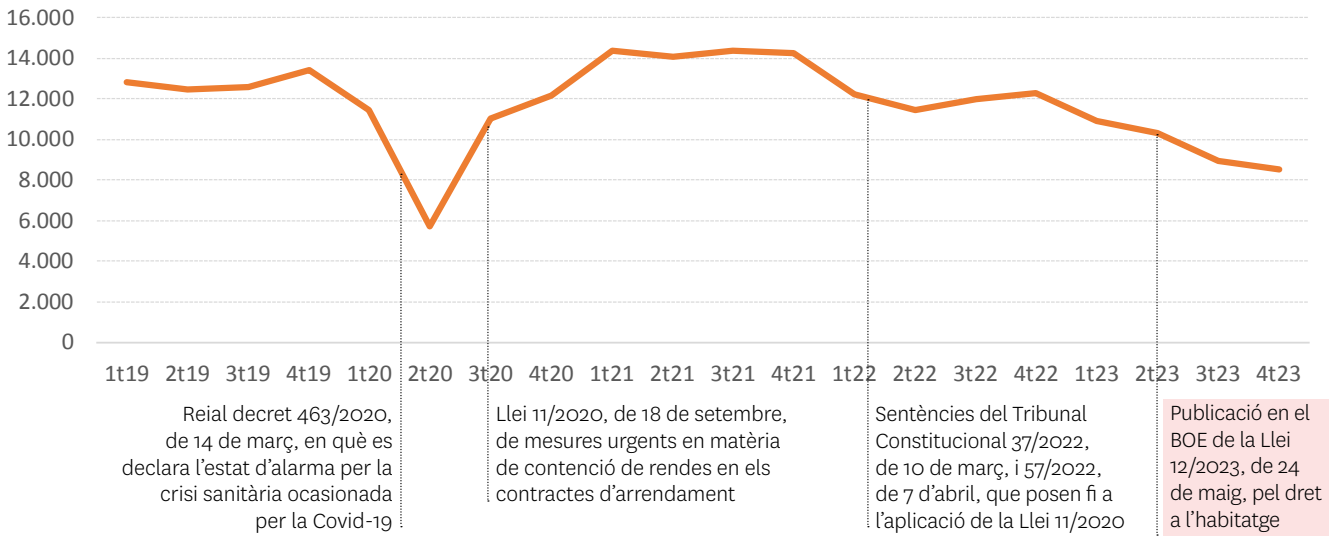
Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
publicacions@cpubcn.com
publicacions.cpubcn.com

1/ S'accentua la caiguda de nova contractació de lloguer d'habitatge a Barcelona el 3r i 4t trimestre del 2023

La Llei per al dret a l'habitatge accelera la pèrdua de nous contractes de lloguer

Nombre de fiances constituïdes a Barcelona ciutat. Període: 1r trimestre 2019 a 4t trimestre 2023



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

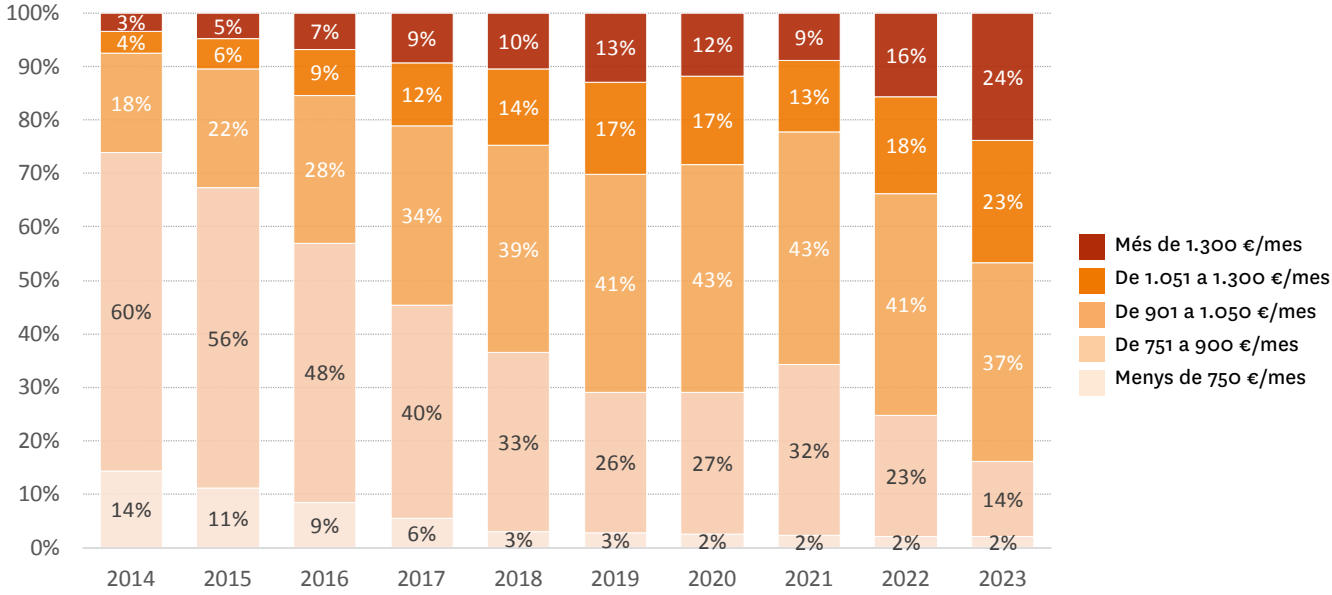
El 2023 es va registrar a Barcelona un 19% menys de contractes de lloguer d'habitatge que el 2022, d'acord amb les dades estadístiques de l'*Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge*. La pèrdua de mercat s'accentua el 3r i 4t trimestre, amb un 25% i un 31% de caiguda, respectivament, després de la publicació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Els lloguers més assequibles, de fins a 750 €/mes, continuen perdent quota de mercat. Així mateix, des del 2022, el tram de nous contractes de 750 a 1.050 €/mes també baixa en percentatge a favor dels lloguers més alts.

Aquesta evolució comporta que la mitjana dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona durant el 2023 sigui de 1.136 €/mes.

Els contractes de fins a 750 €/mes passen d'una quota del 74% el 2014 al 16% el 2023

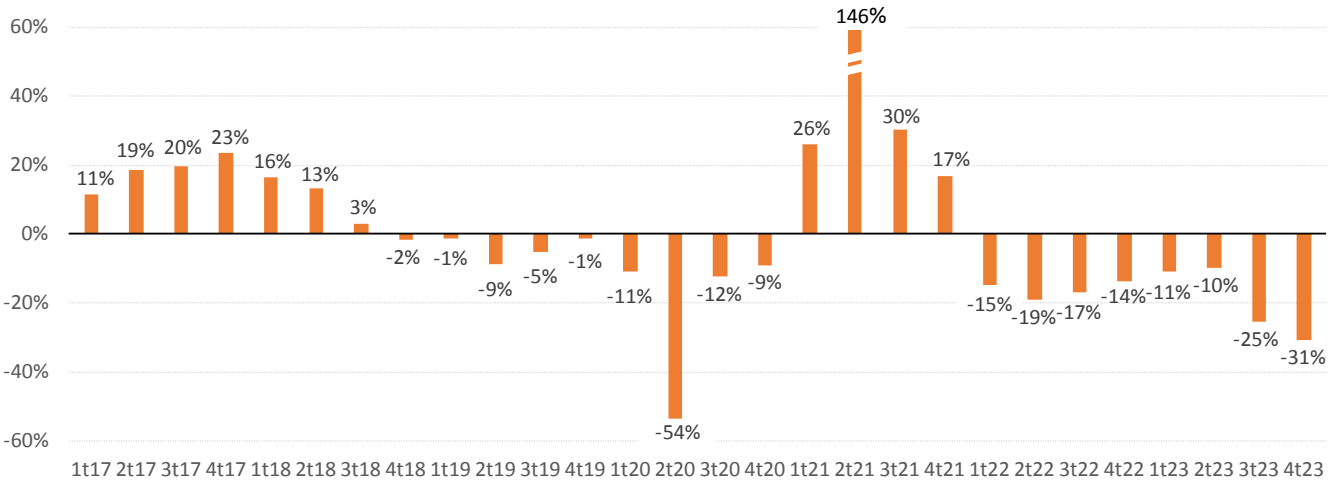
Evolució del percentatge de nous contractes d'habitatge per intervals de preus en €/mes a Barcelona ciutat



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

El mercat de lloguer perd un 25% i un 31% de nova contractació el 3r i el 4t trim. del 2023

Variació interanual del nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat (per trimestres, en %)



