

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Activitat del sector residencial durant la pandèmia. Xavier Vilajoana, president de l’Associació de Promotors i Constructors d’Edificis de Catalunya (APCE)

Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat. Max Gigling, Dr. en Psicologia social i col·laborador de l’O-HB

Impacte de la pandèmia en el lloguer a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l’O-HB

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Activitat del sector residencial durant la pandèmia. Xavier Vilajoana, president de l’Associació de Promotors i Constructors d’Edificis de Catalunya (APCE)

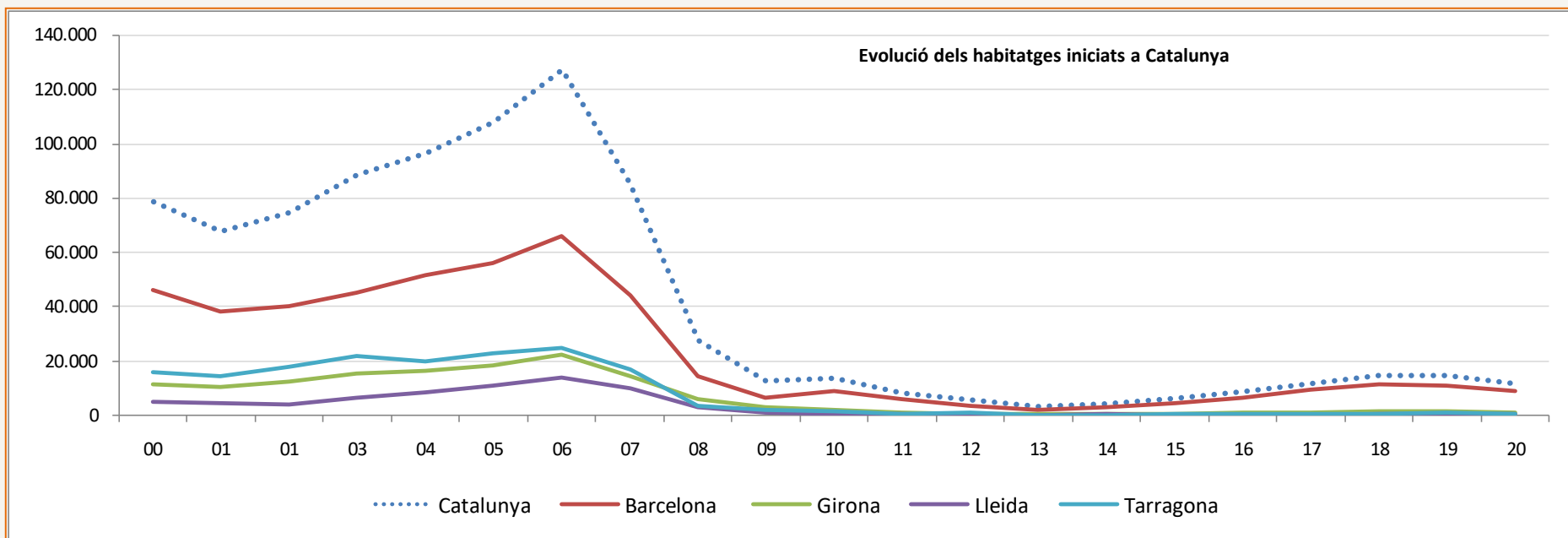


ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Conjuntura Immobiliària Residencial: Oferta i Demanda

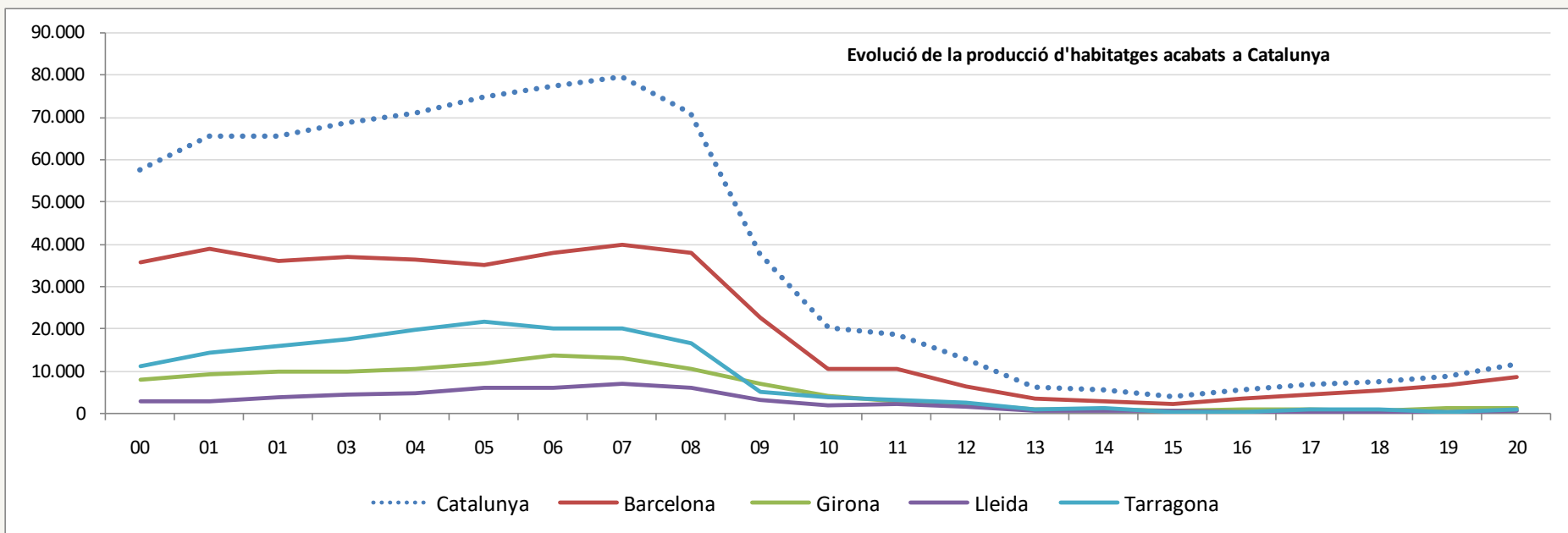
27 de setembre de 2021

Evolució anual dels habitatges iniciats



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Evolució anual dels habitatges acabats



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Producció trimestral d'habitatges iniciats i acabats

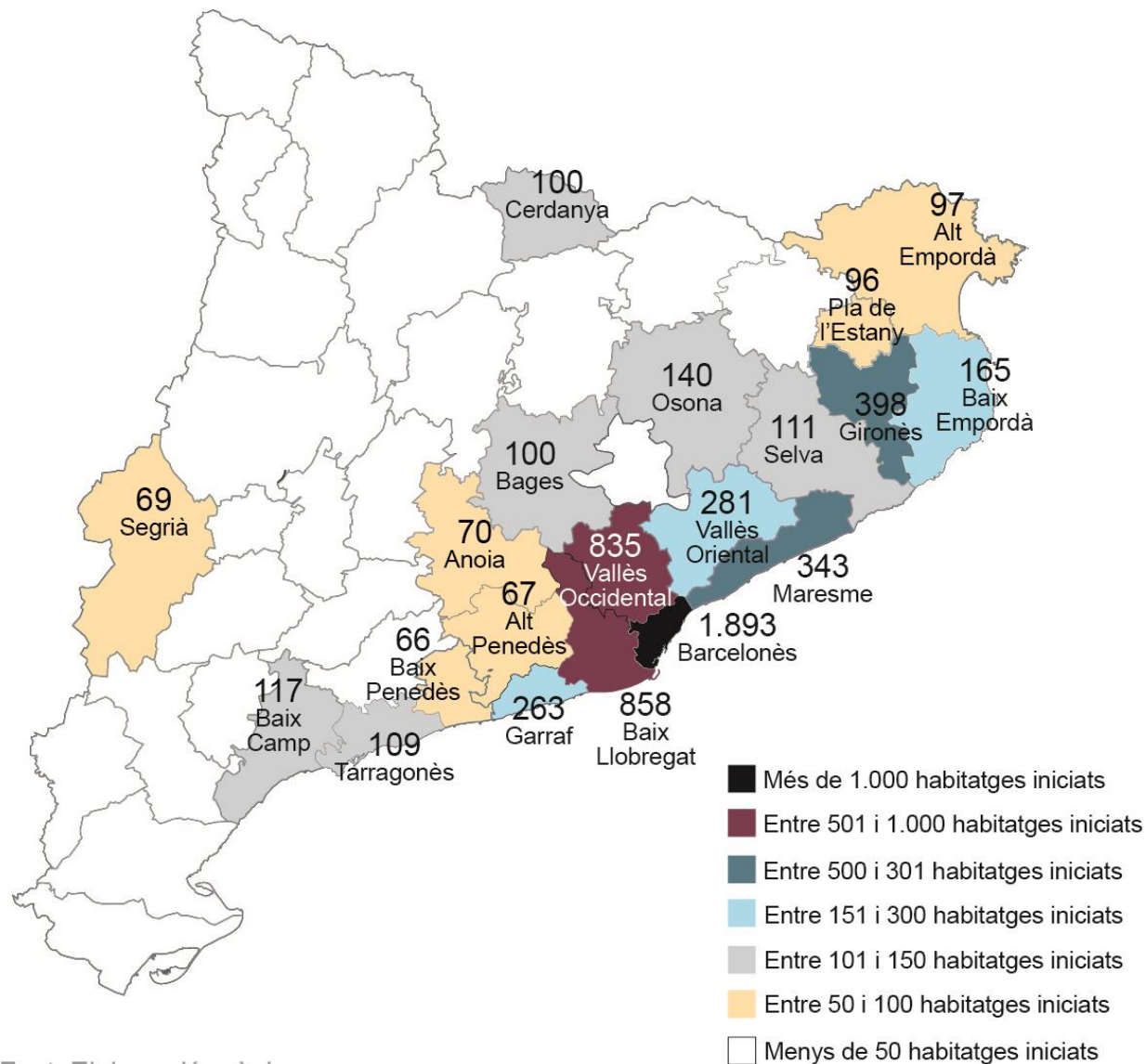
	2019								2020							
	IT		IIT		IIIT		IVT		IT		IIT		IIIT		IVT	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Barcelona	2.767	1.461	2.409	1.467	2.693	1.792	3.217	2.099	2.867	2.281	1.510	1.750	2.432	2.330	2.283	2.147
Girona	324	268	339	298	503	297	364	226	430	240	214	306	219	386	322	411
Lleida	181	154	226	115	95	56	156	95	93	116	97	200	63	167	245	259
Tarragona	190	100	209	150	455	98	421	157	208	207	125	298	173	181	114	322
Catalunya	3.462	1.983	3.183	2.030	3.746	2.242	4.158	2.577	3.598	2.844	1.946	2.554	2.887	3.064	2.964	3.139
Barcelona ciutat	271	255	158	156	358	227	1.144	431	289	268	222	232	1065	270	316	211

