

El número de contractes de lloguer signats baixa un 16,6% el 2020 i els preus mensuals s'estabilitzen

- Durant el 2020 es van signar 135.509 contractes de lloguer a tot Catalunya, dels quals 40.416 a la ciutat de Barcelona
- Es detecta un canvi de tendència en els preus durant el quart trimestre de l'any 2020 amb un descens generalitzat i especialment significatiu a Barcelona ciutat, amb un 5,7% respecte el quart trimestre de 2019

La Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha fet públiques les [dades del mercat de lloguer del quart trimestre de 2020 i el balanç de tot l'any 2020](#), marcat per la irrupció de la crisi sanitària a partir del segon trimestre de l'any.

Dades de valoració del conjunt de 2020

Així, durant l'any 2020 s'han registrat un total de 135.509 contractes, el que representa un descens del 16,6% respecte l'any 2019. Aquesta caiguda en la contractació ha estat generalitzada a tot el territori, però especialment significativa a Barcelona ciutat que, amb 40.416 habitatges llogats, ha registrat una baixada del 21,2%, molt influenciada pel confinament domiciliari del mes de març.

Comparativa 2019-2020 del nombre de contractes de lloguer formalitzats

Nombre de contractes	2019		2020	
	Nombre	Variació 19/18 %	Nombre	Variació 20/19 %
Catalunya	162.520	-3,2	135.509	-16,6
Barcelona	51.294	-4,2	40.416	-21,2
Catalunya sense BCN	111.226	-2,8	95.093	-14,5
· Àrea metropolitana (AMB)	28.637	-3,0	24.027	-16,1
· Àmbit metropolità (sense AMB)	29.390	-4,3	25.184	-14,3
· Resta de Catalunya	53.199	-1,9	45.882	-13,8

Font: elaboració del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer registrades a l'INCASOL.

Preus estables i lleugera davallada a la ciutat de Barcelona

Pel que fa als preus dels lloguers, l'evolució ascendent iniciada l'any 2014, va assolir el pic màxim el 2017 i, des d'aleshores, els augments de preus han anat perdent intensitat i han experimentat pujades més suaus.

Si entre 2018 i 2019 l'increment mitjà de preus a Catalunya va ser del 5,3%, entre 2019 i 2020 es constata un inici de tendència a la baixa, amb un descens del 0,1% de mitjana a Catalunya.

Cal assenyalar que hi ha importants diferències territorials en el període 2019-2020. Mentre a l'àrea metropolitana de Barcelona els preus es van incrementar en un 2,8% (fins els 794,31 euros mensuals), a la capital catalana van baixar un 1,4 %, fins els 964,81 euros mensuals de mitjana, front els 978 euros mensuals de l'any 2019.

Evolució anual del preu del lloguer per zones

Lloguer mensual contractual mitjà (mitjanjes anuals)	Variació		Variació	
	2019	19/18 % (1)	2020	20/19 % (1)
Catalunya	735,36	5,3	734,33	-0,1
Barcelona	978,81	5,3	964,81	-1,4
Catalunya sense BCN	623,09	5,6	636,37	2,1
· Àrea metropolitana (AMB)	772,90	5,1	794,31	2,8
· Àmbit metropolità (sense AMB)	679,08	6,3	691,22	1,8
· Resta de Catalunya	511,53	5,8	523,55	2,4

(1) variació de les mitjanjes anuals.

Font: elaboració del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer registrades a l'INCASOL.

Dades del quart trimestre de 2020

L'evolució del mercat de lloguer l'any 2020 s'ha vist fortament influït pel confinament domiciliari del mes de març. Amb la flexibilització de les mesures es recuperen les signatures de contractes de lloguer, sobretot al quart trimestre, arribant als 39.152 contractes signats, una xifra que havia caigut fins als 21.053 contractes signats el segon trimestre.

Pel que fa als preus, comencen a marcar un canvi de tendència a la baixa, especialment a Barcelona, amb una baixada del 5,7 % respecte el quart trimestre de 2019, situant-se en 939,10 euros mensuals. A l'àrea metropolitana el descens va ser

■ Nota de premsa ■

del 0,4%, situant-se en els 779,61 euros mensuals. Caldrà veure si aquesta tendència es manté els pròxims trimestres.