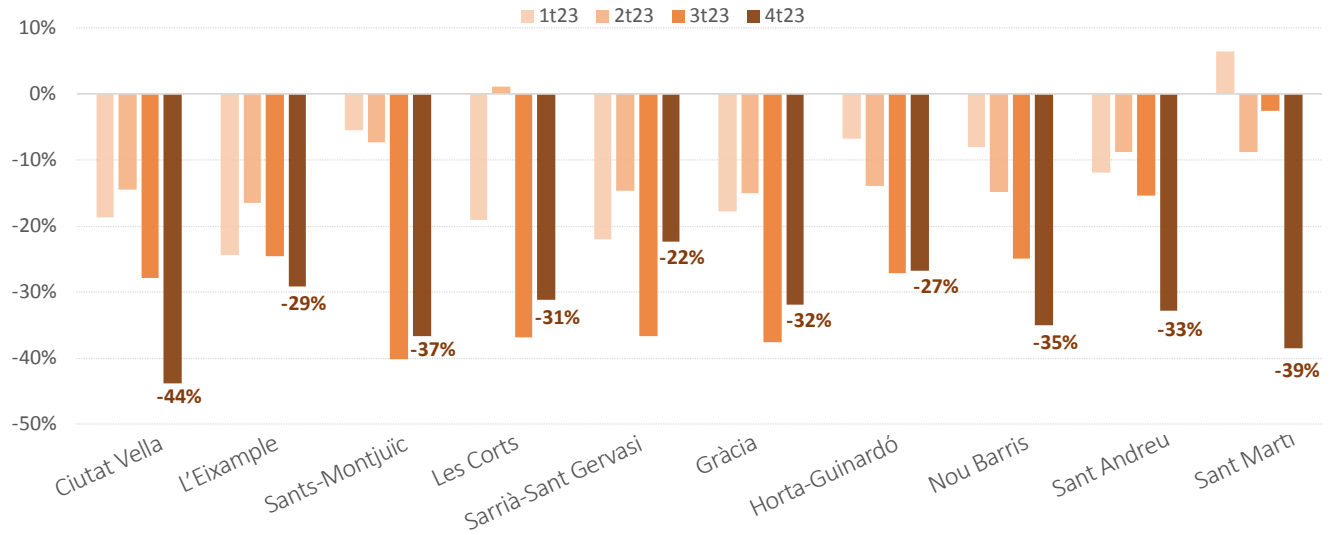
Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

Segons dades de l'Incasòl, a Barcelona es van registrar 8.934 nous contractes de lloguer d'habitatges en el 3r trimestre de 2023 i 8.531 durant el 4t, fet que representa una caiguda interanual del 25% i del 31%, respectivament.

El 2023, la comparació interanual del volum de contractació decau a tots els districtes al llarg dels quatre trimestres de l'any. Per tant, la pèrdua excepcional de mercat de lloguer que registra la ciutat no se circumscriu a determinats territoris, sinó que és generalitzada, amb caigudes màximes als districtes de Gràcia, Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Sants-Montjuïc i l'Eixample.

El darrer exercici sense impacte de la Covid-19 i sense mesures de control de lloguers és l'any 2019. Si la caiguda de la contractació entre 2022 i 2023 en el conjunt de la ciutat comtal va ser del -19%, la mateixa ràtio entre 2023 i 2019 va ser del -25%. Per tant, **la ciutat de Barcelona ha perdut una quarta part de l'oferta del mercat de lloguer que tenia abans de la Covid-19.**

Evolució interanual del nombre de nous contractes registrats a Barcelona per trimestres. Any 2023 respecte de l'any 2022



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

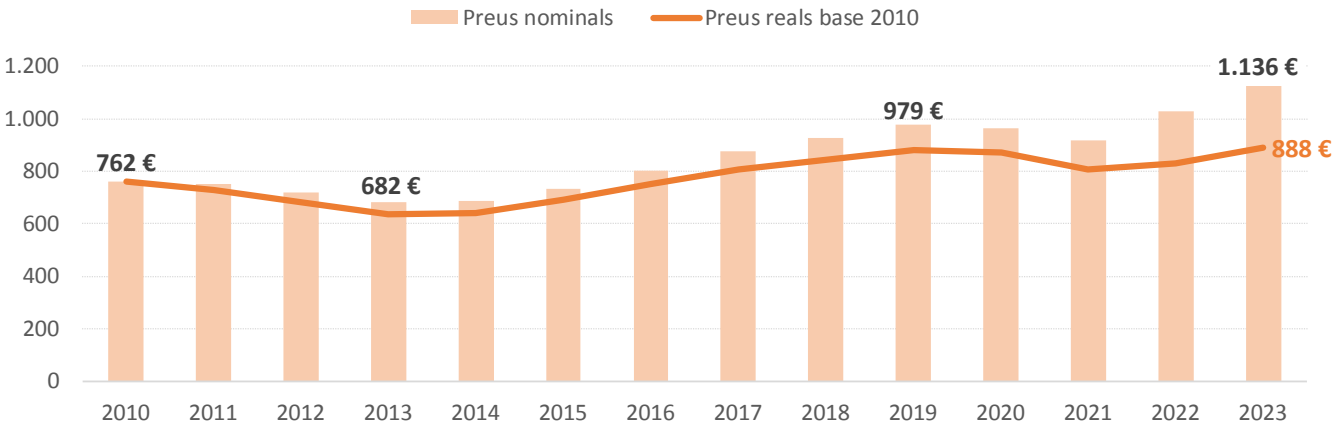
Només els lloguers de més de 1.050 € mensuals guanyen mercat el 2023

Nombre de nous contractes, per interval de preus en €/mes, el 2022 i el 2023, amb guanys i pèrdues de mercat

Barcelona	120 a 300	300 a 450	450 a 600	600 a 750	750 a 900	900 a 1.050	1.050 a 1.300	Més de 1.300	Total
2023	313	433	1.340	3.697	7.657	5.795	8.217	8.597	36.049
2022	373	458	2.183	7.387	11.254	6.822	7.474	6.118	42.069
Diferència	-60	-25	-843	-3.690	-3.597	-1.027	743	2.479	-6.020

La mitjana dels nous contractes de lloguer a Barcelona puja un 10,7%, a 1.136 €/mes

Evolució del preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona en preus nominals i preus reals (€/mes)



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

Durant el 3r trimestre del 2023, el lloguer mitjà dels nous contractes d'habitatge a Barcelona va ser de 1.171 € i durant el 4t trimestre, de 1.178 €, d'acord amb les dades estadístiques de l'*Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge*. En l'àmbit agregat, l'any 2023 es tanca amb un lloguer mitjà de 1.136 €, fet que suposa un increment interanual del 10,7%.

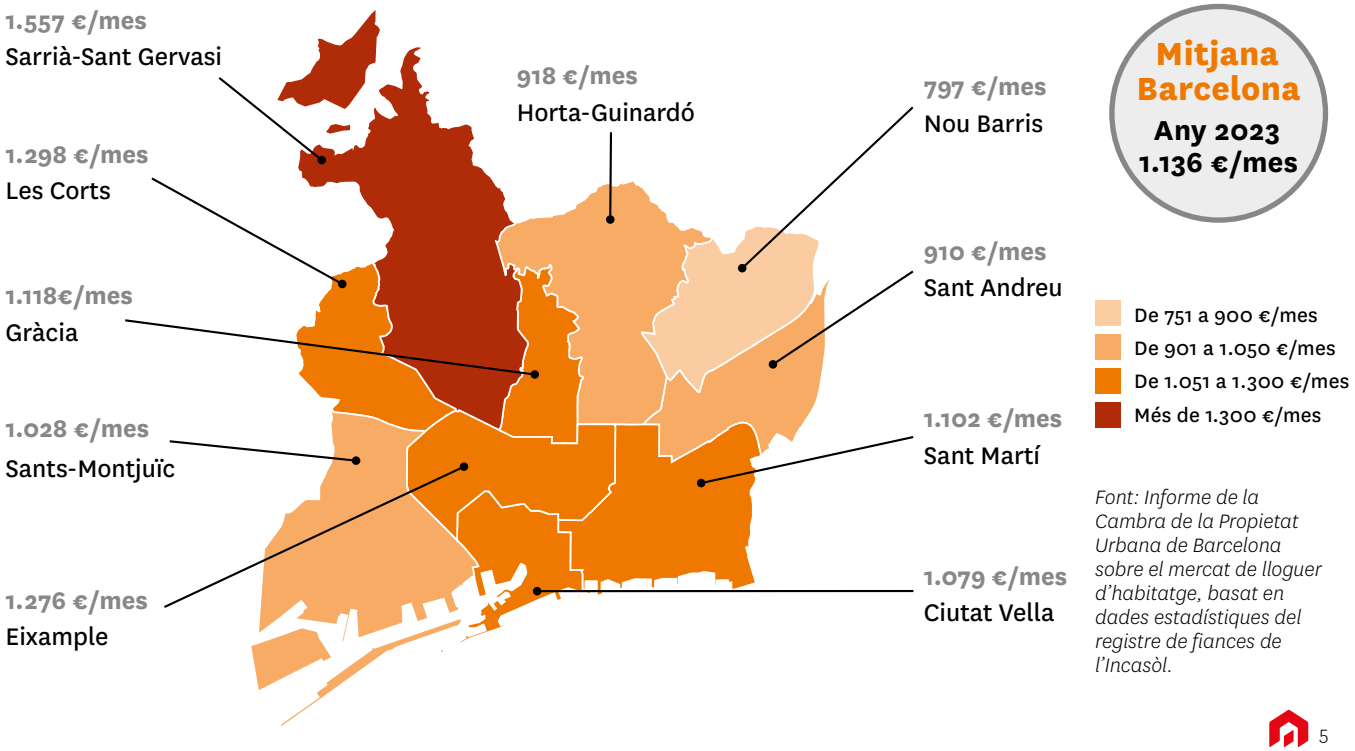
Es tracta d'uns resultats insòlits, ja que durant els darrers 15 anys només s'hi registren augments superiors al 10% durant el darrer trimestre de 2016 i els dos primers trimestres de 2017, amb variacions de l'11/12%. Així, doncs, els augments de preus són tan insòlits com insòlita és la contracció del mercat i la retirada de l'oferta previsiblement a la recerca de mercats alternatius.