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Variació de la producció d'habitatges

	1er sem 2020		1er sem 2021		%Var. 21/20	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Barcelona	4.377	4.031	4.871	5.299	11,3	31,5
Girona	644	546	996	777	54,7	42,3
Lleida	190	316	265	300	39,5	-5,1
Tarragona	333	505	358	536	7,5	6,1
Catalunya	5.544	5.398	6.490	6.912	17,1	28,0
Barcelona ciutat	511	500	920	1.104	80,0	120,8

Producció d'habitatges (1er semestre 2021)



Font: Elaboració pròpia

COMPRAVENDES anuals d' habitatges. Províncies

Nombre de transaccions immobiliàries d'habitatge nou

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Barcelona	7.892	6.700	5.348	5.535	6.719	8.083	8.374	7.985
Girona	2.740	2.109	1.186	1.238	1.577	1.789	1.670	1.447
Lleida	1.184	803	602	590	572	899	758	637
Tarragona	3.235	2.300	1.185	1.063	1.654	1.446	1.124	1.015
Catalunya	15.051	11.912	8.321	8.426	10.522	12.217	11.926	11.081

Nombre de transaccions immobiliàries d'habitatge usat

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Barcelona	20.143	23.962	31.706	40.208	46.506	47.212	46.105	34.961
Girona	4.285	5.212	6.361	7.704	8.776	8.962	9.152	7.742
Lleida	1.357	1.468	2.043	2.485	2.835	3.079	3.019	2.722
Tarragona	4.058	4.555	6.100	7.463	8.597	9.350	9.748	8.167
Catalunya	29.843	35.197	46.210	57.860	66.704	68.603	68.024	53.592

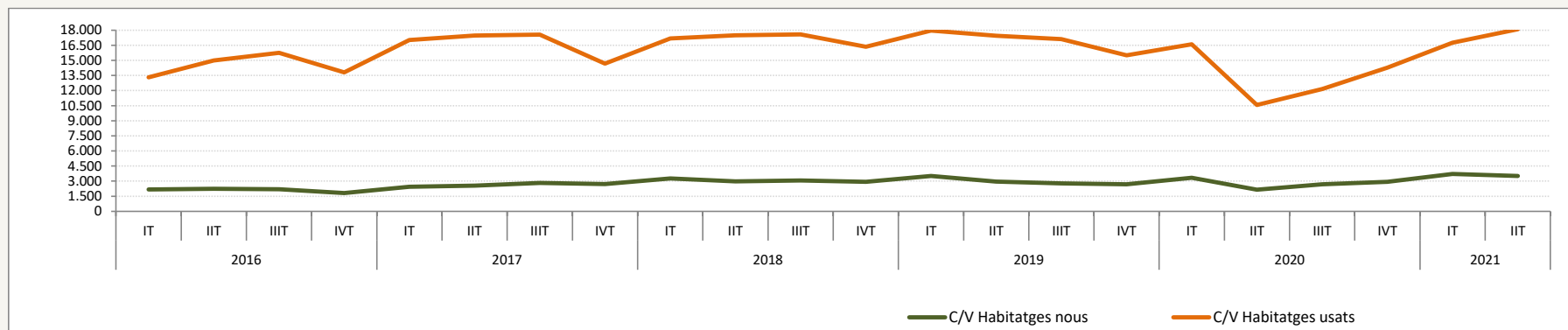
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

Zon. Trimestre 2021	Nombre Compravendes	Superfície mitjana (m ² construïts)	Preu total (milers d'euros)	Preu / m ² construït
Habitatges nous lliures	3.357	104,1	238,3	2.473,31
Habitatges nous protegits	155	78,9	-	-
Habitatges usats	18.092	96,1	206,5	2.227,79
Total	21.604	97,2	211,7	2.268,13
Dades acumulades 2021	Nombre Compravendes	Superfície mitjana (m ² construïts)	Preu total (milers d'euros)	Preu / m ² construït
Habitatges nous lliures	6.909	104,2	233,8	2.444,52
Habitatges nous protegits	309	79,8	-	-
Habitatges usats	34.856	96,4	204,3	2.203,72
Total	42.074	97,5	209,4	2.245,84

Compravendes habitatges. CATALUNYA

CATALUNYA	2016				2017				2018				2019				2020				2021	
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT
C/V Habitatges nous	2.180	2.236	2.186	1.824	2.432	2.552	2.824	2.714	3.268	2.969	3.055	2.925	3.517	2.957	2.768	2.684	3.324	2.154	2.678	2.925	3.706	3.512
C/V Habitatges usats	13.320	14.996	15.746	13.798	17.018	17.467	17.552	14.667	17.186	17.495	17.570	16.352	17.961	17.446	17.104	15.513	16.591	10.577	12.152	14.272	16.764	18.092

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge





ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

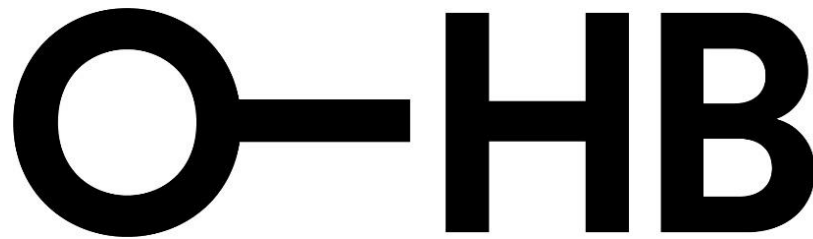
Gràcies

27 de setembre 2021

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat. Max Gigling, Dr. en Psicologia social i col·laborador de l’O-HB



**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**



Habitant en confinament: demanda, adequació i habitabilitat

Max Gigling

27 de setembre de 2021

amb el suport de:



amb el suport de:



Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Carències percebudes en els habitatges i satisfacció amb l'habitatge

Les percepcions de la ciutadania respecte al seu habitatge durant la pandèmia van ser recollides per l'enquesta "Habitant en confinament" realitzada durant el confinament estricte, el maig de 2020.

Un 42,8% de les llars interrogades considera que el seu habitatge té carències.

- Amb major freqüència mancances relacionades amb la **qualitat constructiva** (aïllament tèrmic o acústic deficient, problemes d'humitats o goteres, adaptació a persones amb mobilitat reduïda).

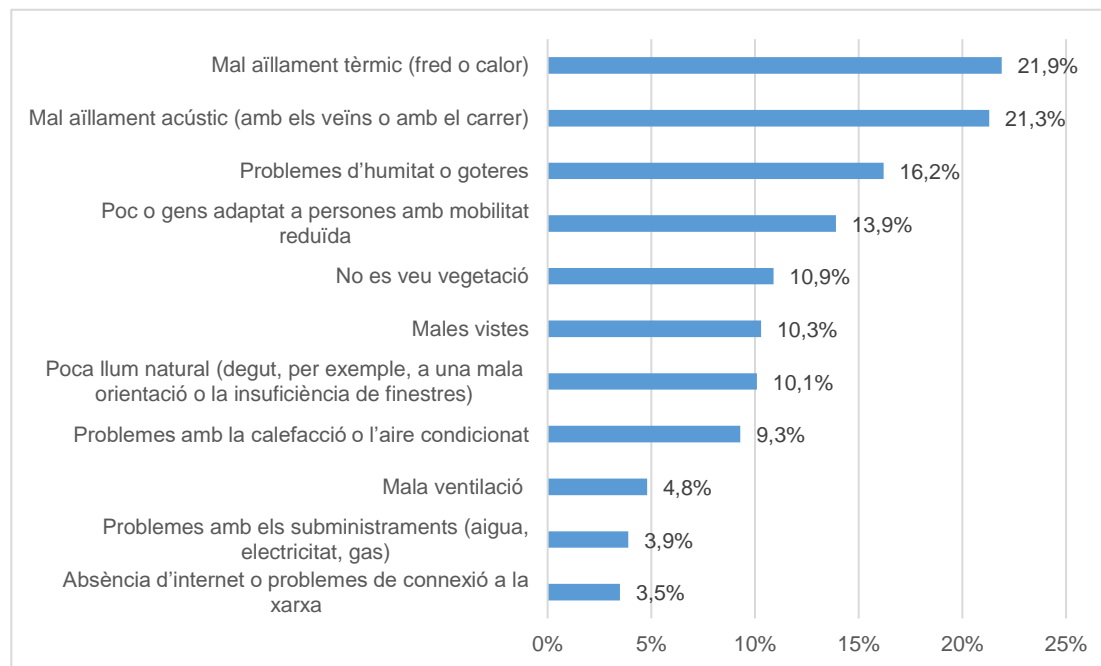
En segon lloc, carències vinculades amb la **relació de l'habitatge amb l'exterior** (no es veu vegetació, males vistes, poca llum natural i, amb menor freqüència, mala ventilació).

Amb menor freqüència, mancances en relació amb **les instal·lacions** (calefacció i aire condicionat, subministraments, Internet).

Un 80% de les llars interrogades valora positivament el seu habitatge. I un major percentatge de persones diu que la seva satisfacció ha millorat que empitjorat.

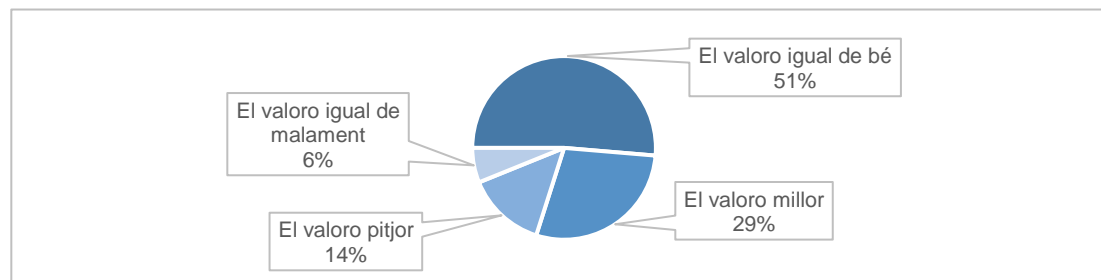
Habitabilitat i pandèmia

Tipus de carències percebudes en els habitatges. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.531.