Comparativa de preus en el quart trimestre dels anys 2018, 2019 i 2020

Lloguer mensual contractual mitjà (Dades trimestrals)	2019	Variació	2020	Variació 20/19 %	
	IV trim	19 4t/18 4t %	IV trim	trimestral	interanual
Catalunya	750,87	5,0	725,33	-2,7	-3,4
Barcelona	995,59	4,3	939,10	-4,1	-5,7
Catalunya sense BCN	633,94	5,3	628,57	-3,7	-0,8
· Àrea metropolitana (AMB)	783,11	3,7	779,61	-4,5	-0,4
· Àmbit metropolità (sense AMB)	690,24	5,8	675,66	-5,3	-2,1
· Resta de Catalunya	519,70	5,1	522,67	-2,7	0,6

Font: elaboració del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer registrades a l'INCASOL.

Radiografia de la ciutat de Barcelona al darrer trimestre de 2020

A Barcelona ciutat, la crisi sanitària ha afectat de forma significativa i generalitzada a tots els districtes de la ciutat. El nombre de contractes formalitzats el darrer trimestre de 2020 ha caigut un 21,2%, amb Ciutat Vella i Horta-Guinardó com a districtes més afectats per aquest descens (-23,8% a tots dos). Sant Andreu i Sant Martí és on menys va baixar la signatura de nous contractes (-17,4% a tots dos).

La baixada de preus durant el quart trimestre de 2020 ha tingut diferents intensitats segons el districte. Les baixades més fortes s'han produït, en termes generals, als districtes amb els preus més alts i amb zones més turístiques. Així trobem que les Corts, l'Eixample i Ciutat Vella és on han baixat més els preus, i Sants-Montjuïc, on menys.

Comparativa de contractes i preus a Barcelona ciutat

	Contractes formalitzats		Renda mitjana			
	Habitatges	Variació 20/19 %	Euros/mes		Variació interanual	
			4t 2020	mitjana anual	4t20/4t19 % (1)	20/19 % (2)
1. Ciutat Vella	3.462	-23,8	871,00	913,66	-7,2	-3,4
2. Eixample	8.469	-23,0	1.034,26	1.075,44	-7,8	-1,7
3. Sants-Montjuïc	4.214	-19,2	824,98	846,88	-1,5	0,6

■ **Nota de premsa** ■

4. Les Corts	1.842	-19,9	1.088,80	1.112,50	-9,3	-3,8
5. Sarrià- Sant Gervasi	4.169	-22,0	1.281,19	1.305,73	-5,9	-0,8
6. Gràcia	3.893	-23,6	939,37	950,36	-3,6	-0,8
7. Horta-Guinardó	3.337	-23,8	763,96	799,32	-6,0	0,6
8. Nou Barris	2.546	-20,9	688,42	705,51	-3,8	0,1
9. Sant Andreu	2.453	-17,4	781,45	797,82	-3,6	0,2
10. Sant Martí	4.727	-17,4	910,92	929,91	-5,5	-1,3
Barcelona (3)	40.416	-21,2	939,10	964,81	-5,7	-1,4

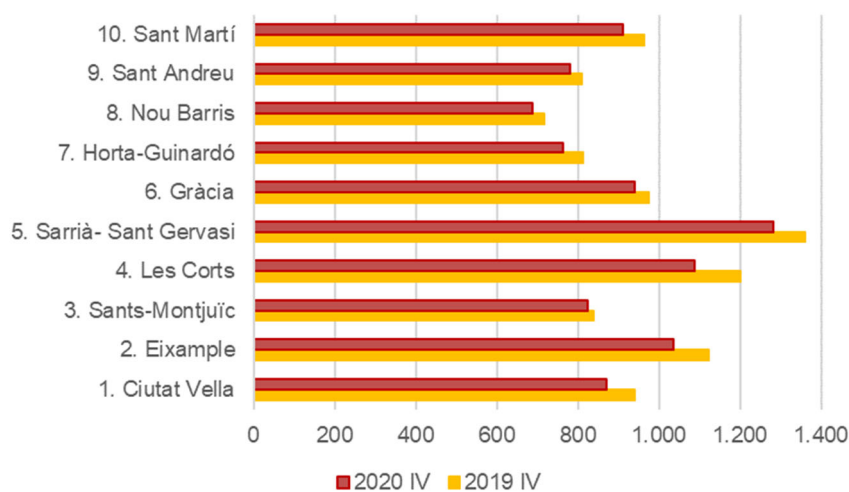
(1) Variació interanual dels lloguers mensuals corresponents al 4t trimestre.

(2) Variació interanual de les mitjanes anuals.

(3) Les dades del conjunt de Barcelona no coincideixen amb la suma dels districtes ja que hi ha alguns habitatges que no s'han pogut georeferenciar.

Font: Elaboració del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer presentades a l'INCASOL.

Evolució del preu del lloguer trimestral als districtes de Barcelona



3 de març de 2021