El contrast entre una dinàmica demogràfica en expansió (en termes de creació neta de noves llars), una capital que atrau població professional internacional i una oferta de lloguer en retirada constitueixen el pitjor dels escenaris, ja que l'ajust entre oferta i demanda només es fa a través dels preus.

La contracció de l'oferta de 2023 comparada amb la del 2019 (darrer exercici sense impacte de la Covid-19) va ser del -24,6%. Pel que fa als preus, en **termes nominals**, el lloguer mitjà del 2023 va ser un 16,1% superior al del 2019. En aquest mateix període, tenint en compte que la inflació entre juny 2019 i juny 2023 va ser del 15%, l'increment en **preus reals** del lloguer va ser de l'1,1%.

Tots els districtes registren increment de preus de lloguer d'habitatge el 2023

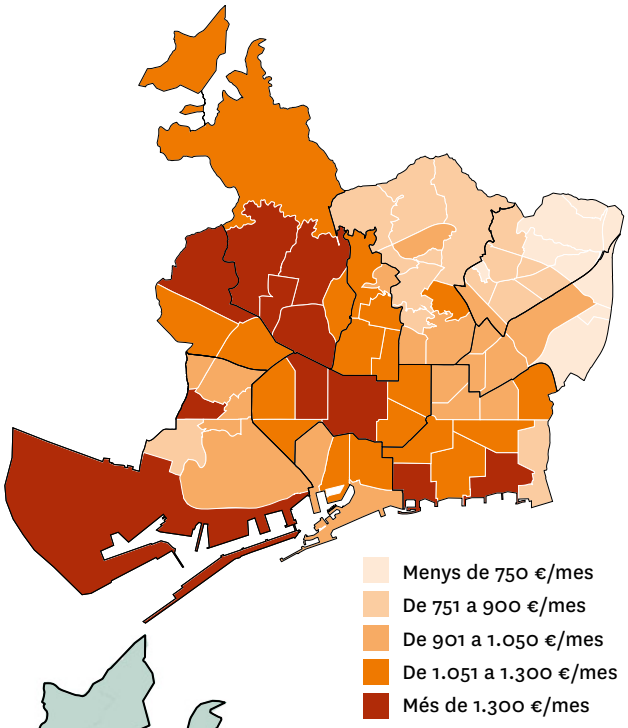
Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge el 2023 (€/mes)



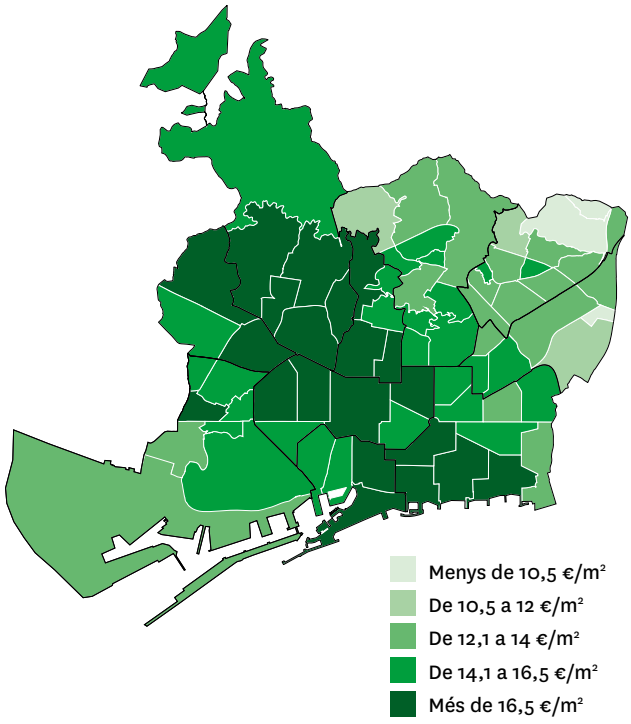
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

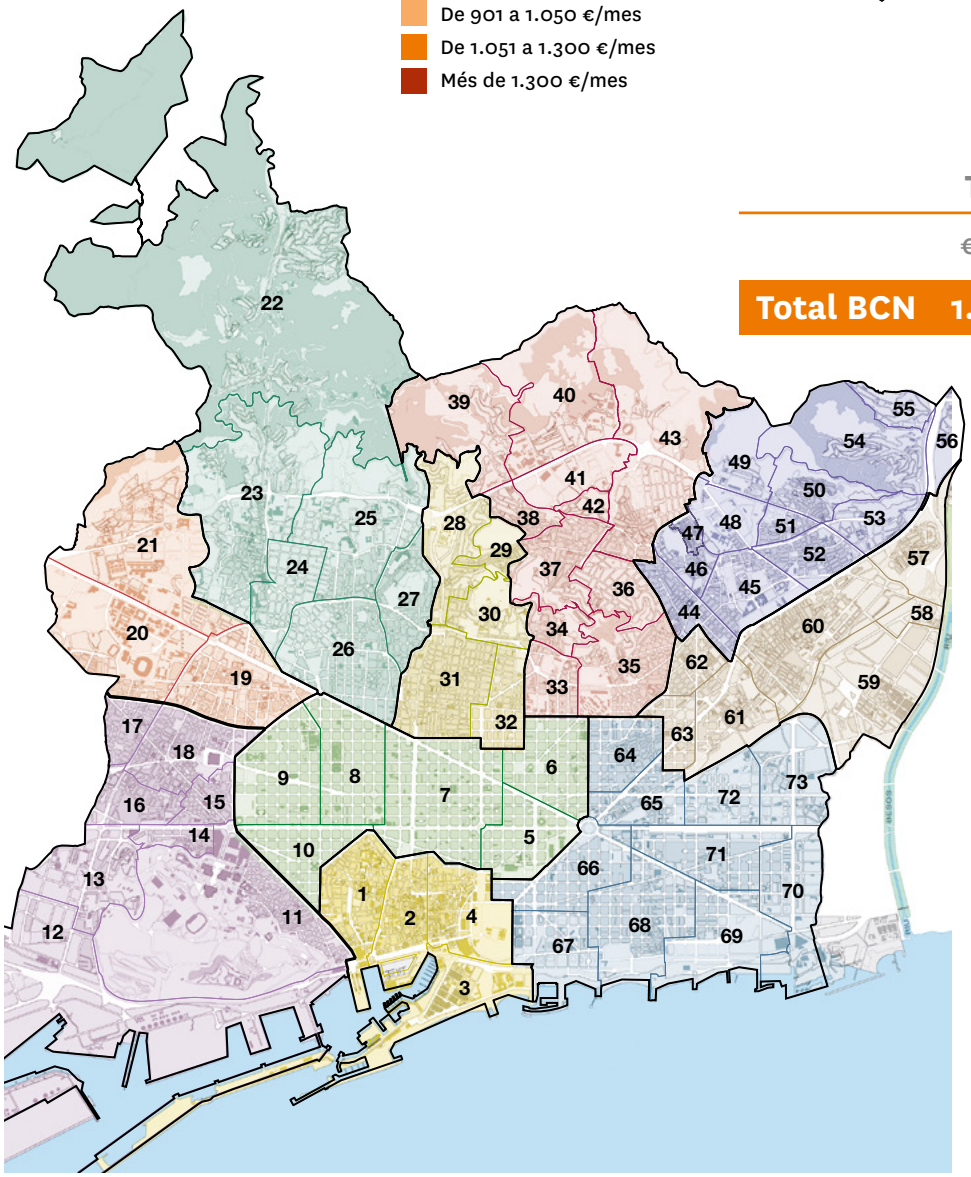
Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, per barris i districtes, l'any 2023

Mitjana en €/mes, per barris



i mitjana en €/m², per barris





	Total 2022		Total 2023	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
Total BCN	**1.027**	**14,5**	**1.136**	**16,1**

Increment de preus generalitzats a tots els barris

El 2023, pràcticament tots els barris de la ciutat van registrar un increment en el preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge. Els barris amb pujades de preus més acusades van ser la Marina de Port (+22,3%, mitjana dels 300 nous contractes registrats), la Font d'en Fargues (21,1%, 126 contractes), la Bordeta (17,9%, 540 contractes) i Verdun (+16,8 %, 214 contractes).

Els preus només van baixar al Bon Pastor (-2,2%, amb 181 contractes registrats) i a Sant Martí de Provençals (-1,1%, 402 contractes).