Grau de satisfacció amb l'habitatge arran del confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.522.

Relació entre carències i satisfacció amb l'habitatge

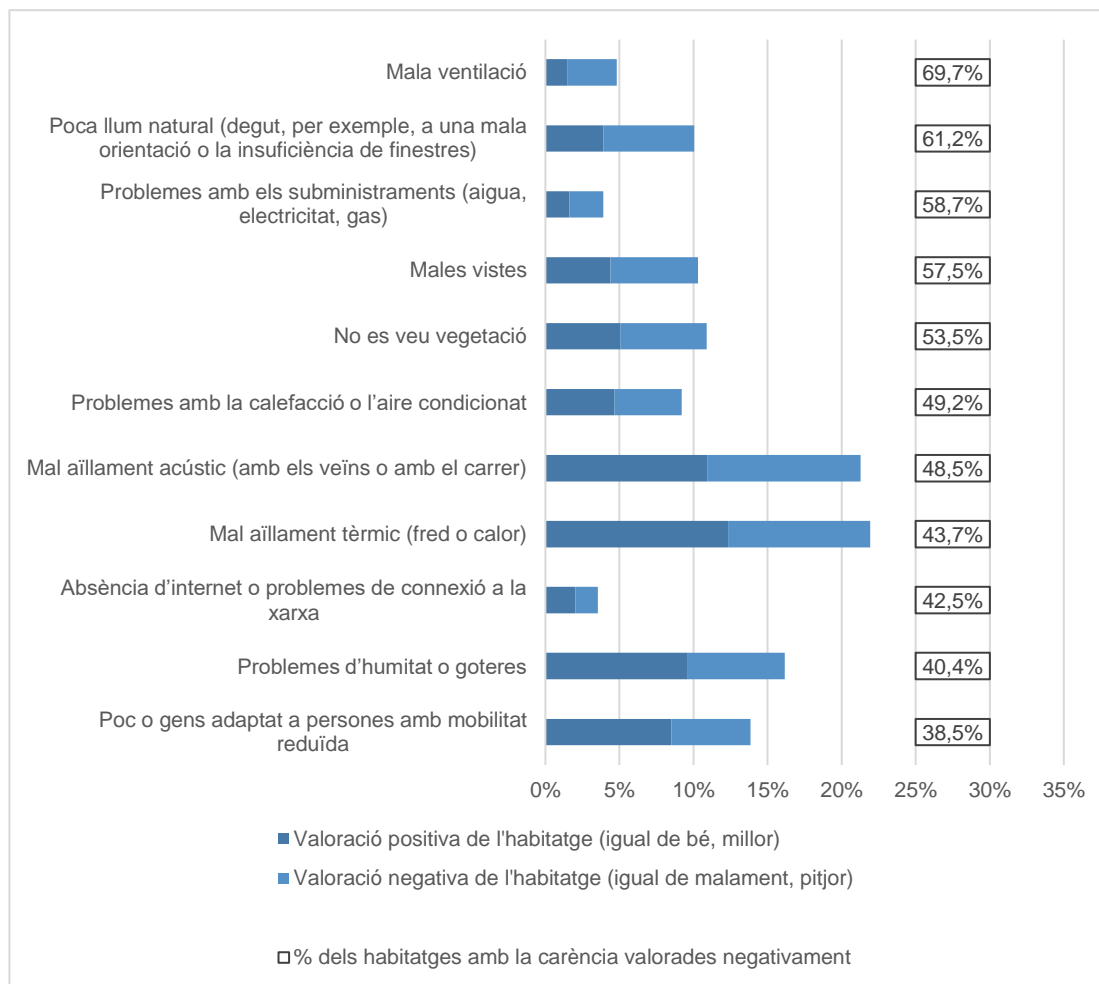
L'existència d'una carència no té necessàriament per conseqüència una valoració negativa de l'habitatge: un 60% dels habitatges que tenen problemes d'humitat o goteres són valorats positivament pels seus habitants.

Les carències associades en major mesura amb una valoració negativa afecten la relació de l'habitatge amb l'exterior, i en primer lloc, la falta de ventilació i de llum natural.

Aquestes carències presenten una evident relació amb la situació de confinament. **Es tracta de carències que, en molts casos, difícilment es podran corregir mitjançant una reforma de l'habitatge.**

Habitabilitat i pandèmia

Carències percebudes i valoració negativa dels habitatges. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament"; n=4.517.

Adequació o canvi

Davant la insatisfacció amb l'habitatge caben dues possibles solucions: modificar l'habitatge o canviar a un altre habitatge.

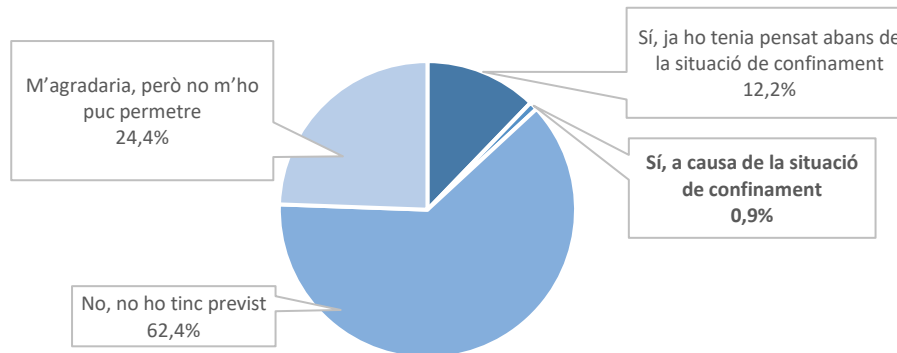
- Un 14,5% de les llars tenia **intenció de rehabilitar l'habitatge**. Un 12,2% ja ho tenia previst abans del confinament i només un 0,9%, a causa de la situació del confinament.
- Un 16,9% de les llars estava **buscant activament un habitatge**. Un 12,9% ja buscava abans del confinament, i un 4,0%, arran de la crisi sanitària, el que representa el 24% del total de la demanda de canvi.

L'impacte de la pandèmia en la demanda, es nota principalment en la demanda de canvi d'habitatge: un 24% de la demanda de canvi es relaciona amb la situació sanitària, contra només un 7% de la demanda de rehabilitació.

Aquest resultat és coherent amb la mena de carències que s'han relacionat amb el confinament – falta de ventilació, llum... - que, en molts casos, no tindran solució constructiva, però es poden resoldre amb un canvi d'habitatge.

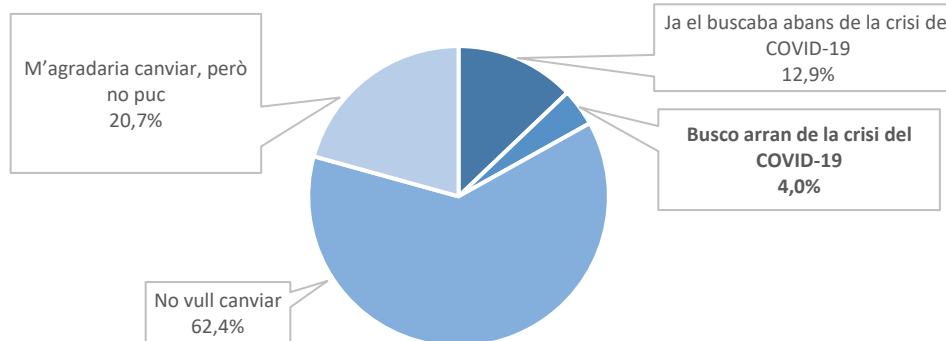
Habitabilitat i pandèmia

Adequació: Població segons la previsió de realitzar reformes en l'habitatge després del confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament" 2020; n=4.511.

Canvi: Població que està buscant activament un habitatge o el buscarà quan finalitzi el confinament. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament" 2020; n=4.512.

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Característiques buscades

En 2021, un any després del confinament estricte, quines són les característiques més buscades per les persones demandants d'habitatge?

Les dades provisionals de l'enquesta de 'La demanda residencial' 2021, realitzada per l'O-HB en col·laboració amb Adevinta (Fotocasa i habitacía) permeten aportar algunes primeres respostes.

Les característiques examinades s'han ordenat segons el nombre de persones que les consideren imprescindibles.

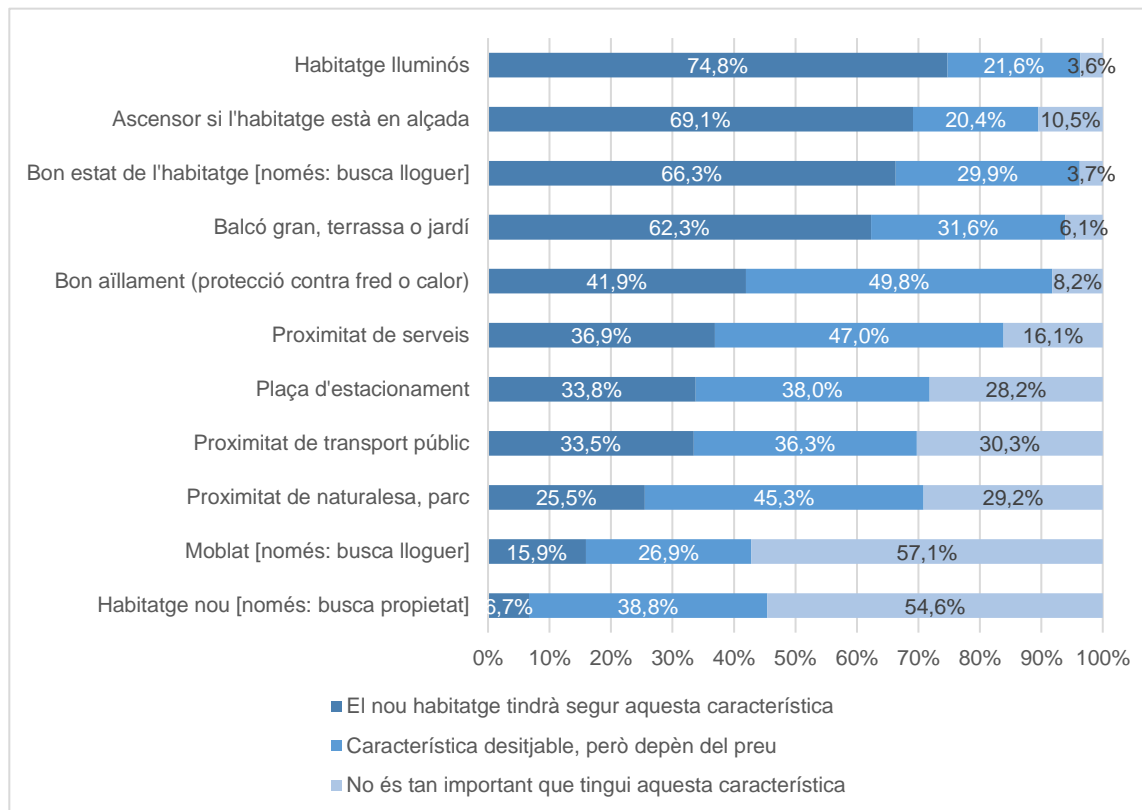
Entre les quatre característiques més buscades, es troben dues característiques que es poden relacionar amb l'efecte del confinament: lluminositat i espai exterior.

Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

Característiques buscades



Característiques del nou habitatge. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Base: total: n=1.442, busca lloguer: n=568, busca propietat: 838.

Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinta 2021. Dades provisionals.

Críteris de cerca i crisi sanitària

Aproximadament una quarta part de les persones enquestades en 2021 diu haver canviat els seus críteris de cerca a causa de la crisi sanitària. Aquest resultat coincideix amb les dades de l'enquesta de 2020 (aproximadament un 25% de la demanda de canvi relacionada amb la pandèmia).

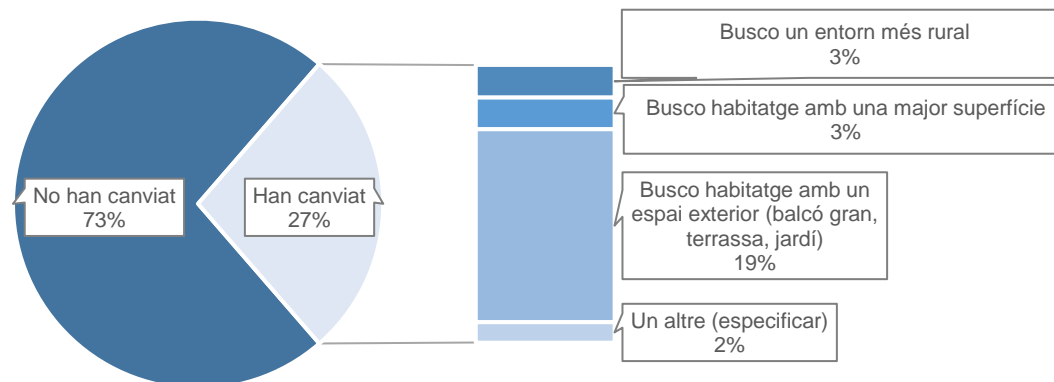
Preguntat pels críteris canviats, entre les persones interrogades un 69,5% destaquen la cerca d'un habitatge amb espai exterior. Els altres aspectes (un entorn més rural, un habitatge amb major superfície) tenen una importància considerablement menor.

En coherència amb aquest resultat, en les respostes a la pregunta presentada anteriorment, sobre les característiques buscades, l'espai exterior té major importància per a les persones que diuen haver canviat de críteris per la pandèmia: concretament, es nota un desplaçament des d'un aspecte desitjable cap a una característica imprescindible.

Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

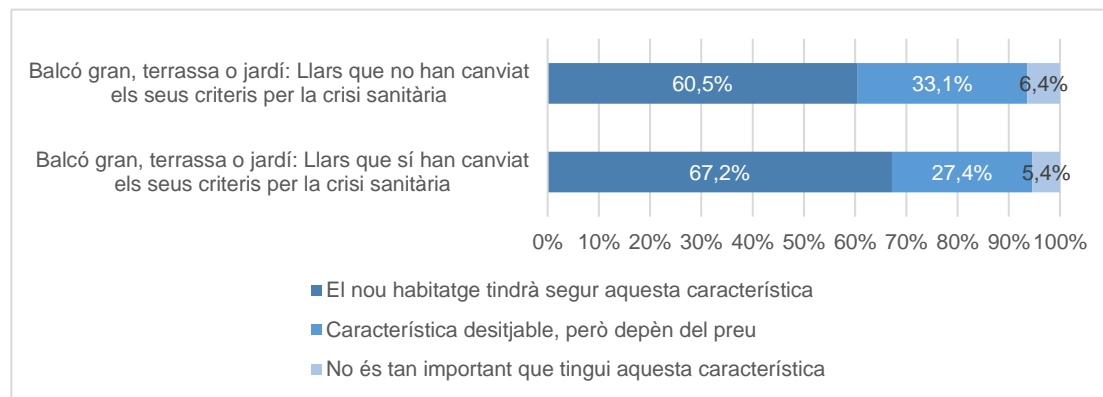
Característiques buscades

'Creu que, a causa de la crisi sanitària, els seus críteris de cerca han canviat?' Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinta 2021. Dades provisionals; n=1.442.

Importància que l'habitatge tingui un espai exterior, segons si han canviat els críteris de cerca o no. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB - Adevinta 2021. Dades provisionals; n=1.442.

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Manteniment o canvi del règim de tinença

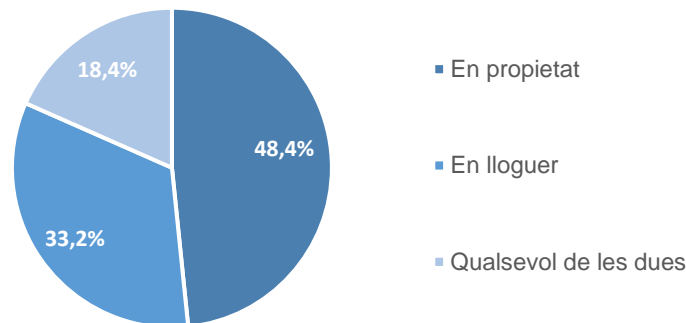
Un aspecte important de la demanda residencial és el règim de tinença buscat i la transició entre lloguer i compra.

En l'enquesta 'Habitant en confinament' de 2020, aproximadament la meitat (48,4%) de les llars amb demanda de canvi estan buscant un habitatge en propietat, i un terç (33,2%) busca habitatge en lloguer. Un 18,4% està buscant en els dos règims de tinença.

Si es considera el règim de tinença actual de la llar, es nota que més de la meitat dels inquilins vol passar a un habitatge en propietat o almenys està disposat a fer-ho. Entre els propietaris que busquen habitatge, més de la quarta part està disposat a passar al lloguer.

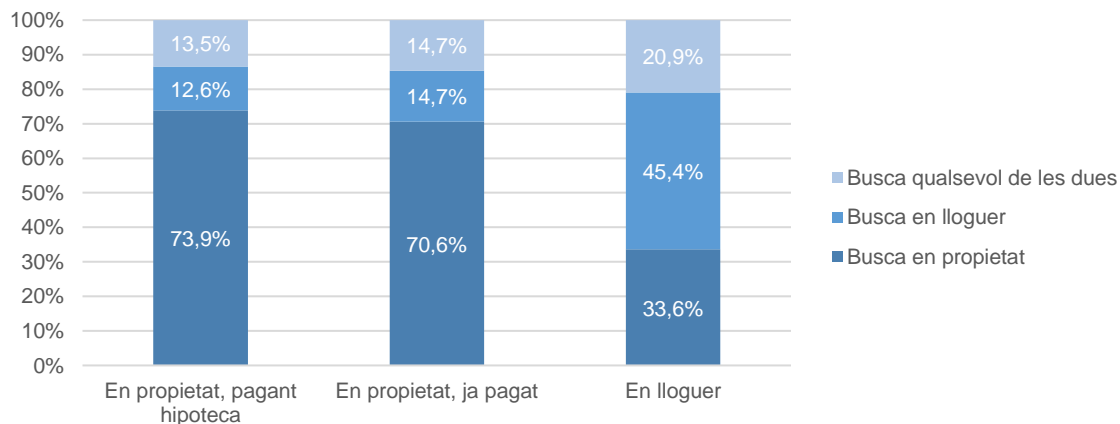
Règim de tinença buscat

Règim de tinença buscat. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Enquesta "Habitant en confinament". n=871.

Règim de tinença buscat segons el règim de tinença actual. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Bases: 'En propietat, pagant hipoteca' n=129, 'En propietat, ja pagat' n=131, 'En lloguer' n=580.
Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament".

