

## **L'O-HB LLANÇA EL LABORATORI SOBRE OFERTA I DEMANDA DE LLOGUER A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA 2018**

**Els preus del lloguer tendeixen a la moderació en l'últim any en els municipis amb preus més elevats**

**Els preus dels contractes tendeixen a coincidir amb els sol·licitats per la demanda**

- L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) i el portal immobiliari Habitacalia, en col·laboració amb l'equip de Fotocasa, han firmat un acord de col·laboració per analitzar les dades d'oferta que es publiquen en aquest portal i les consultes que realitzen els seus usuaris, com una via de col·laboració públic-privada pel coneixement de la dinàmica del mercat del lloguer en l'àmbit metropolità de Barcelona.
- L'estudi "*L'Oferta i la demanda de lloguers a l'àrea metropolitana de Barcelona 2018*" s'ha elaborat amb dades d'Habitacalia del període comprès entre el segon trimestre de 2017 i el segon trimestre de 2018.
- L'estudi es complementa amb el contrast entre els preus d'oferta i demanda i els dels contractes de lloguer registrats a Institut Català del Sòl.

### **1. Moderació dels preus d'oferta i de demanda en determinats municipis metropolitans**

El preu mitjà d'oferta en el portal d'Habitacalia en el segon trimestre de 2018 es va situar en els 1.443 €/mes a Barcelona i els 1.019 €/mes de mitjana a la resta de municipis de l'àrea metropolitana. La variació interanual d'aquests valors d'oferta respecte del segon trimestre de 2017 ha tingut un descens del -3% a la ciutat de Barcelona i un augment del 9% al conjunt de municipis de l'àrea metropolitana. Cal destacar que en alguns d'aquests la variació ha estat menor, com per exemple a Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Viladecans, El Prat de Llobregat o Castelldefels on no ha superat el 3%.

Respecte als preus més demandats, en el segon trimestre de 2018 es van situar en els 908 €/mes a Barcelona i en els 715 €/mes a la resta de municipis de l'àrea metropolitana, registrant

una variació interanual respecte al segon trimestre de 2017 del -1% a Barcelona i del +3% a la resta del conjunt metropolità.

Aquesta informació insinua una tendència a la moderació on els preus han assolit quotes més elevades.

## **2. La dificultat d'accés de la demanda als preus d'oferta, present especialment a Barcelona i a altres municipis metropolitans**

El detall de l'oferta i la demanda per trams de preus permet veure amb més claredat en quines zones es produeixen els encaixos i els desajustos i la intensitat dels mateixos. És en els municipis amb preus més tensionats on es registren més desajustos.

Així, a la ciutat de Barcelona el 74% de la demanda es situa per sota dels 1.000 €/mes, mentre que el 32% de l'oferta es situa en aquest tram. En canvi, a la resta de l'àrea metropolitana la coincidència és molt major: el 92% de la demanda es situa per sota dels 1.000 €/mes i l'oferta amb aquest rang de preus suposa un 70% del total.

## **3. La duració dels anuncis com a indicador del grau de correspondència entre l'oferta i la demanda**

El temps que romanen publicats els anuncis d'oferta és un element clau per analitzar el grau de correspondència del mercat de l'habitatge de lloguer. Així, els anuncis amb una duració inferior a un mes mostren una forta correlació de l'oferta i la demanda, mentre que quan es produeix el desajust, les duracions són més llargues.

En termes generals, a Barcelona el 79% dels anuncis d'oferta estan actius menys d'un mes i la seva mitjana anual és de 861 €/mes, molt en línia amb el preu mig de la demanda. A la resta de municipis metropolitans el percentatge també és del 79% i compte amb una mitjana de 681 €/mes.

En concret, a Barcelona ciutat les ofertes amb un preu mig de 772 €/mes estan actives només entre 2 i 7 dies; a partir dels 950 €/mes les ofertes duren més d'un mes; i les de més de 1.110 €/mes es mantenen més de 5 mesos anunciades. A la resta de l'àrea metropolitana les ofertes de 648 €/mes de mitjana estan actives només entre 2 i 7 dies; les de mitjana de 717 €/mes es mantenen entre 15 dies i un mes; i les de 741 €/mes fins a 2 mesos.

És a dir, s'observa una tendència clara que mostra com les ofertes amb preus més ajustats a la demanda tenen una sortida molt ràpida, mentre que aquelles amb preus més elevats tenen una vida més llarga.

## **4. Els preus més demandats s'assemblen als preus dels contractes de lloguer**

Es constata una forta coincidència entre els preus que apunten les preferències de la demanda amb els dels contractes registrats a l'Institut Català del Sòl que han estat, pel mateix període analitzat, de 916 €/mes a Barcelona i de 723 €/mes a la resta de municipis metropolitans. Aquest fet, sense dubte, apunta a que es produeix un ajust en la negociació fins arribar als lloguers que són assumibles pels usuaris.

Comparació de preus mitjans del segon trimestre 2018	Oferta lloguer (portal immobiliari)	Demanda de lloguer (portal immobiliari)	Contractes de lloguer (registre fiances INCASÒL)
<b>Barcelona</b>	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
<b>Resta de municipis metropolitans</b>	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

Consulta tot l'informe a l'apartat Projectes de: [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)

## L'O-HB llança la seva nova web

Aquest informe es pot consultar a la nova web de l'O-HB, que a més incorpora altres documents elaborats per l'entitat, i dona accés a la visualització i descàrrega de les principals dades en matèria d'habitatge, de manera més interactiva i customitzable per l'usuari: [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)

## L'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), un instrument d'anàlisi i consulta

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) es va crear al 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, junt amb l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). És una entitat integrada a l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i 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.

L'O-HB realitza una radiografia de l'habitatge a partir de la informació estadística disponible, i elabora estudis específics per l'obtenció de nous indicadors. De fet, l'Observatori té com a objectiu convertir-se en una autèntica base de dades agregada sobre l'habitatge que eviti duplicitats innecessàries d'informació, posant en valor la tasca estadística i d'estudi que han vingut realitzant i realitzen les diverses administracions que l'integren i actuant en xarxa amb totes elles.

### Per a més informació:

Raquel Hernández – Comunicació O-HB

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

93 002 32 55