Renda mitjana nous contractes

	Total 2022 €/mes	Total 2022 €/m²	Total 2023 €/mes	Total 2023 €/m²
Ciutat Vella	**1.008**	**15,7**	**1.079**	**16,7**
1 El Raval	911	15,2	959	15,9
2 Barri Gòtic	1.133	15,6	1.265	16,4
3 La Barceloneta	944	18,7	991	19,0
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1.070	16,0	1.138	17,4
L'Eixample	**1.140**	**14,9**	**1.276**	**16,5**
5 Fort Pienc	1.071	14,3	1.179	16,1
6 Sagrada Família	1.019	15,3	1.115	16,7
7 Dreta de l'Eixample	1.389	15,0	1.577	16,6
8 Antiga Esquerra de l'Eixample	1.201	15,2	1.356	16,8
9 Nova Esquerra de l'Eixample	1.069	14,9	1.182	16,7
10 Sant Antoni	1.037	14,4	1.136	15,9
Sants-Montjuïc	**916**	**14,0**	**1.028**	**16,3**
11 Poble Sec	881	15,2	939	16,0
12 La Marina del Prat Vermell	nd	7,1	1.546	13,4
13 La Marina de Port	723	10,6	884	12,6
14 Font de la Guatlla	928	14,0	1.046	15,8
15 Hostafrancs	879	14,2	971	15,8
16 La Bordeta	1.124	13,4	1.332	21,1
17 Sants - Badal	881	14,4	982	15,7
18 Sants	906	14,1	1.007	15,8
Les Corts	**1.185**	**15,2**	**1.298**	**16,8**
19 Les Corts	1.129	15,4	1.220	17,1
20 Maternitat i Sant Ramon	1.068	14,7	1.190	15,8
21 Pedralbes	1.813	15,2	1.952	17,5
Sarrià-Sant Gervasi	**1.384**	**16,2**	**1.557**	**18,2**
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.107	13,5	1.256	14,1
23 Sarrià	1.431	18,1	1.528	19,5
24 Tres Torres	1.807	17,9	1.956	19,4
25 Sant Gervasi-Bonanova	1.360	15,8	1.516	17,8
26 Sant Gervasi-Galvany	1.487	15,7	1.704	18,4
27 Putxet i el Farró	1.115	15,8	1.258	17,3
Gràcia	**999**	**15,2**	**1.118**	**16,9**
28 Vallcarca i els Penitents	1.006	14,7	1.141	16,8
29 El Coll	808	12,9	912	14,4
30 La Salut	955	13,5	1.086	15,3
31 Vila de Gràcia	1.017	15,9	1.126	17,5
32 El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	1.007	15,1	1.139	16,7

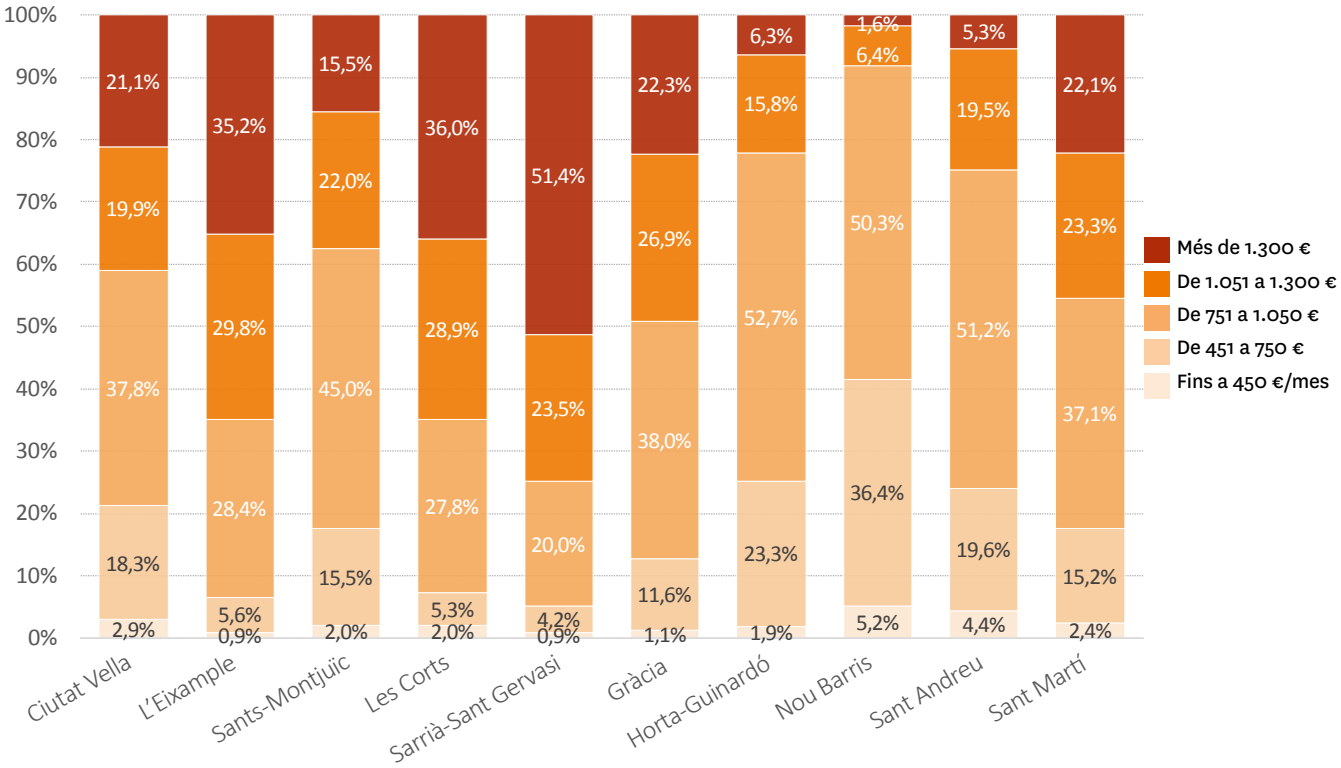
Renda mitjana nous contractes

	Total 2022 €/mes	Total 2022 €/m²	Total 2023 €/mes	Total 2023 €/m²
Horta-Guinardó	**819**	**13,1**	**918**	**14,5**
33 Baix Guinardó	911	14,0	1.029	15,5
34 Can Baró	806	13,6	890	15,0
35 El Guinardó	847	13,4	964	14,9
36 La Font d'en Fargues	873	13,5	1.063	15,5
37 El Carmel	727	12,6	777	13,5
38 La Teixonera	779	13,1	852	14,6
39 Sant Genís dels Agudells	734	10,7	823	12,0
40 Montbau	793	11,8	896	13,8
41 Vall d'Hebron	906	13,6	946	15,0
42 La Clota	903	15,1	829	15,5
43 Horta	801	12,4	896	13,9
Nou Barris	**730**	**12,0**	**797**	**13,3**
44 Vilapicina-Torre Llobeta	826	12,7	907	13,7
45 Porta	758	12,2	836	13,5
46 El Turó de la Peira	725	11,9	766	12,6
47 Can Peguera	484	14,0	750	14,4
48 La Guineueta	760	10,8	843	12,2
49 Canyelles	803	9,7	832	10,8
50 Les Roquetes	666	12,2	734	13,6
51 Verdun	645	11,9	753	14,5
52 La Prosperitat	725	12,5	785	13,9
53 Trinitat Nova	628	12,8	657	13,5
54 Torre Baró	553	10,3	495	7,7
55 Ciutat Meridiana	563	9,7	612	10,4
56 Vallbona	616	8,0	722	12,3
Sant Andreu	**829**	**12,5**	**910**	**13,9**
57 Trinitat Vella	646	10,9	714	12,5
58 Baró de Viver	615	6,1	700	9,2
59 Bon Pastor	741	11,5	725	10,9
60 Sant Andreu	821	12,6	912	14,0
61 La Sagrera	865	12,8	968	14,5
62 El Congrés i els Indians	830	12,4	924	14,0
63 Navas	884	12,6	974	14,5
Sant Martí	**81.000**	**14,9**	**1.002**	**16,1**
64 Camp de l'Arpa del Clot	894	14,1	982	15,8
65 El Clot	904	13,6	1.032	15,4
66 El Parc i la Llacuna del Poblenou	1.150	15,9	1.238	17,3
67 La Vila Olímpica del Poblenou	1.426	19,1	1.496	20,4
68 Poblenou	1.079	16,5	1.173	17,8
69 Diagonal Mar i Front Marítim	1.247	17,2	1.325	18,8
70 Besòs i Maresme	778	12,1	780	12,5
71 Provençals del Poblenou	1.024	14,5	1.161	16,3
72 Sant Martí de Provençals	987	12,1	974	13,5
73 Verneda i la Pau	931	11,4	1.064	16,3

Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'incasòl.

Els contractes de fins a 750 €/mes són el 41% a Nou Barris i el 5% a Sarrià-Sant Gervasi

Percentatge de nous contractes de lloguer d'habitatge del 2023, per districtes, segons intervals de preus en €/mes (%)



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

La mitjana del preu del lloguer és un referent estadístic que no il·lustra la diversitat de preus del lloguer en el mercat. La distribució dels nous contractes d'habitatge del 2023 per intervals de preus, i per districtes, és una radiografia més il·lustrativa del mercat de lloguer.

Mentre que el 2023 el lloguer de fins a 750 €/mes va representar el 41,6% del total de nous contractes a Nou Barris i el 24% a Sant Andreu, a Sarrià-Sant Gervasi aquest interval de preu només va registrar el 5,1% dels contractes. En canvi, en aquest mateix districte, el 51,4% dels nous contractes van ser a uns preus superiors als 1.300 €/mes el 2023.