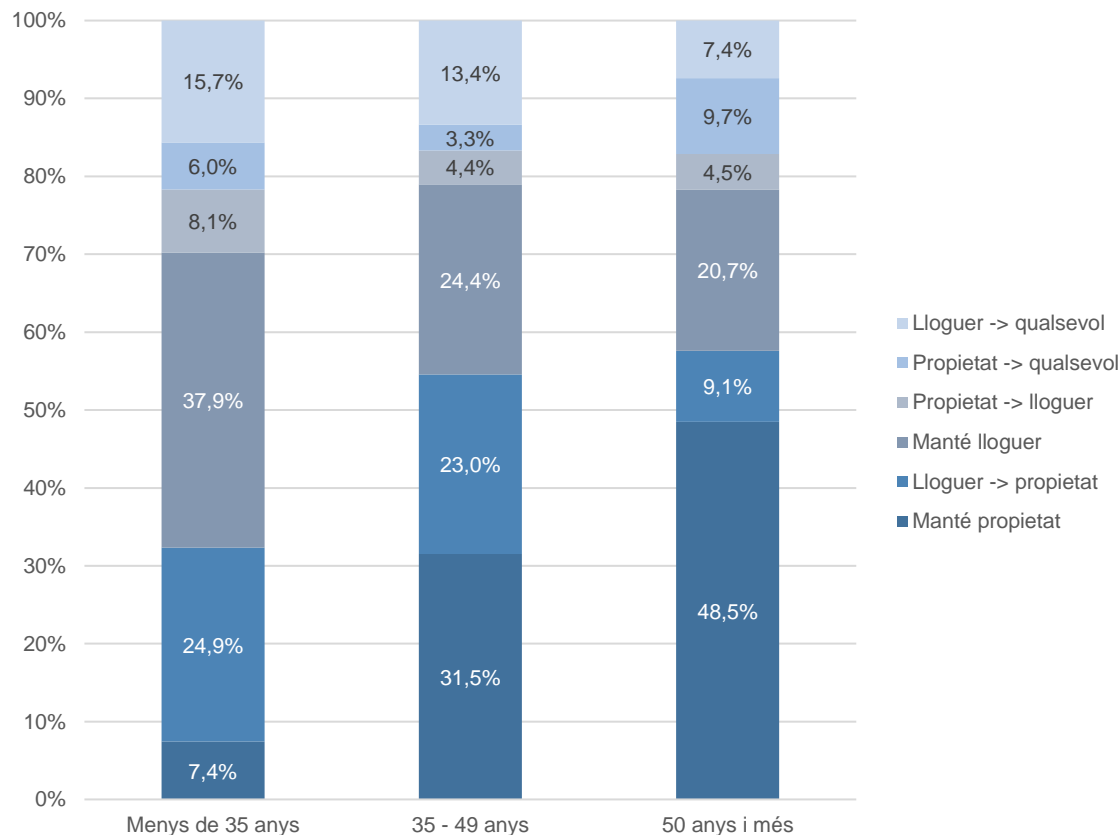
Variació de règim de tinença buscat segons l'edat

L'alta proporció d'inquilins entre les llars més joves (un 60,2% de les llars enquestades en el grup d'edat fins a 34 anys viuen en un habitatge llogat) indica que **l'emancipació i consegüent creació de noves llars, es realitza en major part en règim de lloguer.**

Però quan les llars **canvien d'habitatge, en tots els grups d'edat, el percentatge de llars que té previst passar del lloguer a la propietat és major** que els que tenen previst passar de la propietat al lloguer.

Règim de tinença buscat

Règim de tinença buscat segons l'edat i el règim de tinença actual. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Menys de 35 anys' n=298, '35 - 49 anys' n=391, '50 anys i més' n=151.

La tendència dels inquilins a canviar a un habitatge en propietat

Segons les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament' de 2020, la tendència de passar del lloguer a la propietat depèn dels ingressos i del tipus de llar

No s'observa cap relació significativa entre l'edat d'un inquilí i la seva tendència de passar del lloguer a la compra.

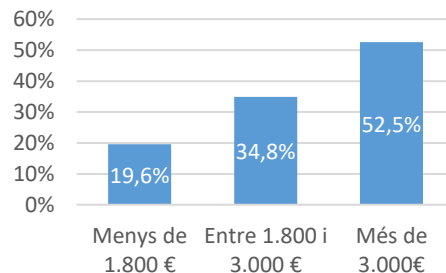
Per tant, **la tinença en lloguer sembla mantenir una notable associació amb la falta de mitjans econòmics** per a accedir a la compra.

Les dades provisionals de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta (2021) van en el mateix sentit: **el 59% de les persones demandants de lloguer buscaria un habitatge en compra si la seva situació econòmica li permetés de triar lliurement.**

Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

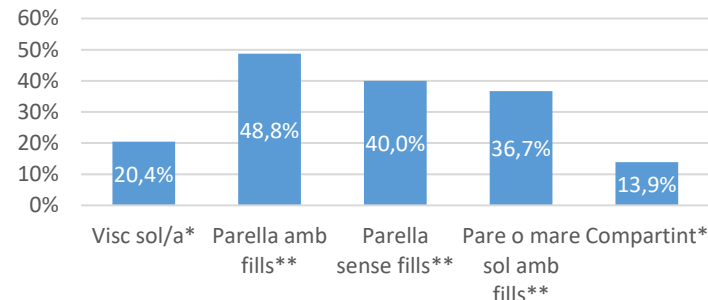
Règim de tinença buscat

Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons els ingressos. Àrea metro. Barcelona. 2020



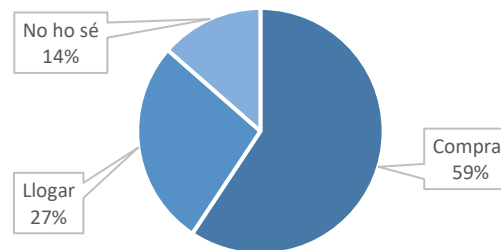
Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Menys de 1.800 €' n=160, 'Entre 1.800 i 3.000 €' n=213, 'Més de 3.000€' n=207.

Percentatge de llars en lloguer que tenen previst passar a la propietat, segons el tipus de llar. Àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, enquesta "Habitant en confinament". Bases: 'Visc sol/a' n=85, 'Parella amb fills' n=163, 'Parella sense fills' n=175, 'Pare o mare sol amb fills' n=39, 'Compartint' n=118.

Persones demandants de lloguer: preferència de tinença si la seva situació econòmica els permetés de triar lliurement. Catalunya. 2021 . Dades provisionals.



Font: Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021. n=568. Dades provisionals

Habitabilitat i pandèmia

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Característiques buscades

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Règim de tinença buscat

Enquesta “Habitant en confinament” 2020

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendències percebudes del mercat

Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021

Tendència del mercat per a la mena d'habitatge que s'està buscant

La percepció general de les persones demandants sobre l'evolució de l'oferta i dels preus de la mena d'habitatge que estan buscant és que hi ha:

- poca oferta, amb tendència a mantenir-se o reduir-se
- preus alts, amb tendència a mantenir-se o créixer

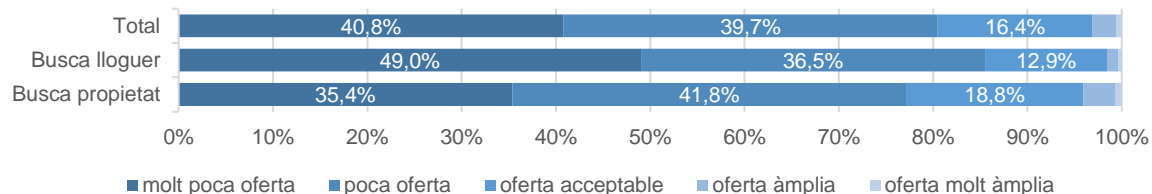
La percepció d'una falta d'oferta és una mica major entre les persones que busquen habitatge en lloguer.

La percepció d'un alt nivell de preus és una mica major entre les persones que busquen habitatge en propietat.

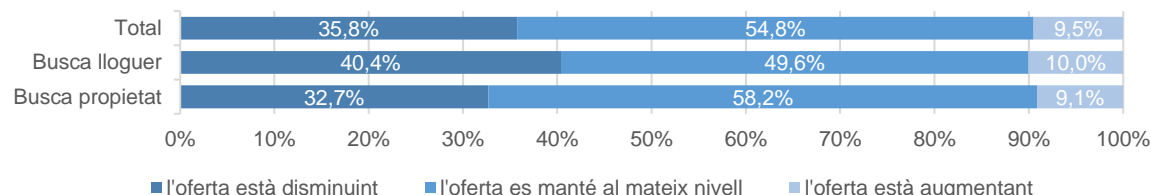
Avanç de les dades de l'enquesta 'La demanda residencial' O-HB – Adevinta 2021

Tendències del mercat

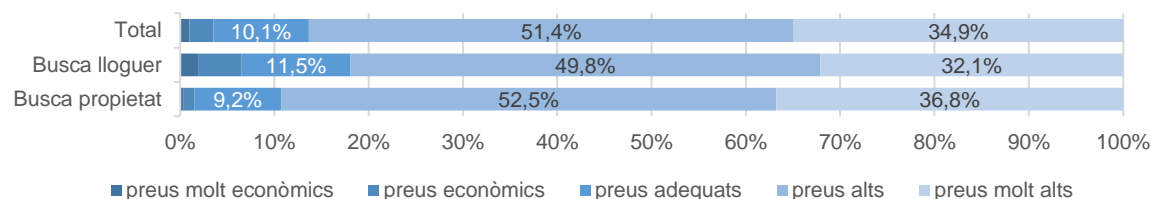
Percepció del nivell d'oferta. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



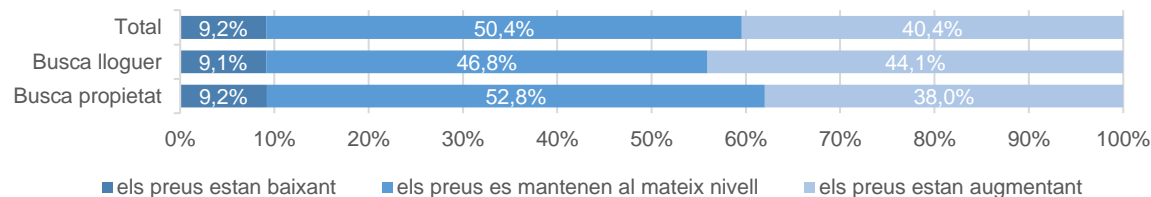
Percepció de la tendència de l'oferta. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Percepció del nivell de preus. Catalunya. 2021. Dades provisionals.

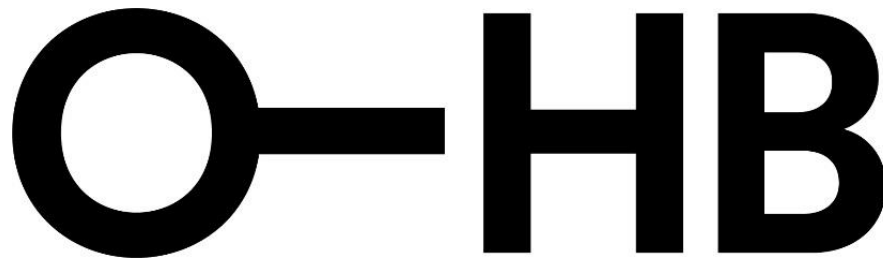


Percepció de la tendència dels preus. Catalunya. 2021. Dades provisionals.



Bases: total: n=1.442, busca lloguer: n=568, busca propietat: 838.

Font: Enquesta de demanda residencial O-HB – Adevinta 2021. Dades provisionals.



**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat

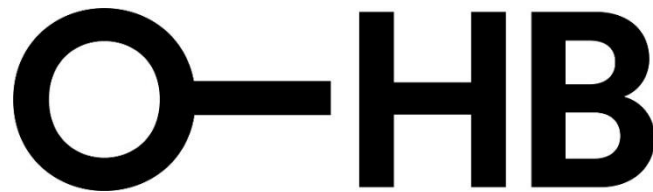


www.ohb.cat

Jornada “L’habitatge en temps de pandèmia” 27 i 28 de setembre de 2021

Accés i permanència a l’habitatge en pandèmia

Impacte de la pandèmia en el lloguer a l’àrea metropolitana. Carme Trilla, economista i presidenta de l'O-HB



Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



Impacte de la pandèmia en el lloguer d'habitatges a l'àrea metropolitana de Barcelona

Carme Trilla

27 de setembre de 2021

amb el suport de:



amb el suport de:



L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer.

Dades trimestrals de portals
immobiliaris. Segon trimestre de 2021

Laboratori realitzat en
col.laboració amb

habitaclia


fotocasa

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

El volum d'oferta de lloguer de Barcelona segueix molt per sobre de la de fa un any, mentre que la de fora de Barcelona es manté estable

- Els dos portals estudiats no sempre mantenen pautes paral·leles en el nombre d'ofertes. Però coincideixen a mostrar com a Barcelona actualment hi ha molts més anuncis de lloguer que no pas durant els anys 2018, 2019 i 2020. Segons Fotocasa, a la ciutat de Barcelona en el segon trimestre del 2021 el volum començaria a minvar.
- Fora de Barcelona, on l'oferta de lloguer és menys abundant, la quantitat d'anuncis s'ha mantingut força estable des de mitjans de 2020.

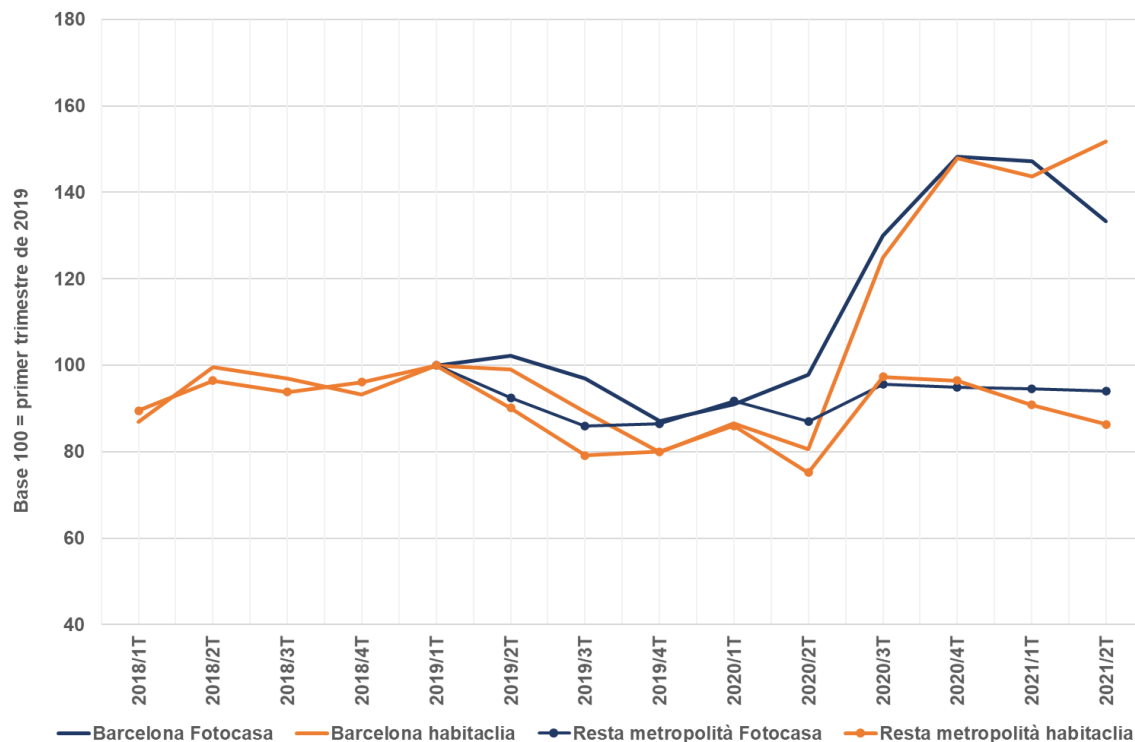
Cal atribuir el fort augment d'oferta de Barcelona a dues causes:

1. la caiguda de nous contractes de lloguer, que assenyalà l'Incasòl, del 21,1%
2. al descens d'oferta turística que a finals del 2020 havia baixat fins al 30% del nivell que tenia al gener del 2019.

Oferta de lloguer – Volum d'oferta

Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.

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

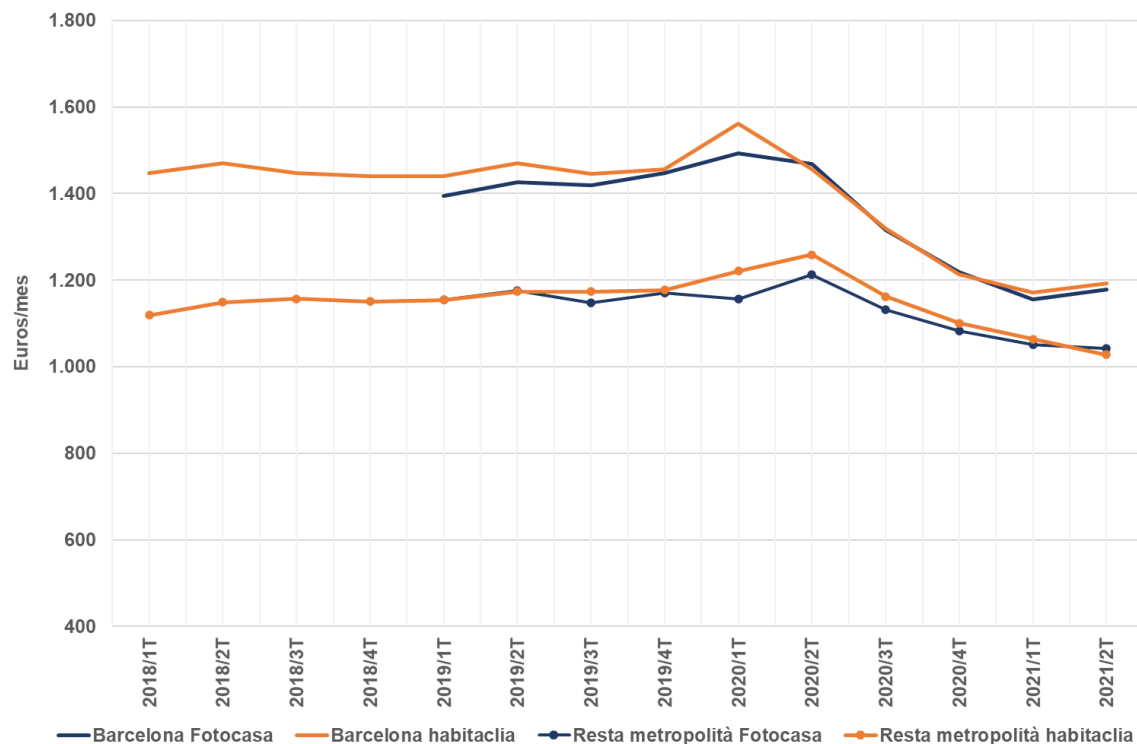
Els preus de l'oferta de lloguer de la ciutat de Barcelona cauen fortament durant el 2020, i inicien un tímid canvi de tendència en el segon trimestre del 2021

- Els preus de l'oferta de la ciutat de Barcelona cauen durant el 2020 un 20%, des d'una mitjana de 1.500 euros mensuals fins a 1.200 euros mensuals a final d'any. Valors clarament inferiors als dels darrers anys.
- En el segon trimestre de 2021 han enregistrat un lleuger increment proper al 2%, que pot indicar un canvi de tendència.
- També a la resta de l'àmbit Metropolità els preus de lloguer baixen durant el 2020, de 1.200 euros mensuals fins a prop de 1.100 euros, i segueixen baixant fins a 1.000 euros mensuals de mitjana, en el segon trimestre del 2021. Aquests actuals preus mitjans de lloguer també es troben per sota dels registrats anys enrere.

Oferta de lloguer – Els preus d'oferta

Evolució dels preus mitjans d'oferta d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.

Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.

Les raons explicatives d'aquestes moderacions en els preus d'oferta del lloguer podrien trobar-se en l'augment dels volums d'oferta; la major durada del període en que estan en oferta els immobles; i, també, per bé que encara és d'hora per poder fer una avaluació rigorosa del seu impacte, a la entrada en vigor, el mes de setembre, de la Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda

De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada

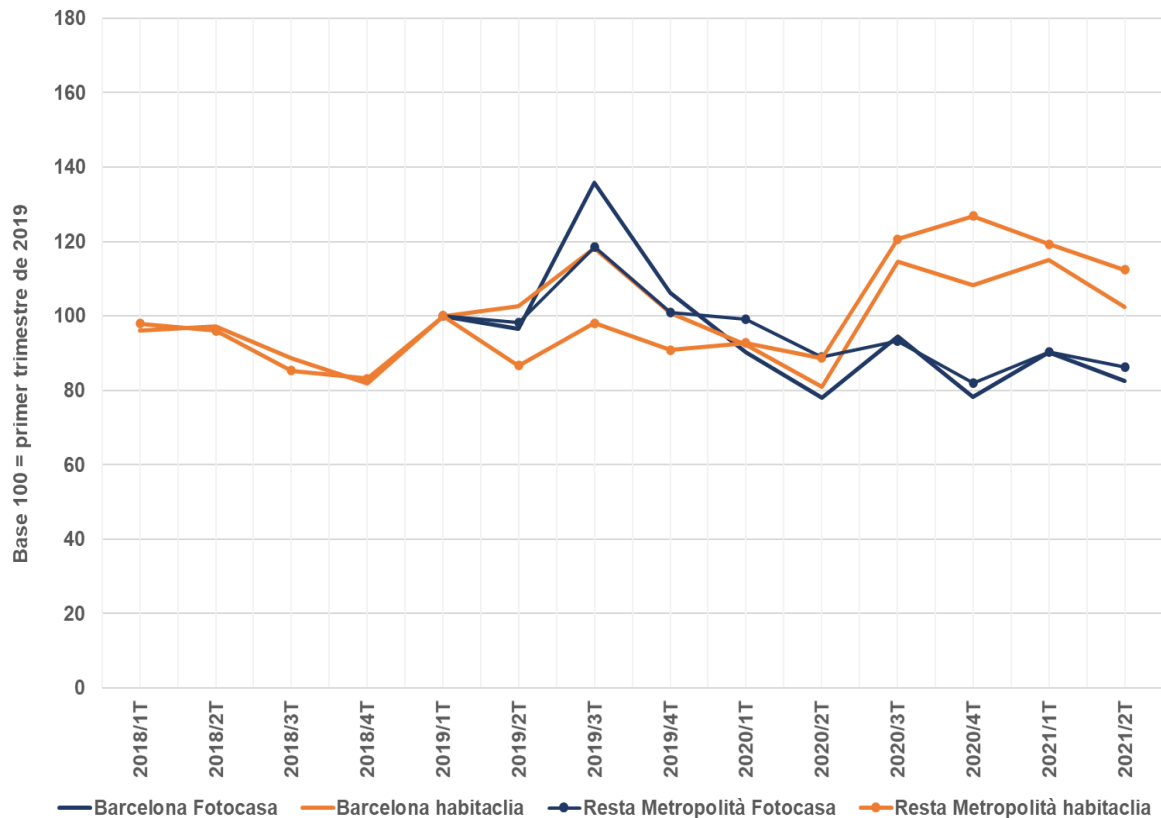
La demanda de lloguer ha reduït lleugerament la seva intensitat en tot el territori

Entre el primer i el segon trimestre de 2021 s'ha reduït la intensitat de demanda:

- més a Barcelona (8,7% a Fotocasa i 10,9% a habitacïa),
- que no pas a la resta de municipis de l'àmbit Metropolità (4,4% a Fotocasa i 5,8% a habitacïa).
- La intensitat de demanda fa referència al nombre total de sol·licituds de contacte que reben les ofertes de lloguer disponibles en els portals. Això fa que hi puguï haver diferències entre portals, deguda a una major presència d'alguns d'ells en algun moment en algun territori. Així per exemple habitacïa va enregistrar un fort increment d'intensitat de demanda a partir del tercer trimestre del 2020 en tots els territoris que no va adquirir la mateixa proporció a Fotocasa

Demanda de lloguer – Intensitat

Evolució de la intensitat de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*.
Base 100=primer trimestre de 2019



* L'àmbit Metropolità comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès,

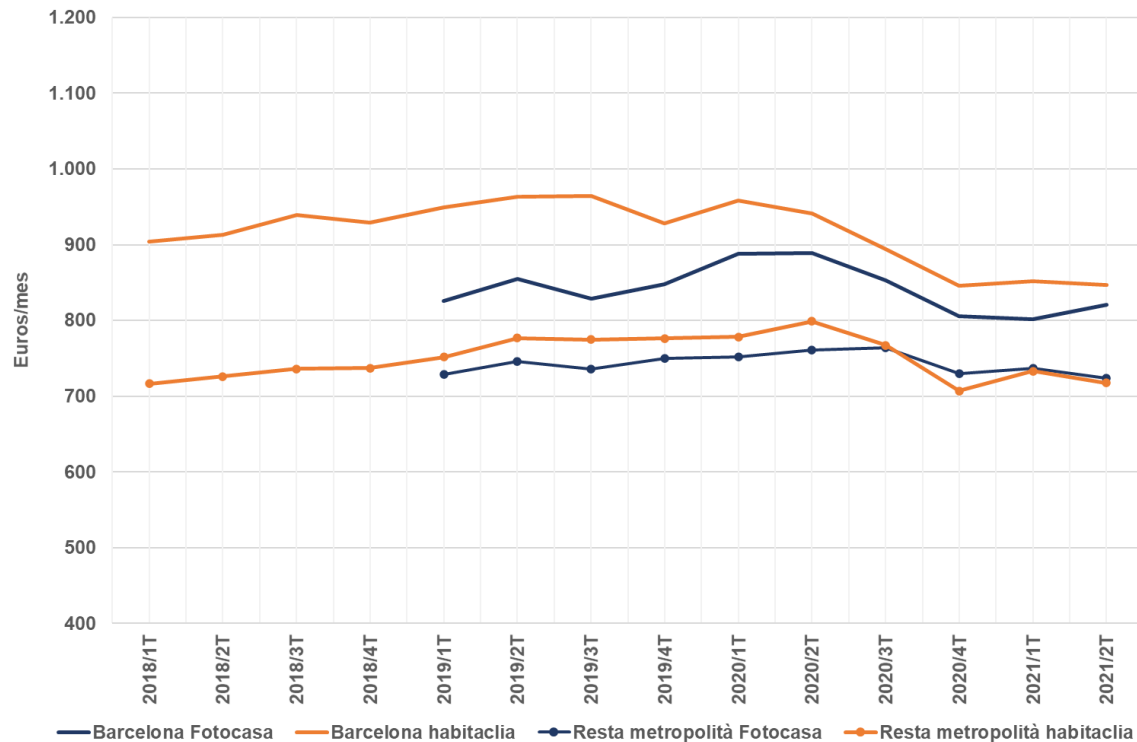
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.

Els preus de demanda segueixen la tendència descendent, iniciada a mitjans del 2020, excepte un cert repunt trimestral a la ciutat de Barcelona

- Comparativament amb l'oferta, els preus mitjans de demanda solen mantenir una evolució molt més estable i regular.
- Des de començament del 2020, han anat baixant a tot el territori, per bé que amb menor proporció que la baixada dels preus d'oferta.
- La caiguda de la ciutat de Barcelona es va moure entre un 5% i un 9%, per arribar a valors de 800 euros mensuals, i ha iniciat un lleuger repunt del 2,4% trimestral (tan sols a Fotocasa), en el segon trimestre del 2021, situant-se en els 820 euros mensuals a Fotocasa i 847 euros a habitacília.
- A la resta de l'àmbit Metropolità els preus demandats van caure durant el 2020 entre un 3% i un 9% i han seguit baixant encara un 3% més durant el 2021, fins arribar als 720 euros mensuals.

Demanda de lloguer – Els preus de la demanda

Evolució dels preus mitjans de demanda d'habitatges de lloguer. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*. Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès.

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

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

**Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda**

De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada

El gruix de la demanda de lloguer es situa en el tram d'entre 600 i 800€ mensuals

- En el 2n trimestre del 2021, més del 40% de la demanda se situa entre els 600 i els 800 € mensuals en el conjunt de l'àmbit Metropolità, mentre que en aquest tram de preus només hi ha un 24% de l'oferta.
- El volum més alt d'oferta (un 30%) es mou entre els 800 i els 1.000 € mensuals.

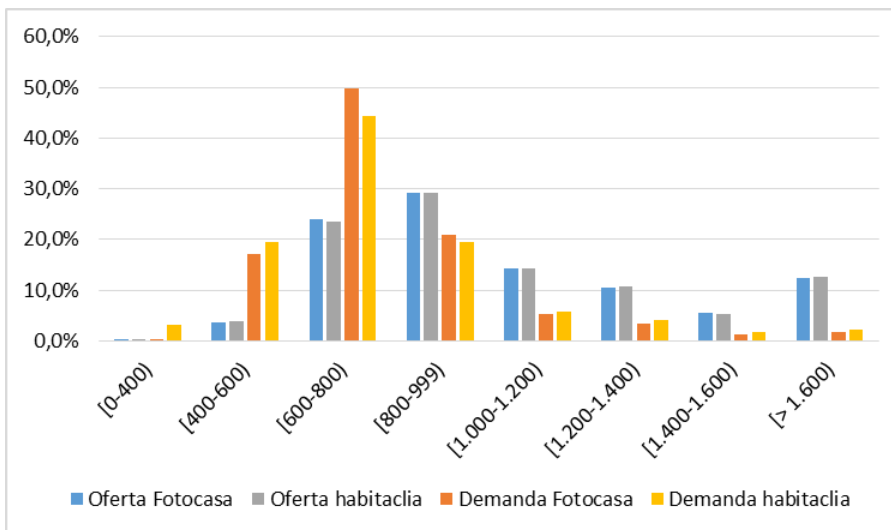
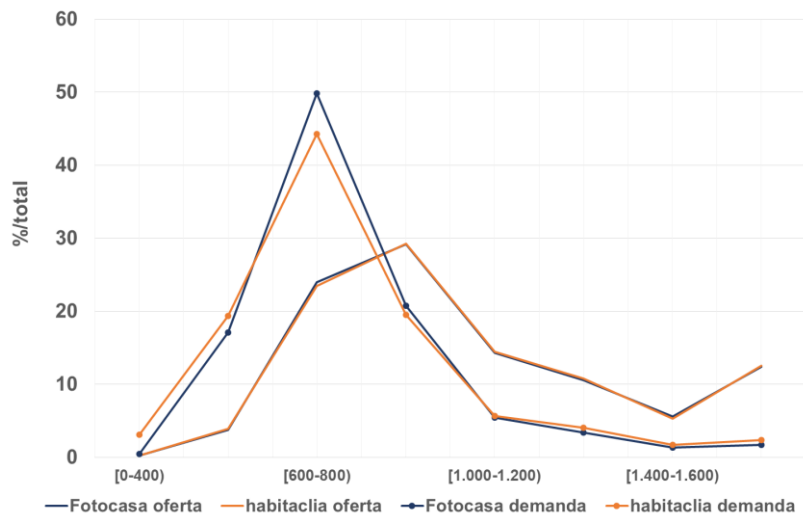
Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del primer trimestre de 2019.

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès

Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.