La propietat horitzontal va registrar preus un 5,7% superiors a la vertical el 2023

Mitjanes dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, segons règim de propietat, el 2023

	Propietat horitzontal	Propietat vertical
Nombre de nous contractes d'habitatge	25.634	7.523
Preu mitjà del lloguer en €/mes	1.151	1.089
Superfície mitjana dels habitatges	74	73
Preu mitjà del lloguer en €/m^2	16,2	16,0

Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

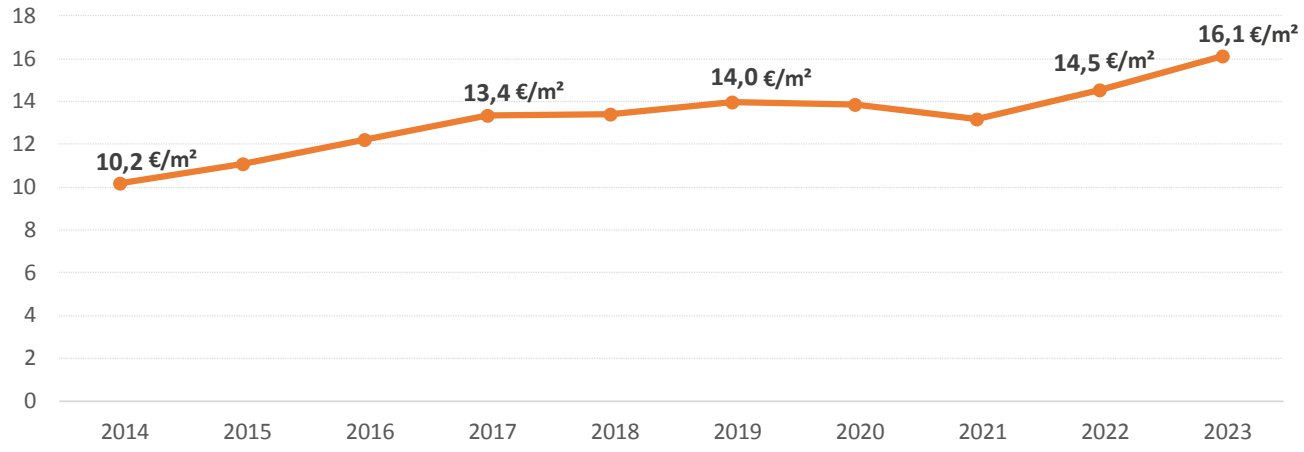
El 2023, la propietat horitzontal va aportar el 77,3% dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat i la propietat vertical, el 22,7%.

El preu mitjà dels contractes registrats per la propietat horitzontal va ser de 1.151 €/mes, un lloguer un 5,7% superior als 1.089 €/mes de mitjana de la propietat vertical.

En la darrera dècada, la propietat horitzontal ha guanyat mercat de manera progressiva. L'any 2015, el 73% del mercat de lloguer corresponia a la propietat horitzontal i el 27%, a la propietat vertical.

Els nous contractes a Barcelona arriben als 16,1 €/m² el 2023, un 10,8% més que el 2022

Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona (€/m²)



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

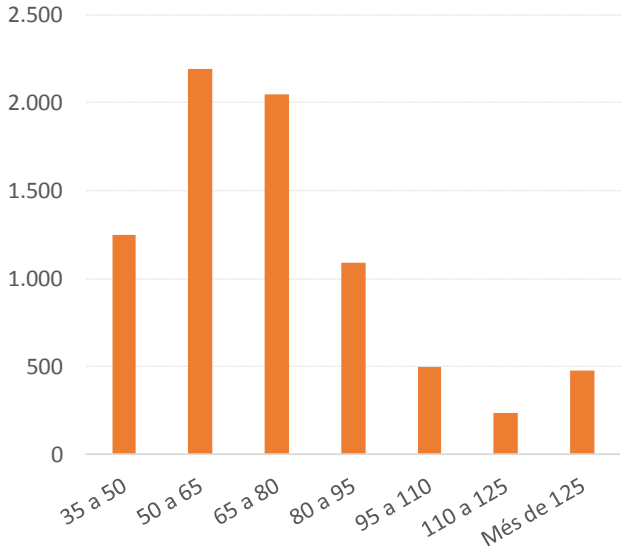
Durant tot l'any 2023, la mitjana del preu del lloguer per metre quadrat dels nous contractes d'habitatge a Barcelona ciutat va ser de 16,1 €/m², un 10,8% més que el 2022.

Dels 33.157 nous contractes de lloguer d'habitatges registrats l'any 2023 a Barcelona ciutat —dels quals es coneix la superfície gràcies al creuament de la base de dades del Cadastre—, un 41% superen els 16,5 €/m².

Comparant la quota de mercat per interval de preu/m² de 2023 respecte del 2022, s'observa que tots els intervals de menys de 10,5 €/m² han perdut quota de mercat a favor dels de més de 10,5 €/m², la qual cosa significa que no som al davant d'un desplaçament de l'oferta per l'augment de preus, sinó que hi ha un **abandó del mercat en els intervals de preu mitjà-baix i un augment de l'oferta en els intervals de preu superiors.**

Pisos de 50 a 65 m², els més contractats

Nombre de contractes de lloguer segons m² construïts, en intervals de superfície, any 2023



Només els contractes de més de 16,5 €/m² van créixer en el mercat el 2023

Nombre de nous contractes, per interval de preus €/m², el 2022 i el 2023, amb guanys i pèrdues de mercat

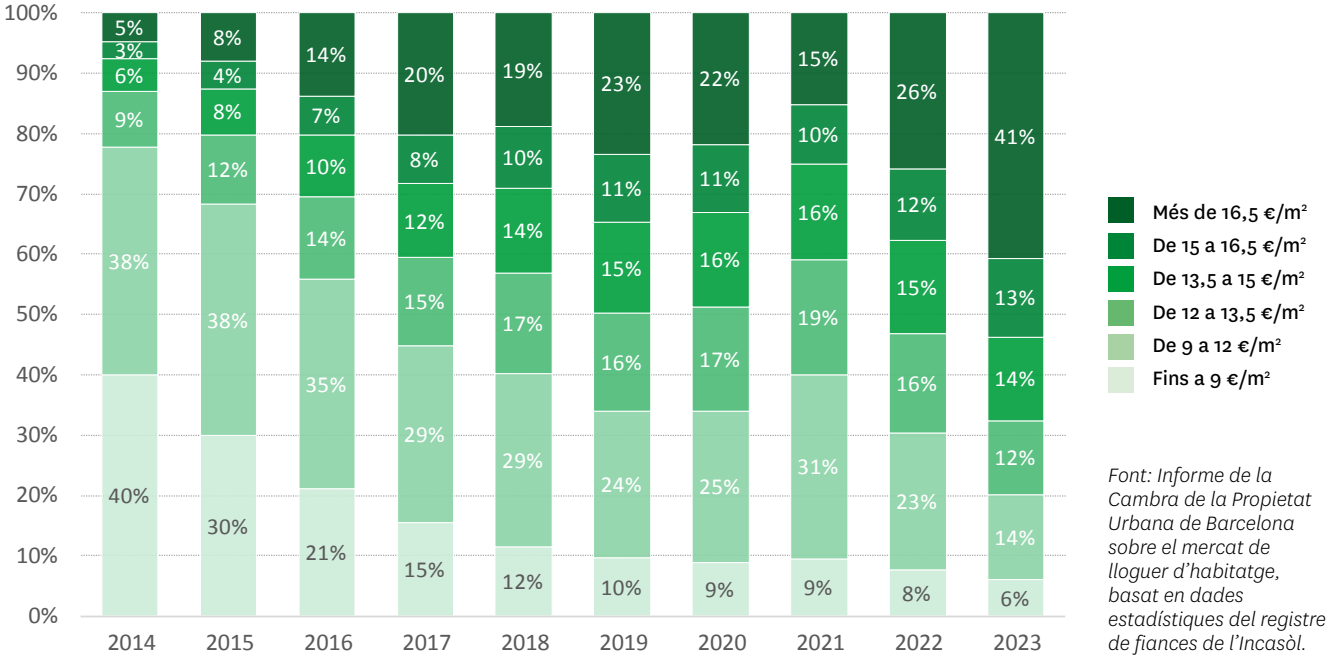
Barcelona	0 a 6	6 a 7,5	7,5 a 9	9 a 10,5	10,5 a 12	12 a 13,5	13,5 a 15	15 a 16,5	Més de 16,5	Total
2023	645	479	878	1.738	2.930	4.081	4.605	4.307	13.494	33.157
2022	850	761	1.612	3.625	5.926	6.930	6.502	5.000	10.863	42.069
Diferència	-205	-282	-734	-1.887	-2.996	-2.849	-1.897	-693	2.631	-8.912

El 2023, les pèrdues en valors absoluts del nombre de contractes dels intervals de menor preu de lloguer per metre quadrat són molt superiors als guanys de l'interval superior.

I encara més important, si cal, ho és el fet que la proporció de la pèrdua en els intervals de preu més baix és superior a la dels intervals mitjans/alts. Com s'ha vist també en el lloguer contractual, la gran retirada d'oferta d'habitatge de lloguer durant el 2023 és una retirada selectiva que no afecta per igual tots els intervals de preu.

El 41% dels contractes de lloguer el 2023 van superar els 16,5 €/m²; el 2014 eren el 5%

Evolució del percentatge de nous contractes d'habitatge per intervals de preus en €/m² a Barcelona ciutat



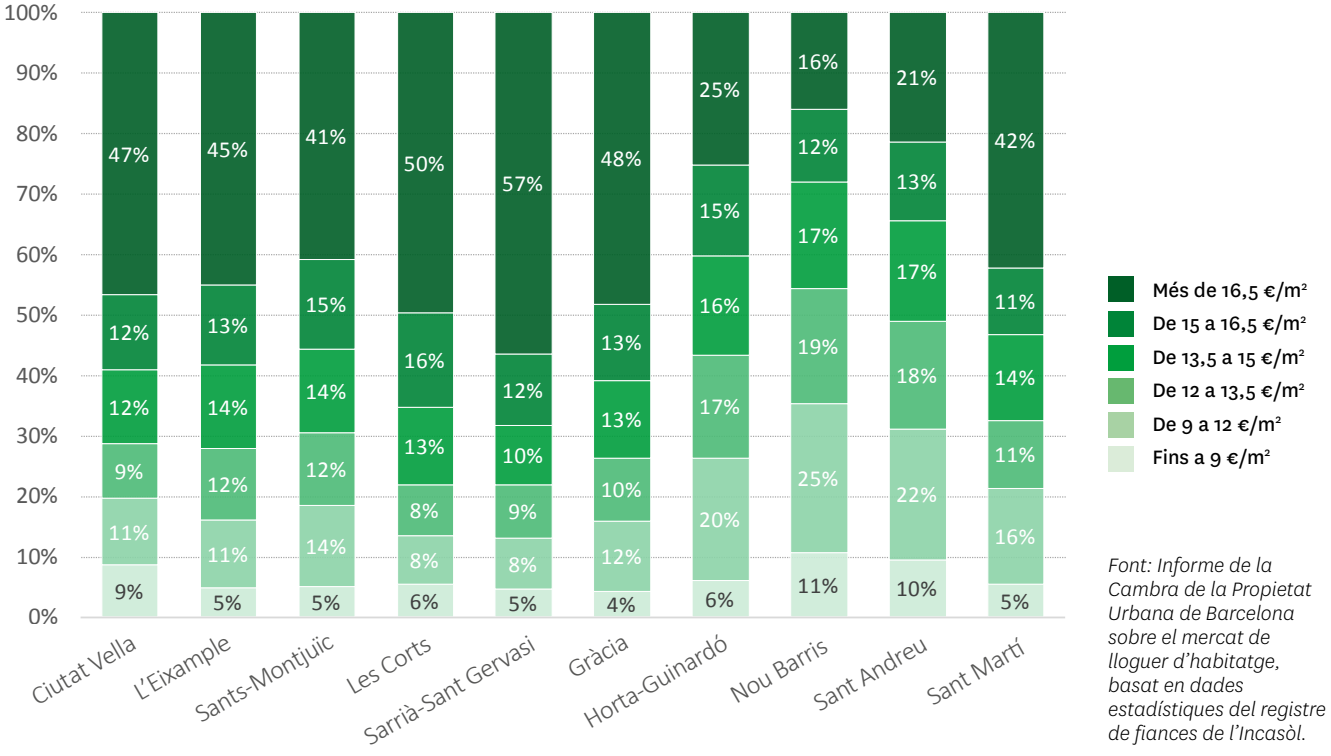
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

El 41% dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat el 2023 va superar els 16,5 €/m². L'evolució del lloguer per metre quadrat dels nous contractes a la ciutat mostra com el mercat de preus més elevats ha substituït els lloguers més econòmics.

El 2023, a tots els districtes de la ciutat de Barcelona va ser majoritari el lloguer de més de 16,5 €/m², llevat dels de Nou Barris i Sant Andreu, en què el tram de preus per metre quadrat majoritari es va situar entre els 9 i els 12 €/m².

Només a Nou Barris i Sant Andreu el preu de més de 16,5 €/m² no és el majoritari el 2023

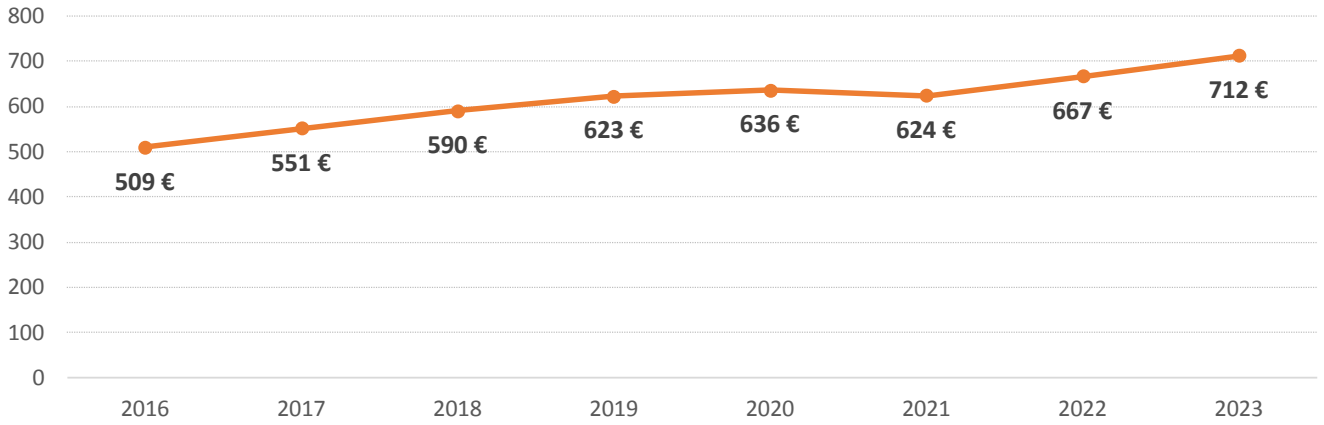
Percentatge de nous contractes de lloguer del 2023, per districtes, segons intervals de preus en m² (%) a Barcelona



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

2/El lloguer dels nous contractes d'habitatge puja un 6,7% a Catalunya (exclosa BCN), fins als 712 €/mes el 2023

Mitjana anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona) (€/mes)



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge.

La mitjana del preu dels nous contractes de lloguer a Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona) el 2023 va ser de 712 €/mes, un 6,7% més que el 2022, d'acord amb les dades estadístiques de l'*Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge*.

Aquesta evolució alcista dels preus fa dos anys que presenta increments successius. El factor més preocupant és que, el 2023, també es produeix una caiguda sense precedents de l'oferta, fenomen que alimenta els preus a l'alça.

El 2023 es van registrar a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) 94.305 nous contractes de lloguer d'habitatge, un 10% menys que el 2022. La caiguda interanual del volum de contractació va guanyar intensitat a mesura que avançava l'any: el 4t trimestre va ser del -18% i es va constatar a tots els territoris.

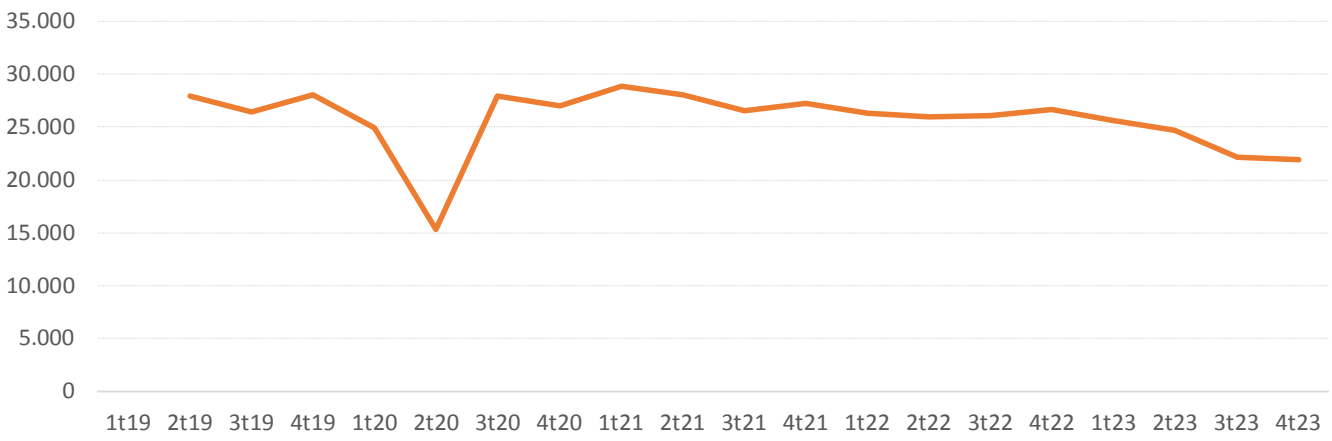
La magnitud de la davallada interanual durant el 2023 no té precedents en la sèrie històrica del mercat de lloguer a Catalunya, llevat, òbviament, de l'any 2020, amb l'impacte de la Covid-19.

Per tant, no som al davant de comportaments que es puguin explicar per la singularitat dels diferents territoris, sinó que són raons generals que afecten la totalitat dels mercats de lloguer.

Entre el 2019 (darrer exercici sense impacte de la Covid-19) i el 2023, el volum de contractació va caure a Catalunya un -15,2%, mentre que la mitjana del preu del lloguer va augmentar un 14,2%. La variació del preu del lloguer en temes reals, tenint en compte que la inflació en aquest període va ser del 15,5%, equival a un decrement del -1,3%.

Catalunya (exclosa Barcelona) va perdre un 10% d'oferta de lloguer d'habitatge el 2023

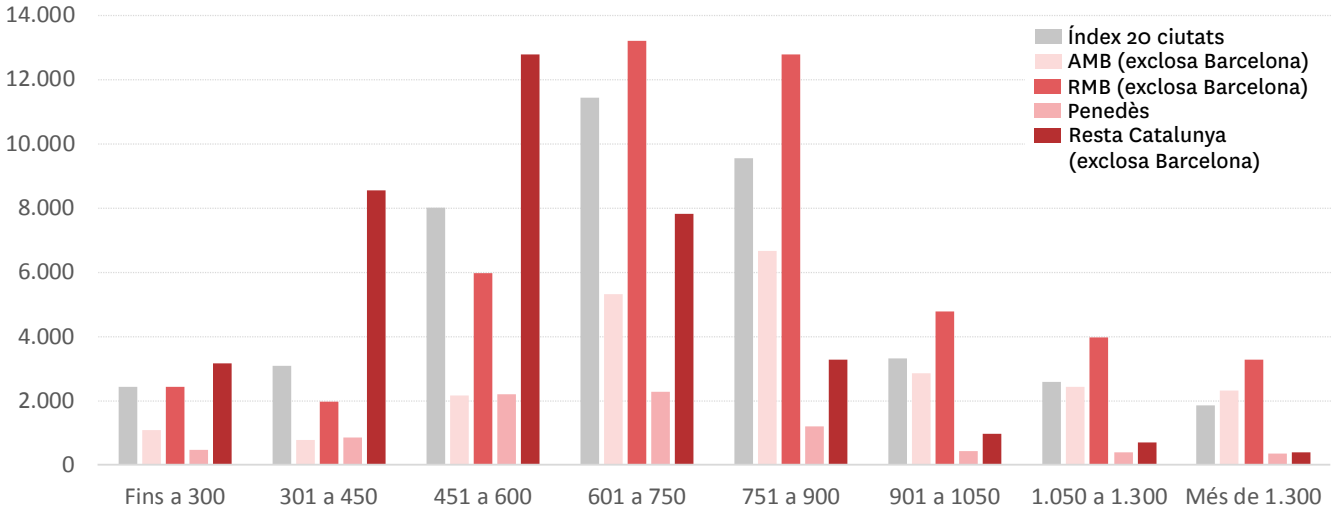
Nombre de fiances constituïdes a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat). Període: 1r trimestre 2019 a 4t trimestre 2023



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge.

El lloguer entre 600 i 750 €/mes és el tram de preus amb més quota de mercat

Nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge, segons interval de preus a Catalunya el 1r semestre de 2023 (€/mes)



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge.

L'interval amb una major quota de mercat en el conjunt de Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona) durant l'any 2023 va ser el de 601 a 750 €, seguit de l'interval de 451 a 600 €. Aquests dos intervals van concentrar el 47% de la quota de mercat el 2023.

Per territoris, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) van registrar preus més elevats i van situar per davant l'interval de 750 a 900 € (28% a l'AMB i 26% a l'RMB). En canvi, en les dades corresponents a la resta de Catalunya (total Catalunya, exclosa tota l'RMB i el Penedès), l'interval que va tenir més rellevància va ser el 301 a 450 €, amb el 23% de quota de mercat.

Atès que la caiguda del volum de contractació va ser el paràmetre més impactant de la conjuntura del mercat de lloguer, cal ressaltar que els intervals de preu que van concentrar la retirada de l'oferta el 2023 van ser els de fins a 750 €/mes (van registrar 15.462 altes menys que el 2022), mentre que els lloguers superiors van registrar prop de 5.000 altes més que ara fa un any.

Totes les àrees registren un increment interanual de preus el 2023

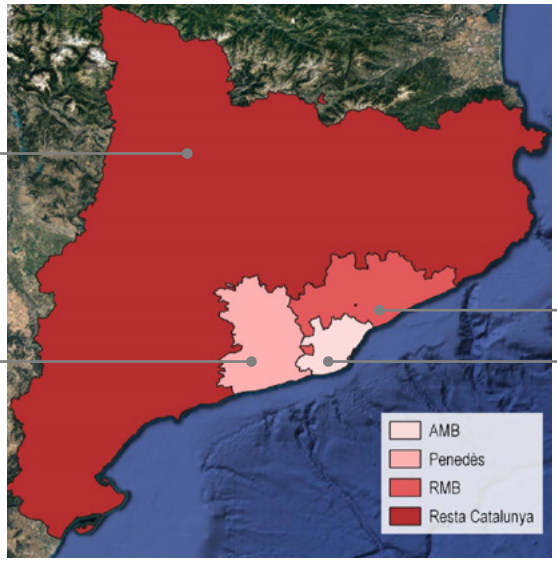
Preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge **(en tots els casos, exclosa Barcelona ciutat)**, el **2023 (€/mes)**

Resta de Catalunya:
total Catalunya, exclosa tota la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) i el Penedès

2022: 537 €/mes
2023: 574 €/mes

Àmbit territorial del Penedès:
abasta la major part dels termes municipals de les comarques del Garraf i l'Alt Penedès

2022: 667 €/mes
2023: 705 €/mes



RMB, Regió Metropolitana de Barcelona: abasta cinc comarques —Barcelonès (en aquest estudi, **exclosa Barcelona ciutat**), Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental i Maresme— i els municipis del Garraf i l'Alt Penedès no incorporats a l'àmbit territorial del Penedès

2022: 768 €/mes
2023: 820 €/mes

AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona: constituïda per 36 municipis (en aquest estudi, **exclosa Barcelona ciutat**)

2022: 820 €/mes
2023: 884 €/mes

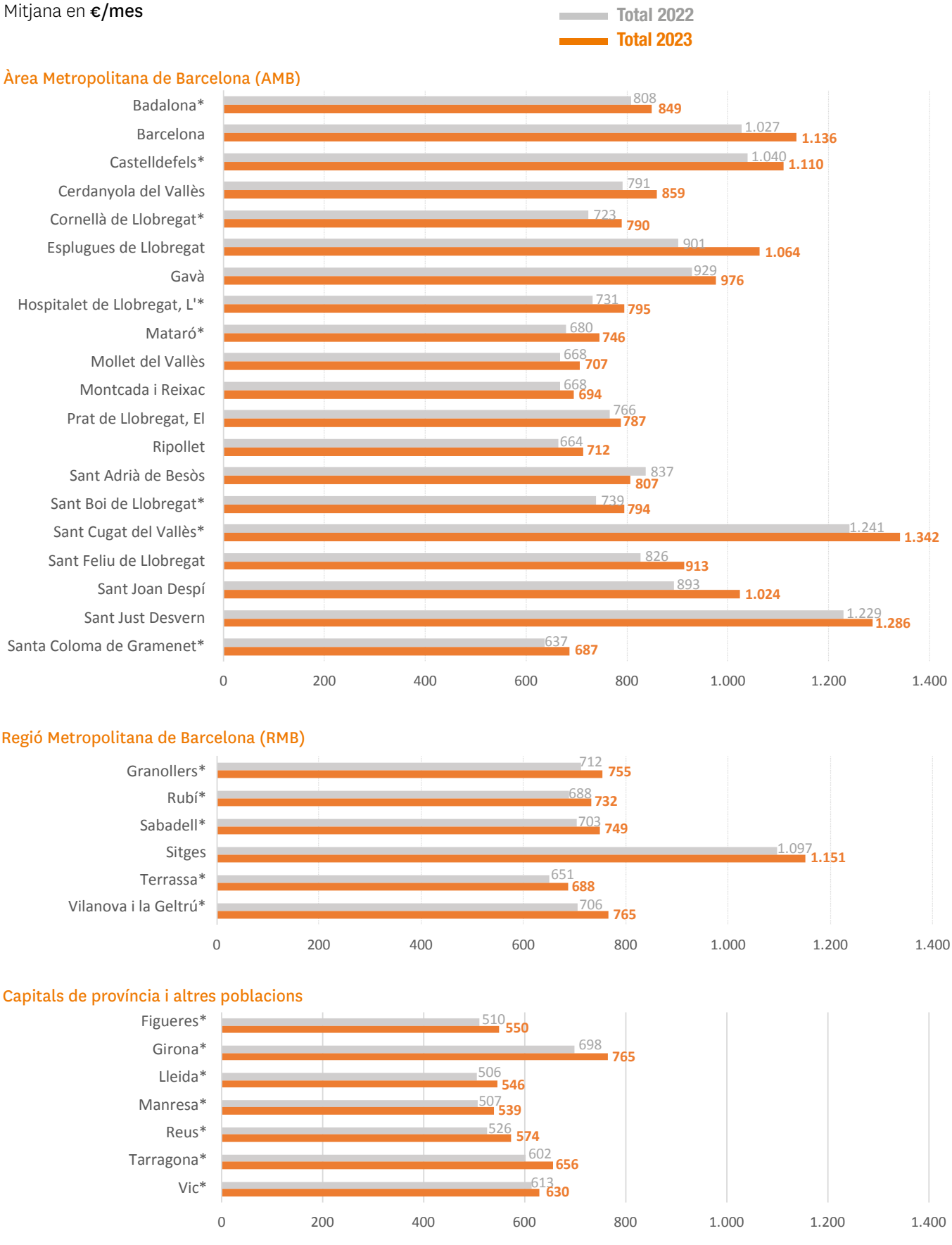
Total Catalunya
(exclosa Barcelona ciutat)
2022: 667 €/mes
2023: 712 €/mes

Índex 20 ciutats*
amb més mercat de lloguer
2022: 696 €/mes
2023: 747 €/mes

Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge.

Preu mitjà dels nou contractes de lloguer d'habitatge a les principals poblacions de Catalunya

Mitjana en **€/mes**



** Municipis que formen part de l'*Índex de 20 ciutats de Catalunya, *que inclou les poblacions amb un volum de contractació superior a 1.000 nous contractes de lloguer d'habitatge l'any. En aquest índex no està inclosa la ciutat de Barcelona.*

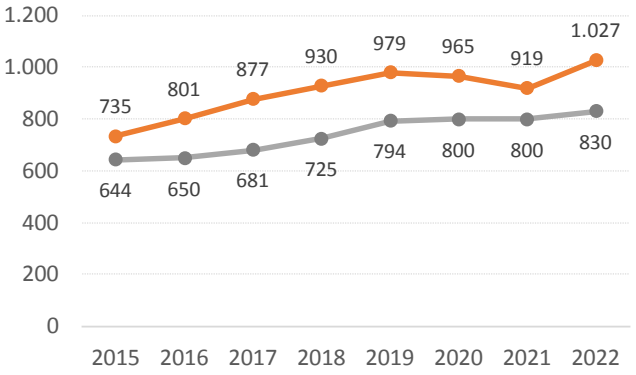
3/Apunts estadístics

Els nous contractes de lloguer d'habitatge el 2022 a Barcelona van ser un 23,7% més cars que el total del mercat de contractes vigents

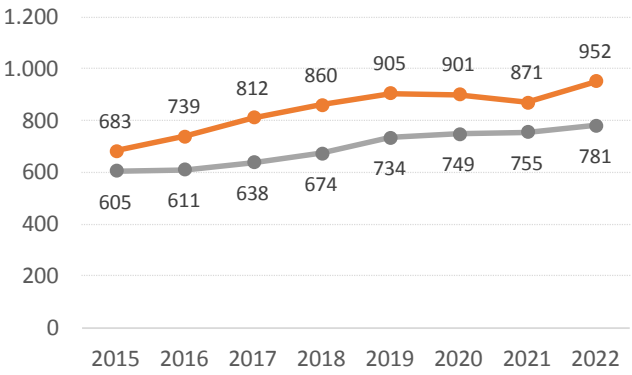
Comparativa entre el preu dels nous contractes i el preu del total de l'estoc llogat

- Preu mitjà[1] dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, segons el registre de fiances de l'Incasòl.
- Mediana[2] del preu dels contractes vigents a Barcelona, segons el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA).

A Barcelona (€/mes)



A l'Àrea Metropolitana de Barcelona (€/mes)



(1) Mitjana aritmètica.
(2) Per calcular el valor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) s'ha fet el càlcul de mitjana aritmètica sobre les medianes dels municipis.
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques del registre de fiances de l'Incasòl.

El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona registrats l'any 2022 va ser de 1.027 €/mes, un 23,7% més elevat que la mitjana de l'estoc total del mercat d'habitatges cedits en règim de lloguer, que era de 830 €/mes. A l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), els contractes registrats el 2022 van tenir un preu de 952 €/mes de mitjana, un 21,9% superior al conjunt de contractes vigents, de 781 €/mes.

L'*Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge* és un estudi estadístic que permet conèixer l'evolució del preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge trimestralment, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl quan s'hi registra un nou contracte.

L'*Informe de la Cambra* no inclou, per tant, l'estadística dels preus del conjunt d'habitatges cedits en règim de lloguer a la ciutat, que segons dades del cens[1] de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) del 2021 sumaven un estoc de més de 200.000 habitatges. Un mercat que inclou des dels contractes anomenats de renda antiga (quantificats en 57.749 l'any 2020 per l'Ajuntament de Barcelona) fins als signats més recentment.

Per saber el preu mitjà del conjunt del mercat d'habitatge amb contractes vigents acumulats al llarg dels anys a Barcelona ciutat, les dades provenen del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA). La seva informació és el resultat de l'explotació de fonts tributàries de les dades sobre arrendaments d'habitatge habitual, continguda en les declaracions de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF), complementades amb les dades cadastrals, pel que fa a les característiques físiques dels immobles (superfície, ús i tipologia, antiguitat, etc.). La informació més recent disponible de les fonts tributàries analitzades correspon a l'any 2022.

(1) Segons les darreres dades del Cens de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), corresponent al 2021, a Barcelona hi ha 671.178 habitatges principals, dels quals 409.686 tenen com a residents els seus propietaris (61% del total d'habitatges) i n'hi ha 208.467 en què els residents són llogaters (31% del total).

Preus de lloguer i de compravenda d'habitatges de protecció oficial (HPO) de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el 2024

La Instrucció 1/2024 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va actualitzar els mòduls d'habitatges de protecció oficial per donar compliment a allò que estableix el Decret llei 17/2019. Aquest decret estableix que els mòduls s'actualitzin cada any d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum (IPC) i que l'Agència de l'habitatge de Catalunya publicarà anualment els preus de venda i les rendes màximes actualitzades.

Per calcular el preu màxim de lloguer de l'estoc d'habitatges de protecció oficial (HPO) construïts en el passat «s'aplica la variació interanual de les mitjanes anuals de l'índex de preus al consum (IPC) del conjunt de l'Estat» sobre el preu que figura en la qualificació definitiva d'HPO.

Aquest càlcul comporta que a l'estoc llogat d'habitatges d'HPO durant el 2022 i el 2023 s'apliqui una revisió de preus amb un IPC, que va ser molt superior a l'increment autoritzat per als contractes de lloguer subjectes a la Llei d'arrendaments urbans (LAU), que només es van poder actualitzar en un 2% el 2022 i un 2% el 2023, a conseqüència de les mesures antiinflacionistes dictades per la guerra d'Ucraïna.

Preu màxim de lloguer d'habitatges de protecció oficial (HPO) de nova construcció (€/m² útils)

	2022 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Increment HPO 2022-2024	Increment IPC 2022-2024 *
A	9,2	10,0	10,4	12,2%	9,0%
B	7,5	8,1	8,4	12,1%	9,0%
C	6,6	7,2	7,4	12,2%	9,0%
D	5,8	6,2	6,5	12,2%	9,0%

Nota: la qualificació definitiva dels municipis inclosos en cada zona geogràfica A, B, C i D es poden consultar a la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
* desembre 2022 a desembre 2024

La legislació estableix que la revisió s'efectui partint de l'IPC calculat com a variació interanual de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat, raó per la qual els increments aplicats el 2024, d'entre el 12,1 i el 12,2 %, van ser molt superiors a l'IPC de desembre 2022 a desembre 2024, que va ser del 9%.

Anàlisi

Comparativa entre el lloguer HPO i els nous contractes de lloguer d'habitatge privat el 2023

A partir de la distribució per intervals de preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge del 2023, detallat en aquest *Informe de la Cambra*, i de la superfície mitjana útil de l'estoc llogat segons el Cens de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) de 2021, es pot calcular el percentatge de contractes de lloguer privats d'habitatge —sotmesos a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)—, que el 2023 es van situar per sota del preu màxim de lloguer d'habitatges de protecció oficial (HPO).

El resultat de les capitals provincials no deixen de sorprendre:

- Girona, el 55,3%
- Tarragona, el 66,8%
- Lleida, el 64,5%
- Barcelona ciutat, on els preus són més elevats, el 7,6 % dels nous contractes de lloguer d'habitatge privats registrats el 2023 es van situar per sota del preu màxim d'HPO.

Comparativa de l'increment de preu de compravenda d'habitatge d'HPO i de l'IPC

Preus màxims compravenda d'habitatges de protecció oficial (HPO) de nova construcció (€/m² útils)

	2021 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Increment HPO 2021-2024	Increment IPC 2021-2024*
A	2.385,6	2.666,0	2.759,3	15,7%	16,1%
B	1.938,3	2.166,2	2.242,0	15,7%	16,1%
C	1.714,7	1.916,2	1.983,3	15,7%	16,1%
D	1.491,0	1.666,3	1.724,6	15,7%	16,1%

	2014 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Increment HPO 2014-2024	Increment IPC 2022-2024*
A	1.940,5	2.666,0	2.759,3	42,2%	20,0%
B	1.576,6	2.166,2	2.242,0	42,2%	20,0%
C	1.394,7	1.916,2	1.983,3	42,2%	20,0%
D	1.212,8	1.666,3	1.724,6	42,2%	20,0%

Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Els increments de preus de compravenda d'HPO s'expliquen per la pujada dels costos de material i de la mà d'obra de nova construcció i de rehabilitació. Aquests costos s'havien mantingut gairebé estables del 2010 al 2020. L'any 2021 van créixer un 7% i el 2022, un 11%, segons dades del Ministeri d'Agenda Urbana (MITMA).

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com