Diferència entre els preus d'oferta i els de demanda

Distribució per trams de preus de les ofertes i la demanda d'habitatges de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021



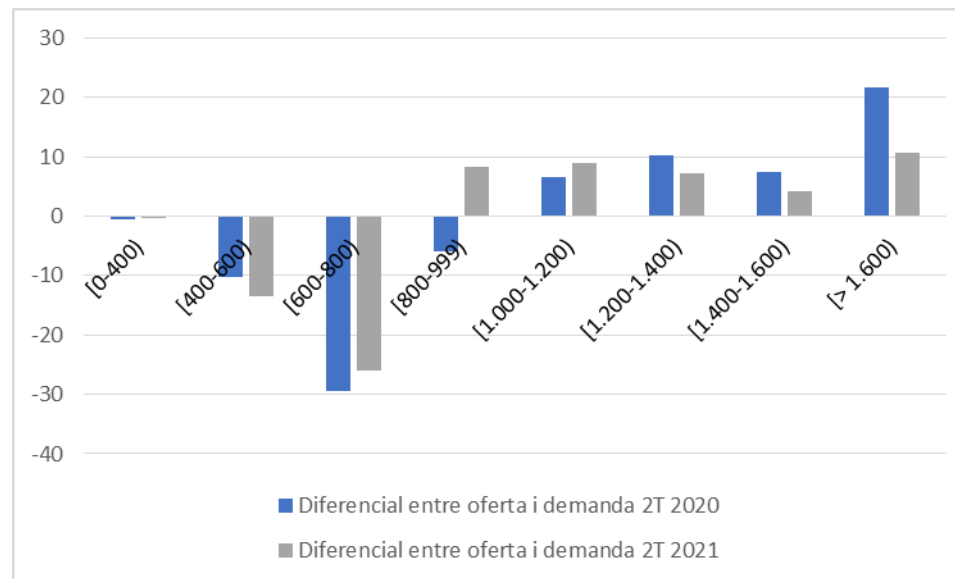
Es redueix la diferència entre oferta i demanda en el tram de 600 i 800€ mensuals

Si es contraposen les dades del 2n trimestre de 2021 amb el del 2n de 2020 en el conjunt de l'àmbit Metropolità, s'aprecia:

- Per damunt dels 1.200 € s'ha reduït el diferencial entre oferta i demanda, en bona mesura per la reducció del nombre d'anuncis (oferta) d'aquests preus
- Entre els 600 i els 800 € també ha minvat la diferència entre oferta i demanda. S'ha produït una major concentració en aquest llindar de preus, més accentuada en l'oferta que en la demanda.
- S'observa un gran canvi en el rang de preus entre 800 i 1.000 €: ara fa un any hi havia més demandes que ofertes; en el 2n trimestre de 2021, en canvi, és més gran la proporció d'anuncis de lloguer que no pas la de les demandes.

Diferència entre els preus d'oferta i els de demanda

Evolució dels diferencials entre oferta i demanda, segons trams de preus de lloguer. Total àmbit Metropolità*. Segon trimestre de 2021/segon trimestre 2020



Nota: distribucions estandarditzades prenent com a referència el pes relatiu dels tres àmbits considerats (Barcelona ciutat, resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*) del primer trimestre de 2019.

* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès

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

Oferta de lloguer

Demanda de lloguer

Diferència entre els preus
d'oferta i els de demanda

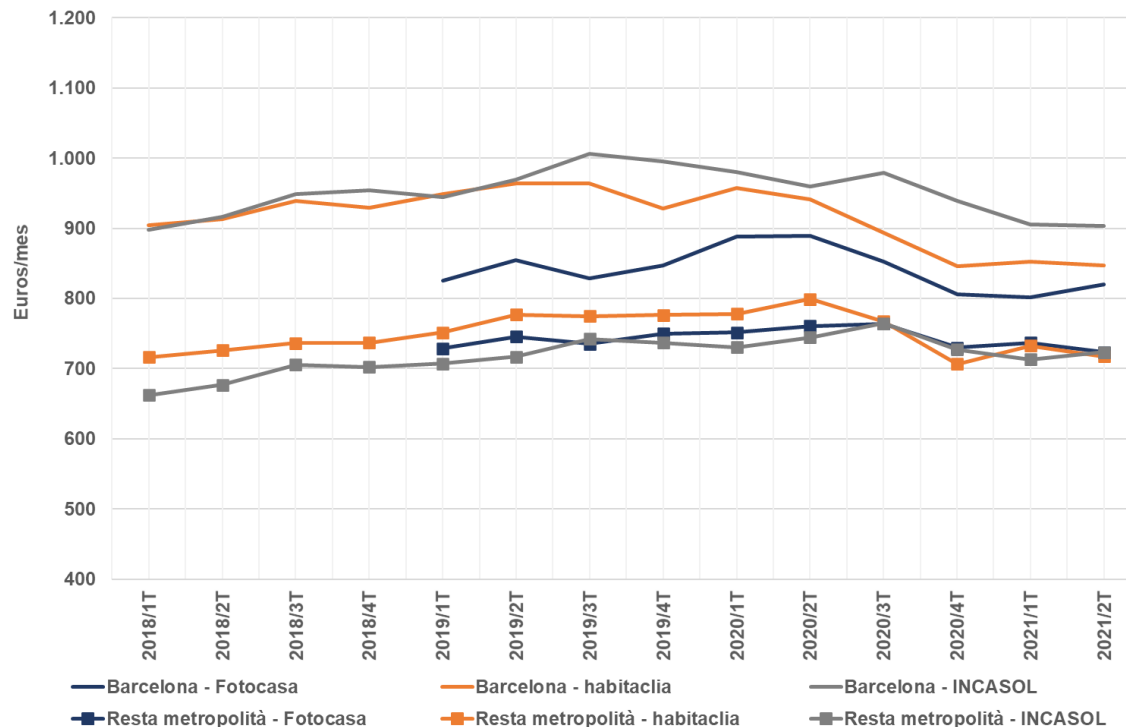
**De les ofertes als contractes
amb fiança dipositada**

Els preus mitjans dels contractes de lloguer que es formalitzen mantenen un molt bon ajust amb els preus mitjans de la demanda

- Fins al segon trimestre de 2021, es ratifica el que ja s'havia corroborat en edicions anteriors; **entre els preus mitjans de la demanda i el preu mitjà dels nous contractes de lloguer que es formalitzen i registren a l'Incasòl es produeix un ajust força considerable,**
- A Barcelona les rendes mitjanes de les fiances durant l'any 2020 s'han mogut lleugerament per damunt de la renda mitjana de la demanda als portals, però amb una convergència que sembla anar accentuant-se durant els primers trimestres de 2021, fins arribar als 903,28 euros mensuals.
- Fora de Barcelona, la coincidència entre preus dels contractes registrats a l'Incasòl i els de la demanda als portals és gairebé absoluta: 723 euros/mes, en el segon trimestre del 2021.

De les ofertes als contractes amb fiança dipositada

Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus de demanda dels portals immobiliaris. Barcelona i resta de l'àmbit Metropolità*. Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



* L'àmbit Metropolità actualment comprèn tots els municipis de les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, i quatre municipis més del Moianès,

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

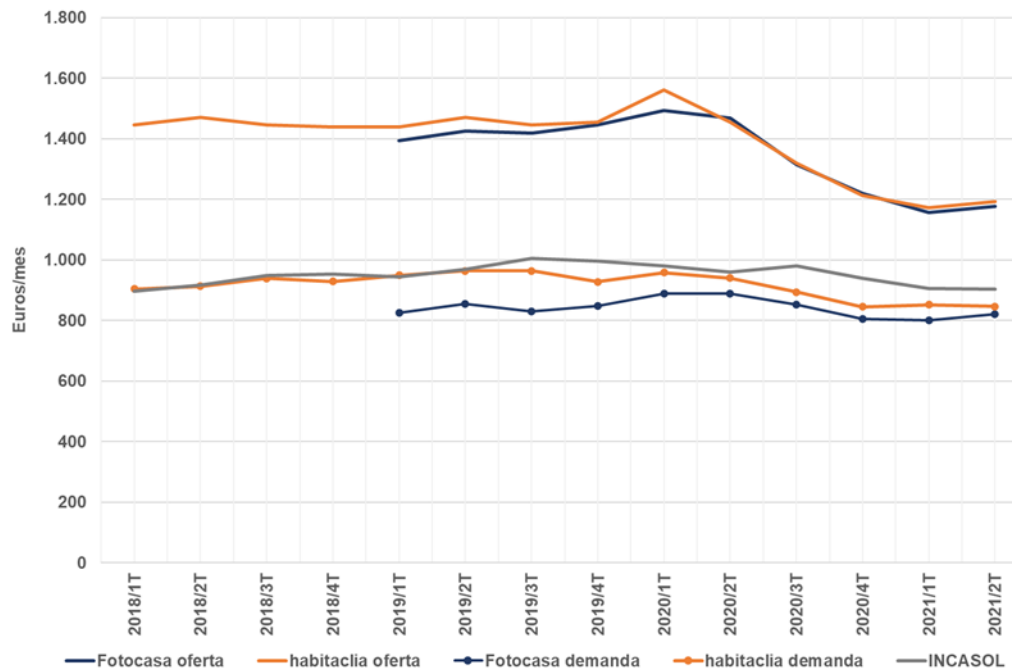
Les tendències de preus de l'oferta i la demanda anticipen el que reflecteixen els contractes de lloguer

Es confirma la tesi que venim apuntant des de l'edició de 2018 d'aquest Laboratori segons la qual els preus mitjans dels contractes de lloguer dipositats a l'Institut Català del Sòl, l'INCASÒL, s'acaben ajustant molt als preus de demanda dels portals.

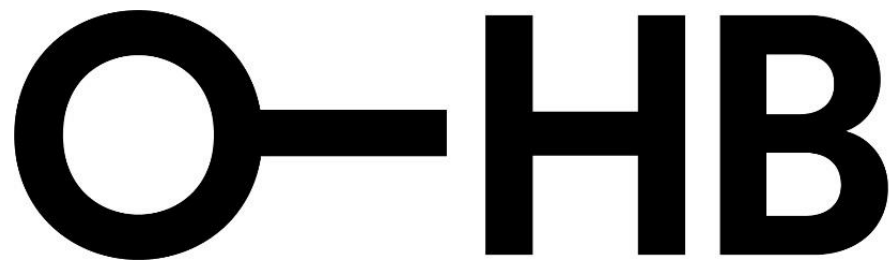
Si es comparen les línies d'evolució, es pot observar que, amb un retard d'aproximadament un trimestre, els preus dels contractes de lloguer s'ajusten als preus en què es movia anteriorment la demanda.

De les ofertes als contractes amb fiança dipositada

Evolució comparada dels preus mitjans de les fiances de lloguer i dels preus de demanda i oferta dels portals immobiliaris. Barcelona. Primer trimestre 2018 – segon trimestre 2021



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



**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat