



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
**Secretaria de l'Agenda Urbana  
i Territori**

# **INFORME SOBRE LLOGUER D'HABITATGE A CATALUNYA**

**Quart trimestre de 2020**

Amb el suport de:



**Cambra de la  
Propietat Urbana  
de Barcelona**



---

**Assessors Urbanístics Avenç, S.L.**

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)

Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras, economista

Amb la col·laboració d'Àngel Gómez, informàtic

Febrer 2020

## ÍNDEX

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Presentació .....                                                                               | 5  |
| 2. Territoris objecte d'anàlisi .....                                                              | 5  |
| 3. Altes, baixes i estoc d'habitatges de lloguer .....                                             | 7  |
| 4. Evolució interanual de les altes.....                                                           | 9  |
| 5. Renda Contractual .....                                                                         | 12 |
| 6. Distribució de freqüències per interval de preus i per intervals de contractes registrats ..... | 16 |
| 7. Renda per m <sup>2</sup> a Tarragona, Lleida i Girona.....                                      | 19 |
| 8. Altres municipis amb un volum de contractes superior a 100 .....                                | 20 |

## 1. Presentació

El seguiment estadístic del mercat de lloguer d'habitatge a Catalunya s'inicià el primer trimestre de 2001 amb la voluntat de continuar amb un seguiment trimestral de la conjuntura del sector.

El present informe de conjuntura és una iniciativa de la Secretaria d'Agenda Urbana i Territori, i s'elabora a partir de la base de dades del registre de constitució i devolució de fiances de lloguers, gestionat per l'INCASOL.

L'any 2019, la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori i la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona varen signar un Conveni de col·laboració per a finançar l'explotació estadística del Registre de Fiances de l'INCASOL i és en aquest marc de col·laboració que s'executa l'explotació de les bases de dades seguint la mateixa metodologia d'anys anteriors per tal de garantir l'homogeneïtat de la sèrie històrica de l'estadística de lloguer d'habitatge a Catalunya.

L'informe vol ser una font d'informació posada a l'abast de l'Administració Pública, de les institucions vinculades al sector, dels operadors, i de les persones interessades en el coneixement i la millora del mercat de l'habitatge de lloguer en el nostre país.

Les interpretacions dels resultats estadístics contingudes en el present Informe son responsabilitat exclusiva de qui subscriu el document.

## 2. Territoris objecte d'anàlisi

Els àmbits territorials objecte de seguiment estadístic trimestral del mercat de lloguer són:

1. Les vint ciutats amb volums de contractació superior a mil contractes anuals:

### Llistat 20 ciutat amb volum de contractes > 1.000

---

Badalona  
 Cornellà  
 Castelldefels  
 Figueres  
 Girona  
 Granollers  
 L'Hospitalet  
 Lleida  
 Manresa  
 Mataró  
 Reus  
 Rubí  
 Sabadell  
 Sant Boi de Llobregat  
 Sant Cugat del Vallès  
 Santa Coloma de Gramenet  
 Tarragona  
 Terrassa  
 Vic  
 Vilanova i la Geltrú

---

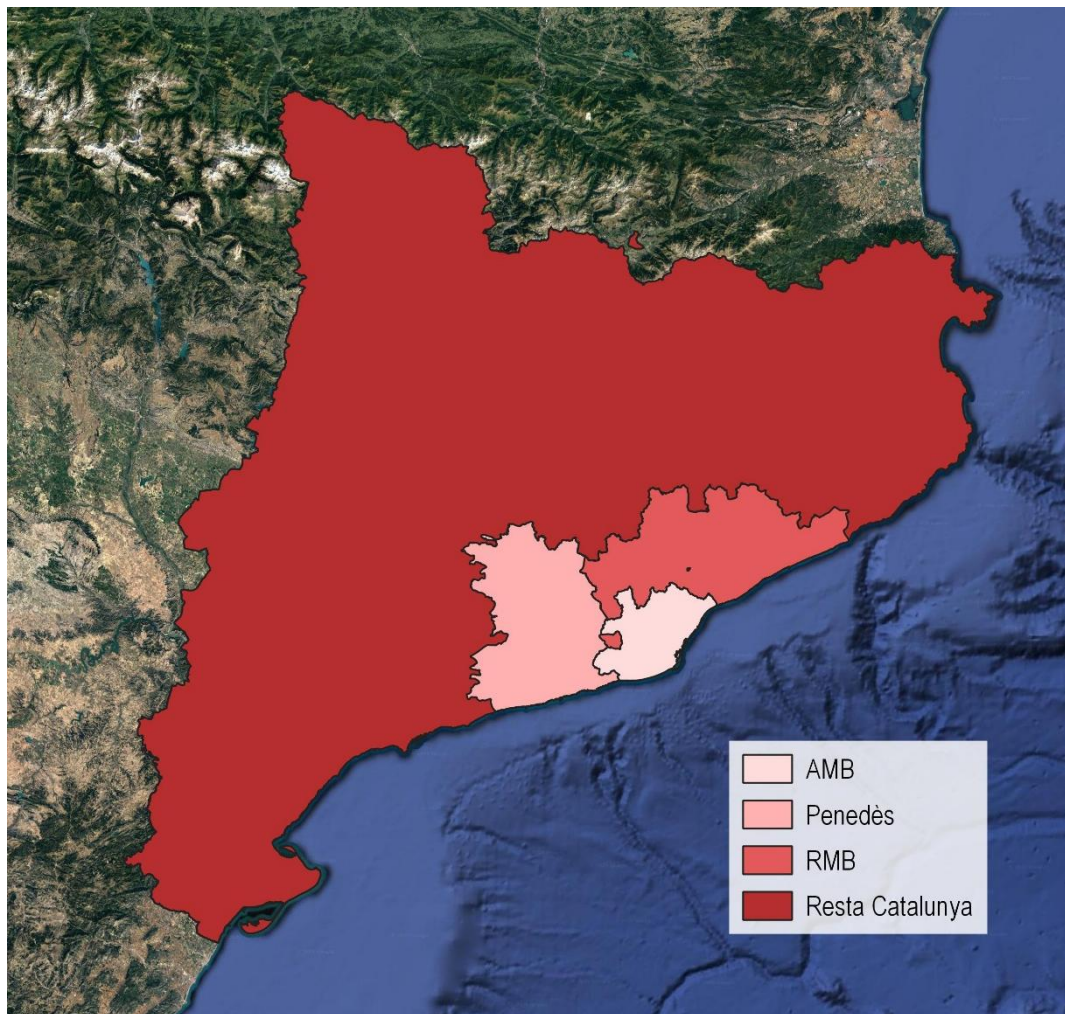
Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

2. L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) constituïda pels 36 municipis, sense el terme municipal de Barcelona que, pel seu pes específic, és objecte d'un Informe a banda. En el present Informe incorporem per primer cop l'àmbit territorial de l'AMB que ja quedarà incorporat de manera fixe en els futurs Informes trimestrals.
3. La Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) que abasta cinc comarques (Barcelonès- sense el municipi de Barcelona-, 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)

4. L'àmbit territorial del Penedès que abasta la major part dels termes municipals de les comarques del Garraf i Alt Penedès.
5. La resta de Catalunya (total Catalunya exclosa la ciutat de Barcelona, la RMB i el Penedès). La magnitud del mercat de lloguer de la ciutat de Barcelona esbiaixa els resultats agregats, raó per la que Barcelona ciutat és objecte d'una explotació estadística a banda del present Informe.

#### Plànol de divisió territorial inclòs a l'informe

---



Font: Elaboració pròpia

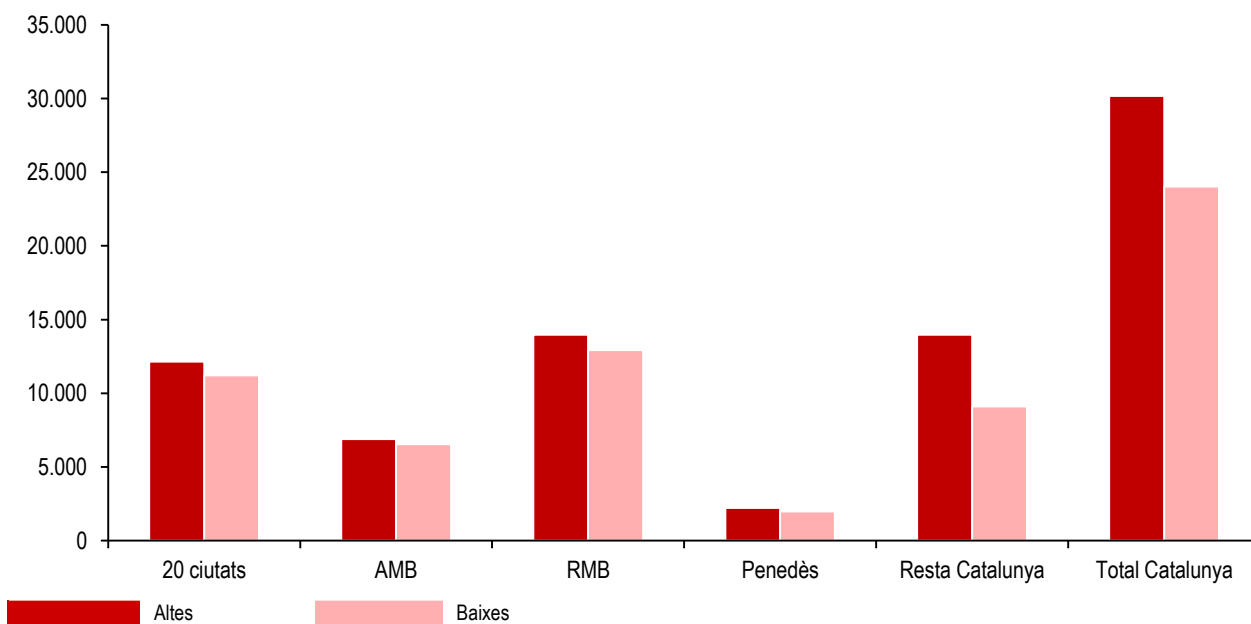
### 3. Altes, baixes i estoc d'habitatges de lloguer

La quantitat d'habitatges cedits en règim de lloguer que hi ha en el mercat en un moment determinat és el que denominem l'estoc.

Durant un període determinat, poden entrar i sortir del mercat de lloguer una quantitat d'habitatges. Els fluxos d'entrada es produeixen per les altes (constituïció de fiances) que són els contractes de lloguer celebrats durant el període de referència. Els fluxos de sortida o baixes es produeixen per l'extinció (devolució de fiances) dels contractes de lloguer.

La diferència entre els fluxos d'altes i baixes equival a la variació neta de l'estoc durant el període de referència i pot ser una variació positiva o negativa.

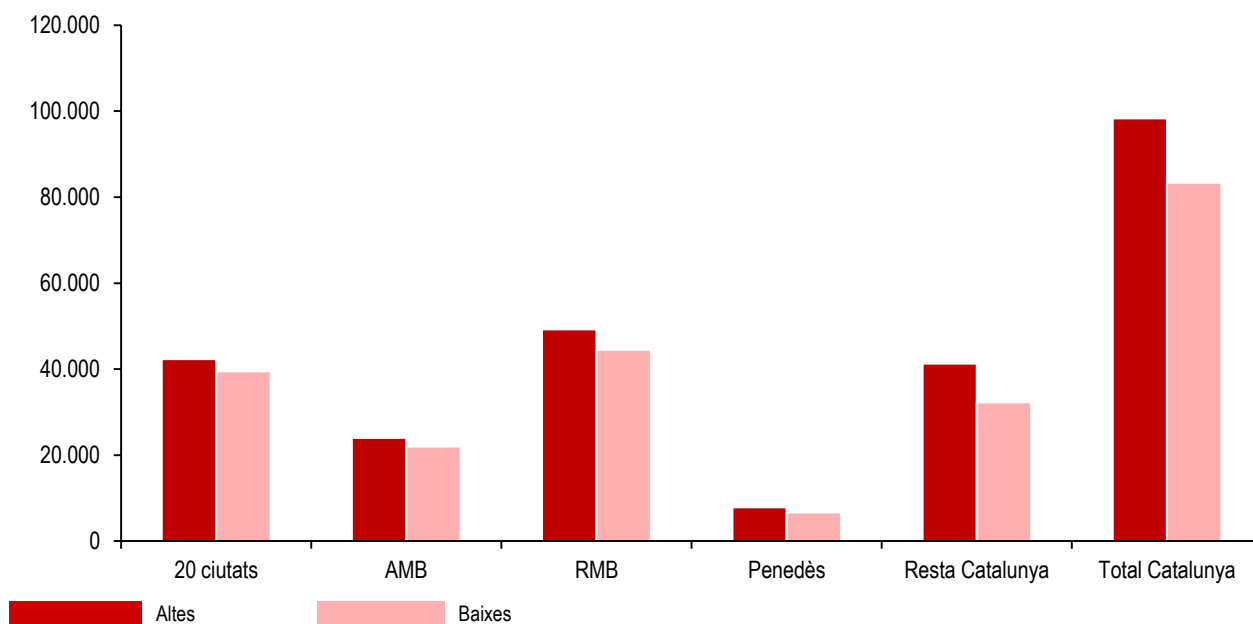
#### Constitucions i devolucions de fiances de lloguer en els diferents territoris (quart trimestre 2020)



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Durant el quart trimestre del 2020, a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) s'han registrat 30.163 fiances o altes i 24.033 baixes o devolucions de fiances. La diferència entre altes i baixes presenta un saldo positiu de 6.130 habitatges que incrementen l'estoc de lloguer. Les altes superen les baixes un 26%.

La ciutat de Barcelona, donat l'important volum d'altes (12.199 noves fiances constituïdes), es tracta estadísticament a banda del conjunt de Catalunya per tal d'evitar el biaix que infereix sobre el conjunt del país, sobre la RMB i sobre l'AMB. Per tant, quan al llarg del present informe ens referim a Catalunya, a la RMB o a l'AMB, cal entendre sempre aquests àmbits territorials sense el municipi de Barcelona.

**Constitucions i devolucions de fiances de lloguer en els diferents territoris. Total 2020**


Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

**Constitució i devolució de fiances**

|                  | Quart trimestre 2019 |        | Quart trimestre 2020 |        |
|------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|                  | Altes                | Baixes | Altes                | Baixes |
| Total 20 ciutats | 12.614               | 10.786 | 12.147               | 11.211 |
| AMB              | 7.394                | 6.203  | 6.903                | 6.540  |
| RMB              | 14.762               | 12.591 | 13.967               | 12.935 |
| Penedès          | 2.381                | 1.893  | 2.229                | 1.983  |
| Resto Catalunya  | 10.905               | 8.941  | 13.967               | 9.115  |
| Total Catalunya  | 28.048               | 23.425 | 30.163               | 24.033 |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

**Constitució i devolució de fiances. Total anual**

|                  | Total 2019 |        | Total 2020 |        |
|------------------|------------|--------|------------|--------|
|                  | Altes      | Baixes | Altes      | Baixes |
| Total 20 ciutats | 50.569     | 43.793 | 42.337     | 39.458 |
| AMB              | 28.637     | 24.597 | 24.028     | 22.018 |
| RMB              | 58.027     | 50.919 | 49.211     | 44.483 |
| Penedès          | 9.305      | 7.601  | 7.832      | 6.636  |
| Resto Catalunya  | 43.894     | 35.461 | 41.260     | 32.248 |
| Total Catalunya  | 111.226    | 93.981 | 98.303     | 83.367 |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

En els cinc àmbits territorials, la diferència entre altes i baixes és positiva, el que vol dir que a tots els territoris l'estoc d'habitatge de lloguer augmenta.

Prenent els resultats anuals, venim de l'any 2016 en que les baixes van representar un 71% de les altes de manera que el 29% de la contractació suposava increment net de l'estoc d'habitatge de lloguer. Al 2017, aquell percentatge va baixar al 23%, al 2018 el resultat és el 18% i al 2019 el percentatge és del 16%. Tanquem l'any 2020 amb un 15%. Aquesta evolució expressa l'augment de la rotació en l'ús del parc de lloguer, fet que, avui deriva de la modificació de la LAU l'any 2013 quan es va fixar el termini mínim de durada dels contractes en tres anys. El retorn, des de març de



2019, a vigències mínimes obligatòries de 5 o 7 anys frenarà en un futur la intensitat de la rotació però això no es palparà fins la segona meitat de 2021.

A nivell de les 20 ciutats amb més mercat de lloguer, el saldo entre altes i baixes durant el quart trimestre de 2020 és netament positiu amb dues excepcions (Figueres i Tarragona i Sant Boi de Llobregat) i amb tres ciutats més que estan rondant el saldo zero (Cornellà de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma i Vilanova i La Geltrú).

El mateix exercici referit a l'any 2020 ofereix un saldo positiu a totes les ciutats llevat de Girona que, durant el segon trimestre (fase més aguda del confinament per la COVID19), va acumular un nombre molt elevat de baixes.

#### Volum de fiances constituïdes i devolucions de fiances 2020

|                         | Fiances constituïdes. Quart trimestre 2020 | Devolucions de fiances. Quart trimestre 2020 | Fiances constituïdes. Total 2020 | Devolucions de fiances. Total 2020 |
|-------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Badalona                | 850                                        | 793                                          | 3.068                            | 2.710                              |
| Castelldefels           | 361                                        | 320                                          | 1.150                            | 1.064                              |
| Cornellà de Llobregat   | 378                                        | 374                                          | 1.335                            | 1.296                              |
| Figueres                | 347                                        | 362                                          | 1.176                            | 1.107                              |
| Girona                  | 938                                        | 761                                          | 3.152                            | 3.164                              |
| Granollers              | 319                                        | 272                                          | 1.206                            | 1.007                              |
| L'Hospitalet            | 1.468                                      | 1.431                                        | 4.830                            | 4.638                              |
| Lleida                  | 659                                        | 477                                          | 2.032                            | 1.770                              |
| Manresa                 | 458                                        | 383                                          | 1.655                            | 1.470                              |
| Mataró                  | 740                                        | 721                                          | 2.528                            | 2.422                              |
| Reus                    | 556                                        | 526                                          | 2.062                            | 1.934                              |
| Rubí                    | 320                                        | 272                                          | 1.119                            | 976                                |
| Sabadell                | 925                                        | 864                                          | 3.253                            | 3.051                              |
| Sant Boi de Llobregat   | 279                                        | 281                                          | 930                              | 913                                |
| Sant Cugat del Vallès   | 493                                        | 483                                          | 1.916                            | 1.694                              |
| Sta. Coloma Gramenet    | 474                                        | 474                                          | 1.599                            | 1.459                              |
| Tarragona               | 846                                        | 867                                          | 3.224                            | 3.213                              |
| Terrassa                | 1.188                                      | 1.038                                        | 3.924                            | 3.594                              |
| Vic                     | 279                                        | 245                                          | 1.136                            | 974                                |
| Vilanova i La Geltrú    | 269                                        | 267                                          | 1.042                            | 1.002                              |
| <b>Total 20 ciutats</b> | <b>12.147</b>                              | <b>11.211</b>                                | <b>42.337</b>                    | <b>39.458</b>                      |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

#### 4. Evolució interanual de les altes

Durant aquest quart trimestre de 2020, la contractació ha augmentat un 7,54% en comparació al mateix trimestre de l'any anterior. Es tracta d'un augment molt destacable i alhora singular ja que el conjunt del 2020 ha tancat amb una caiguda del 11,62%.

El quart trimestre és singular atès que ens trobem, des de mitjans de 2019, ens trobem en un encreuament de quantitats a la baixa combinades amb preus del lloguer des del 2014 a l'alça. Singular també per que el resultat del quart trimestre és la combinació d'un gran augment de la contractació a la Catalunya menys urbana (exclosa la RMB) i d'una caiguda de la contractació en el conjunt de les 20 ciutats, a l'AMB, a la RMB i al Penedès.

Per àmbits territorials, la caiguda més acusada del volum de contractes de lloguer durant el quart trimestre de 2020 l'encapçala l'AMB (-6,64%) seguida de la RMB (-5,39%) i de les 20 ciutats (-3,70%). A nivell del conjunt del 2020, la caiguda de la contractació l'encapçalen les 20 ciutats (-16,28%) seguides de l'AMB (-16,09%), la RMB (-15,19%) i de la resta de Catalunya (-6,00%).

Per tant, el cicle descendent del mercat de lloguers arrenca abans de l'aparició de la COVID19 i la pandèmia amplifica la magnitud de la caiguda. El cicle descendent respon a factors de mercat ja exposats en anteriors informes mentre que la magnitud de la caiguda respon a un factor extern al mercat com és la crisi sanitària.

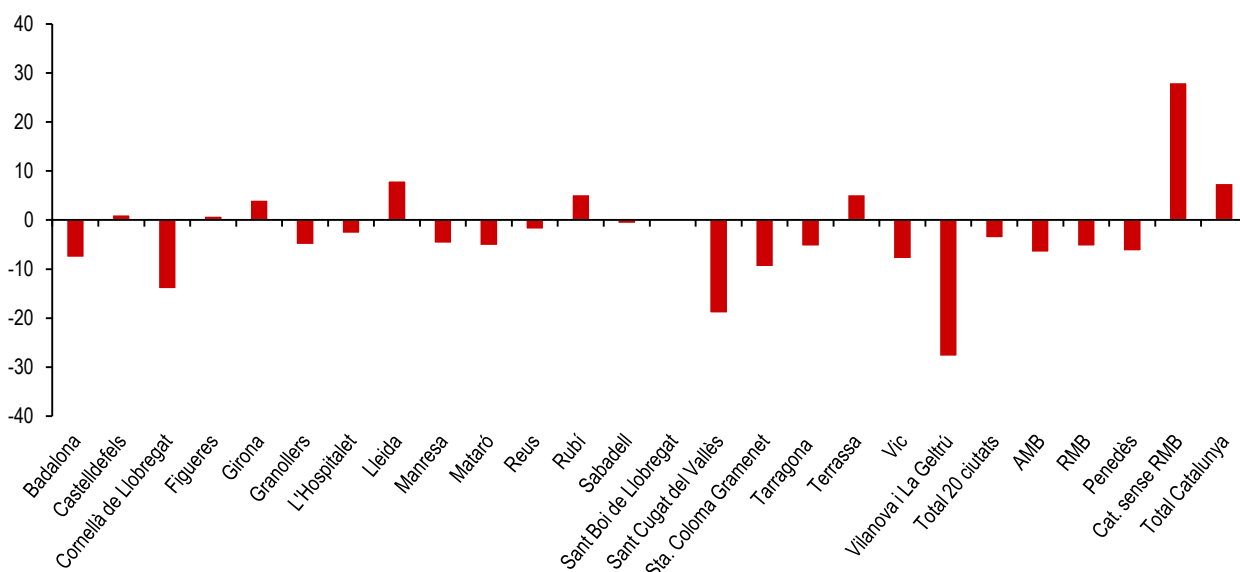
### Nombre de fiances constituïdes 2019 - 2020

|                         | Quart trimestre 2019 | Total 2019    | Quart trimestre 2020 | Total 2020    |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Badalona                | 921                  | 3.582         | 850                  | 3.068         |
| Castelldefels           | 357                  | 1.396         | 361                  | 1.150         |
| Cornellà de Llobregat   | 440                  | 1.682         | 378                  | 1.335         |
| Figueres                | 344                  | 1.378         | 347                  | 1.176         |
| Girona                  | 901                  | 3.572         | 938                  | 3.152         |
| Granollers              | 336                  | 1.382         | 319                  | 1.206         |
| L'Hospitalet            | 1.510                | 6.135         | 1.468                | 4.830         |
| Lleida                  | 610                  | 2.592         | 659                  | 2.032         |
| Manresa                 | 481                  | 1.910         | 458                  | 1.655         |
| Mataró                  | 781                  | 3.053         | 740                  | 2.528         |
| Reus                    | 567                  | 2.404         | 556                  | 2.062         |
| Rubí                    | 304                  | 1.276         | 320                  | 1.119         |
| Sabadell                | 932                  | 3.800         | 925                  | 3.253         |
| Sant Boi de Llobregat   | 298                  | 906           | 279                  | 930           |
| Sant Cugat del Vallès   | 609                  | 2.232         | 493                  | 1.916         |
| Sta. Coloma Gramenet    | 524                  | 2.083         | 474                  | 1.599         |
| Tarragona               | 894                  | 4.026         | 846                  | 3.224         |
| Terrassa                | 1.129                | 4.555         | 1.188                | 3.924         |
| Vic                     | 303                  | 1.203         | 279                  | 1.136         |
| Vilanova i La Geltrú    | 373                  | 1.402         | 269                  | 1.042         |
| <b>Total 20 ciutats</b> | <b>12.614</b>        | <b>50.569</b> | <b>12.147</b>        | <b>42.337</b> |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Esmentar que a la ciutat de Barcelona, el volum de contractació del quart trimestre de 2020 cedeix un -8,98% respecte el mateix trimestre de l'any anterior i que a nivell de l'any 2020, la caiguda ha estat del -21,21%.

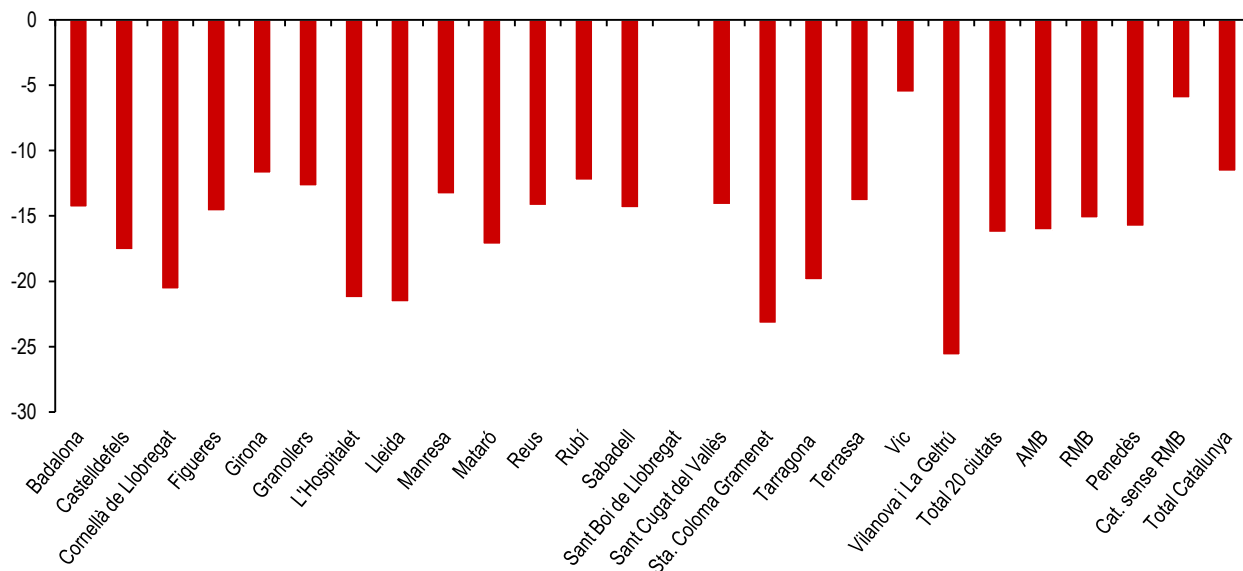
### % variació interanual del nombre de fiances constituïdes (quart trimestre 2020 sobre quart trimestre 2019)



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

La comparació entre els volums de contractació del quart trimestre de 2020 i de 2019 a les 20 ciutats amb més mercat de lloguer mostra com el retrocés en el volum de contractació abasta 14 de les 20 ciutats. Lleida, Rubí Terrassa, Girona, Castelldefels i Figueres son les úniques que augmenten el volum de contractació. Si en comptes de fixar-nos en el quart trimestre agafem el conjunt de l'any 2020, ja no trobarem cap ciutat que millori el volum de contractació. Per tant, els pocs augments del quart trimestre s'inscriuen en una tendència clarament a la baixa tot i que la magnitud respon a una causa exògena al mercat com és la COVID19.

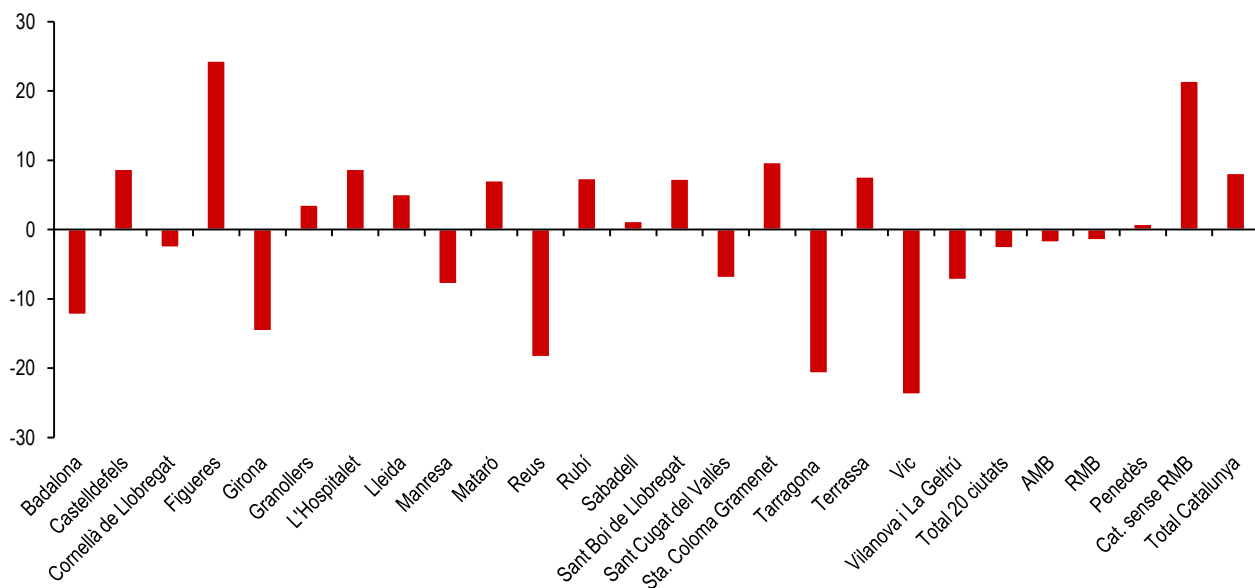
#### % variació interanual del nombre de fiances constituïdes (total 2020 sobre total 2019)



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Per aportar algun senyal positiu, paga la pena observar la variació intertrimestral (comparació entre un trimestre i el seu precedent) del volum de contractació. Durant el primer trimestre de 2019, els àmbits que van augmentar la contractació es van pràcticament compensar amb els que van cedir en el volum de contractació. Durant el segon i tercer trimestres de 2019, la caiguda ha estat generalitzada i al quart trimestre ja hi ha un comportament desigual. Anunci d'una incipient recuperació del volum de contractació? Caldrà veure el proper trimestre i també caldrà veure les iniciatives que s'adopten en matèria de política de lloguers.

#### % variació intertrimestral del nombre de fiances constituïdes (quart trimestre 2020 sobre tercer trimestre de 2020)



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

## 5. Renda Contractual

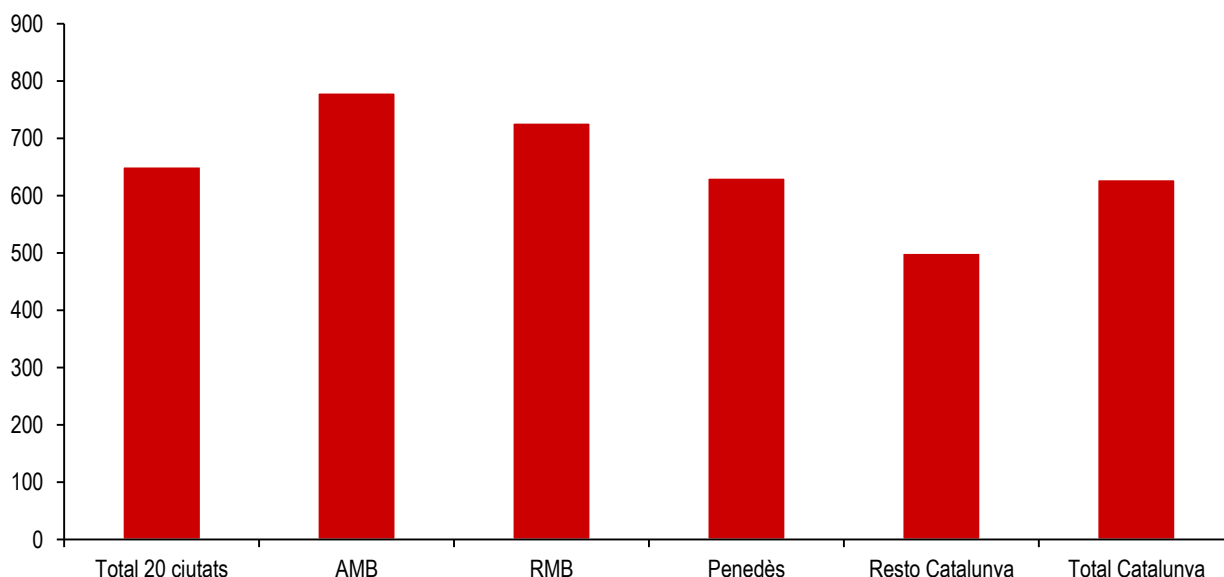
La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona capital) durant el quart trimestre del 2020 s'ha situat a 628,58 € quan, ara fa just un any, la renda estava en 633,94 €. Aquesta disminució de la renda contractual s'ha concentrat en el conjunt de les 20 ciutats (-2,16%) seguides de la RMB (-1,32%) i l'AMB (-0,45%).

### Renda mitjana contractual (en €)

|                        | Quart trimestre 2019 | Total 2019    | Quart trimestre 2020 | Total 2020    |
|------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Total 20 ciutats       | 665,36               | 650,17        | 650,98               | 663,63        |
| AMB                    | 783,11               | 772,90        | 779,61               | 794,31        |
| RMB                    | 736,76               | 725,38        | 727,03               | 741,55        |
| Penedès                | 627,87               | 618,97        | 631,11               | 632,57        |
| Resta Catalunya        | 496,09               | 488,75        | 500,24               | 501,14        |
| <b>Total Catalunya</b> | <b>633,94</b>        | <b>623,09</b> | <b>628,58</b>        | <b>636,38</b> |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

### Renda contractual mitjana en € (Quart trimestre 2020)



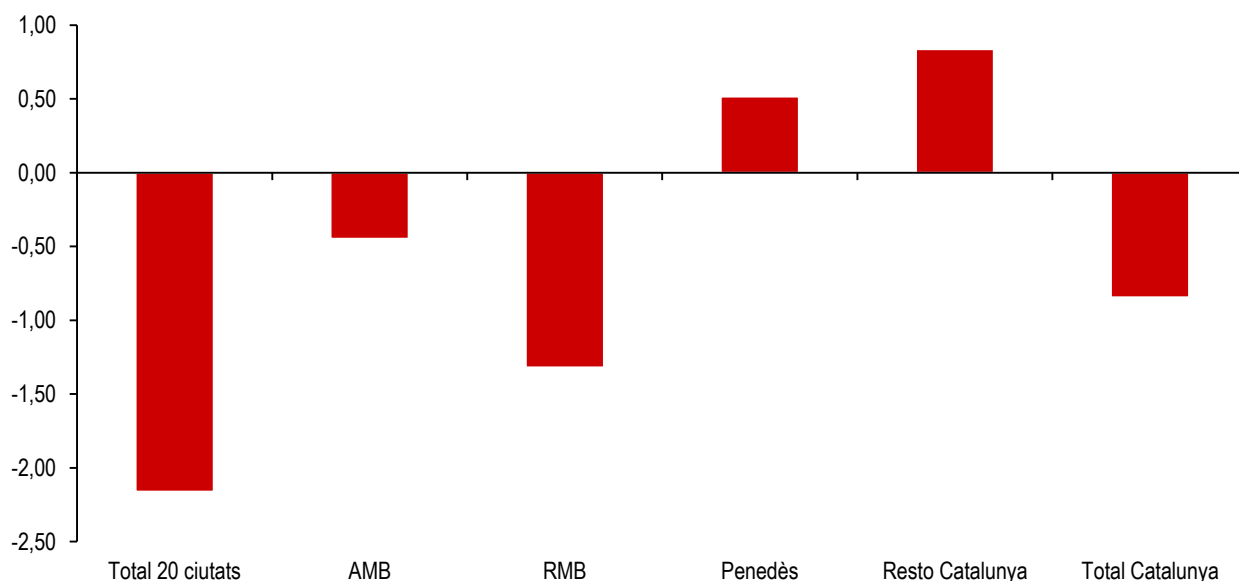
Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

La mitjana de renda de l'any 2020 ha estat 636,38 € mentre al 2019 va ser de 623,09 el que representa un augment del 2,13%. Aquest resultat positiu es repeteix a tots els àmbits territorials. Encapçala l'augment interanual l'AMB (2,77%) seguida de la resta de Catalunya (2,53%), la RMB (2,23%) i el conjunt de les 20 ciutats (2,07%).

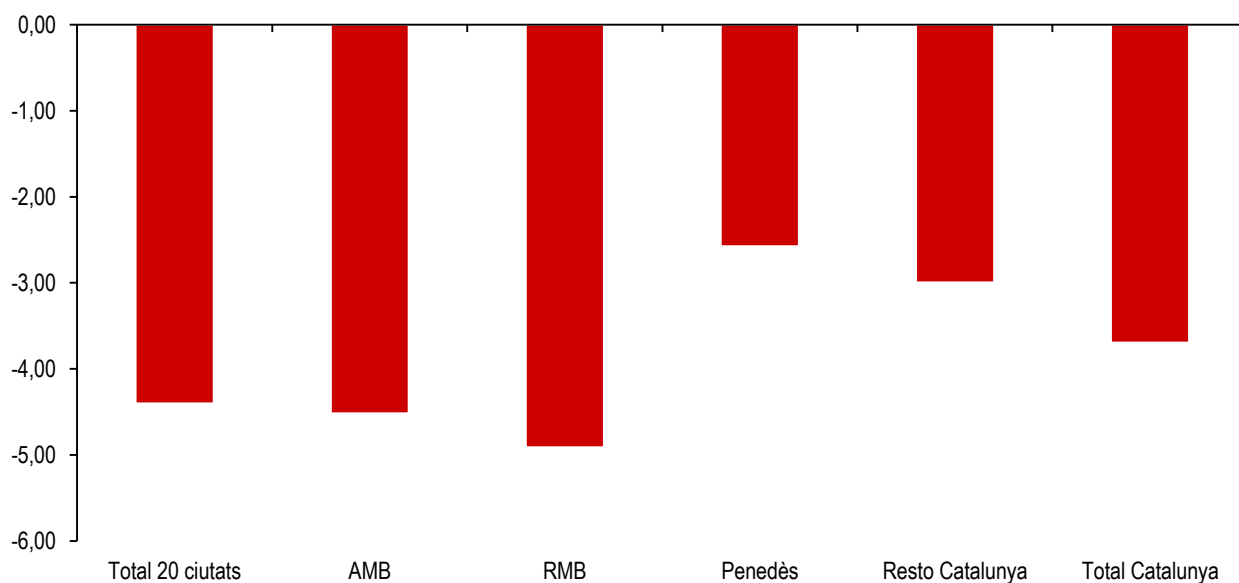
Així doncs, la caiguda dels lloguers durant el quart trimestre és un resultat conjuntural que s'ha d'inscriure en la fase encara ascendent dels preus del lloguer iniciada el 2014. Amb un matis: el punt àlgid dels augments de preus es va produir entre 2017 i 2018. Des d'aleshores, els augments de preus han anat perdent intensitat de manera que la corba de preus es va aplanant progressivament.

Al 2015, l'alça dels lloguers 1,97%. Al 2016 era de 4,76%. Al 2017, l'augment mitjà anual va ser del 8,45%. Al 2018 es va assolir el 8,47% interanual. Al 2019 va ser el 5,03% i tanquem el 2020 amb el 2,13%. La tendència és doncs a anar rebaixant les tensions de preus del lloguer. Una rebaixa de la pressió alcista molt lenta, massa lenta atesa la distància entre el creixement del preu del lloguer i l'evolució de la renda familiar disponible. Però el mercat és un mecanisme d'ajust entre oferta i demanda el que no vol dir que tota la demanda trobi en el mercat la resposta adequada a les seves

necessitats. Per això, el mercat no pot ser mai el mecanisme substitutiu de les polítiques públiques en matèria d'habitatge de lloguer que, a Europa, es canalitzen fonamentalment a través dels ajuts públics al pagament del lloguer.

**Variació interanual renda contractual mitjana (% quart trimestre 2020/ quart trimestre 2019)**


Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

**Variació intertrimestral renda contractual mitjana (% quart trimestre 2020 / quart trimestre 2019)**


Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Amb la COVID19, la demanda interna ha quedat com la principal component de la demanda de lloguer mentre que la demanda externa (turisme, empreses, població flotant) ha quedat bloquejada per les mesures adoptades contra la pandèmia. Per tant, hi ha una part del parc que, fins fa un any, s'adreçava a aquesta demanda externa que s'ha quedat sense clientela i s'ha de reorientar i es pot reorientar cap a mercats alternatius, entre ells, l'habitatge de lloguer per a la població resident.

Per aquesta raó, tot apunta que, la pèrdua d'intensitat del creixement dels lloguers tindrà encara recorregut. Òbviament, Catalunya presenta diversitat de mercats i no tots combinen demanda interna i externa. En tot cas, els territoris amb més pressió alcista de preus son els que combinen més components de demanda per a un mateix estoc de parc construït i els que més poden beneficiar-se de l'aplanament de la corba de preus.

Pel que fa a les 20 ciutats, la variació interanual de la renda contractual durant el quart trimestre de 2020 ha estat de signe negatiu en el conjunt de les 20 ciutats (-2,16%) de les quals, 16 registren variacions de signe negatiu i 6 de signe positiu.

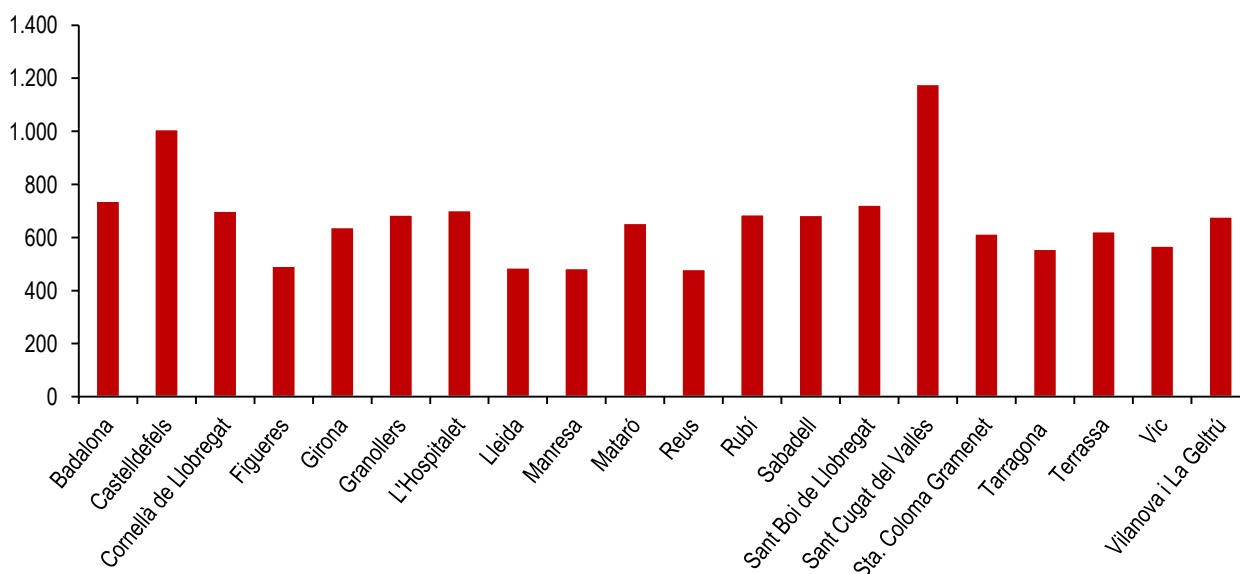
En canvi, a nivell de tot 2020, totes les 20 ciutats registren variacions de preus de signe positiu. Pensem que les 16 ciutats que, durant el quart trimestre, cedeixen preus juntament amb l'AMB i la RMB que també rebaixen la renda contractual, tenen un comportament més derivat de la pandèmia i les mesures que l'acompanyen que no pas de factors de mercat.

#### Renda mitjana contractual (en €)

|                         | Quart trimestre 2019 | Total 2019    | Quart trimestre 2020 | Total 2020    |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Badalona                | 724,23               | 719,33        | 739,35               | 736,78        |
| Castelldefels           | 991,54               | 1.001,65      | 1.019,93             | 1.007,13      |
| Cornellà de Llobregat   | 706,84               | 696,35        | 703,31               | 699,58        |
| Figueres                | 486,20               | 482,15        | 482,59               | 492,27        |
| Girona                  | 619,51               | 634,23        | 608,09               | 638,14        |
| Granollers              | 679,73               | 663,56        | 663,06               | 685,86        |
| L'Hospitalet            | 706,20               | 697,24        | 680,02               | 702,84        |
| Lleida                  | 474,92               | 458,97        | 486,82               | 485,98        |
| Manresa                 | 487,45               | 469,93        | 482,38               | 483,41        |
| Mataró                  | 657,22               | 652,68        | 638,38               | 654,10        |
| Reus                    | 487,90               | 471,26        | 472,36               | 480,54        |
| Rubí                    | 700,28               | 666,68        | 689,02               | 686,96        |
| Sabadell                | 685,04               | 673,16        | 669,22               | 683,98        |
| Sant Boi de Llobregat   | 758,59               | 712,79        | 695,32               | 723,30        |
| Sant Cugat del Vallès   | 1.172,19             | 1.134,23      | 1.182,41             | 1.177,85      |
| Sta. Coloma Gramenet    | 622,82               | 614,78        | 601,32               | 614,53        |
| Tarragona               | 537,66               | 533,05        | 552,43               | 556,91        |
| Terrassa                | 626,42               | 615,08        | 604,03               | 623,26        |
| Vic                     | 576,23               | 558,95        | 550,41               | 568,79        |
| Vilanova i La Geltrú    | 660,73               | 647,79        | 671,40               | 677,76        |
| <b>Total 20 ciutats</b> | <b>665,36</b>        | <b>650,17</b> | <b>650,98</b>        | <b>663,63</b> |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

#### Renda contractual mitjana. Any 2020



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

## 6. Distribució de freqüències per interval de preus i per intervals de contractes registrats

La distribució dels contractes per segment de preus permet tenir un coneixement més precís de la diversitat de preus i en els diferents territoris.

L'interval amb major quota de mercat a nivell de Catalunya durant l'any 2020, és el 451 a 600 € que concentra 25.412 contractes que equivalen al 30% de la quota de mercat, seguit del 301 a 450 € amb 20.728 contractes que equivalen al 25% del total i del 601 a 750 € amb 16.666 contractes (20% del total). Per tant, el 75% del mercat de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) opera a preus d'entre 301 i 750 €.

Entre 451 i 750 €, l'AMB i RMB hi concentren el 57% i 59% respectivament de la quota de mercat. Per contra, a la resta de Catalunya, l'interval 301 a 450 € concentra el 40% de quota mercat seguida del 29% a 451 a 600 €. Dos mercats clarament diferents.

El pes relatiu de cada interval respecte del total de cada territori no ha fer perdre de vista el volum total que aporta cada territori. La RMB aporta el 53% dels contractes de lloguers mentre que l'AMB n'aporta el 26% de tot Catalunya (sense Barcelona). Per últim, la Catalunya menys urbana, aporta el 39% del marcat de lloguer a Catalunya (el 8% restant l'aporta el Penedès).

Entre les 20 ciutats amb més mercat d'habitatge de lloguer, n'hi ha quatre (Figueres, Lleida, Manresa i Reus) que concentren més del 40% de la quota de mercat a l'interval 301 a 450 €. La resta de ciutats tenen com a interval més voluminós el 451 a 600 €. Un punt i a part son Castelldefels, Sant Boi de Llobregat i Sant Cugat, tres mercats molt orientats als intervals de preus més elevats.

La distribució dels volums contractats en funció dels intervals del preu del lloguer il·lustra la diversitat de volums i preus de mercat.



**Nombre de contractes per interval de preus (en €). Total 2020**

| Total 2020             | 0 a 120    | 121 a 300    | 301 a 450     | 451 a 600     | 601 a 750     | 751 a 900    | 901 a 1050   | 1051 a 1300  | mes de 1300  | Total         |
|------------------------|------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Total 20 ciutats       | 88         | 2.036        | 8.182         | 13.122        | 9.071         | 3.927        | 1.259        | 1.109        | 664          | 39.458        |
| AMB                    | 46         | 353          | 2.056         | 6.272         | 6.330         | 3.543        | 1.292        | 1.243        | 883          | 22.018        |
| RMB                    | 78         | 1.013        | 5.884         | 13.954        | 12.191        | 6.076        | 2.079        | 1.912        | 1.296        | 44.483        |
| Penedès                | 10         | 483          | 1.850         | 2.129         | 1.139         | 475          | 200          | 171          | 179          | 6.636         |
| Resta Catalunya        | 111        | 4.894        | 12.994        | 9.329         | 3.336         | 980          | 274          | 197          | 133          | 32.248        |
| <b>Total Catalunya</b> | <b>199</b> | <b>6.390</b> | <b>20.728</b> | <b>25.412</b> | <b>16.666</b> | <b>7.531</b> | <b>2.553</b> | <b>2.280</b> | <b>1.608</b> | <b>83.367</b> |

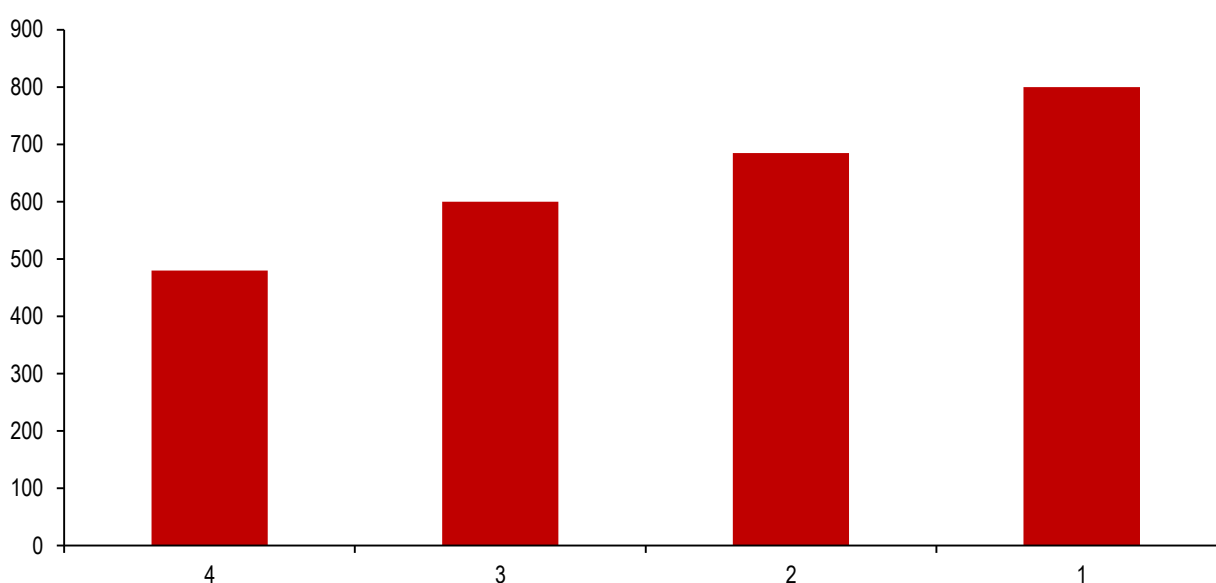
| Total 2020              | 0 a 120   | 121 a 300    | 301 a 450    | 451 a 600     | 601 a 750    | 751 a 900    | 901 a 1050   | 1051 a 1300  | mes de 1300 | Total         |
|-------------------------|-----------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Badalona                | 5         | 52           | 300          | 816           | 777          | 425          | 142          | 134          | 59          | 2.710         |
| Castelldefels           | 1         | 6            | 29           | 121           | 231          | 235          | 153          | 170          | 118         | 1.064         |
| Cornellà de Llobregat   | 3         | 17           | 131          | 462           | 419          | 185          | 42           | 30           | 7           | 1.296         |
| Figueres                | 4         | 75           | 529          | 401           | 80           | 14           |              | 2            | 2           | 1.107         |
| Girona                  | 5         | 264          | 495          | 1.138         | 833          | 291          | 75           | 41           | 22          | 3.164         |
| Granollers              | 1         | 11           | 150          | 360           | 304          | 128          | 25           | 22           | 6           | 1.007         |
| L'Hospitalet            | 7         | 50           | 564          | 1.644         | 1.399        | 681          | 160          | 113          | 20          | 4.638         |
| Lleida                  | 7         | 248          | 739          | 588           | 150          | 30           | 1            | 4            | 3           | 1.770         |
| Manresa                 | 12        | 257          | 625          | 416           | 123          | 25           | 6            | 5            | 1           | 1.470         |
| Mataró                  | 5         | 51           | 428          | 938           | 666          | 238          | 56           | 27           | 13          | 2.422         |
| Reus                    | 5         | 261          | 913          | 590           | 123          | 30           | 9            | 1            | 2           | 1.934         |
| Rubí                    |           | 24           | 120          | 351           | 298          | 121          | 35           | 18           | 9           | 976           |
| Sabadell                | 8         | 121          | 405          | 941           | 930          | 445          | 118          | 65           | 18          | 3.051         |
| Sant Boi de Llobregat   | 1         | 13           | 79           | 276           | 362          | 128          | 32           | 18           | 4           | 913           |
| Sant Cugat del Vallès   |           | 39           | 27           | 127           | 225          | 313          | 263          | 352          | 348         | 1.694         |
| Sta. Coloma Gramenet    | 5         | 44           | 282          | 661           | 358          | 89           | 15           | 5            |             | 1.459         |
| Tarragona               | 7         | 242          | 1.105        | 1.162         | 498          | 124          | 31           | 29           | 15          | 3.213         |
| Terrassa                | 9         | 165          | 819          | 1.380         | 852          | 280          | 43           | 39           | 7           | 3.594         |
| Vic                     | 3         | 55           | 279          | 409           | 163          | 47           | 12           | 3            | 3           | 974           |
| Vilanova i La Geltrú    |           | 41           | 163          | 341           | 280          | 98           | 41           | 31           | 7           | 1.002         |
| <b>Total 20 ciutats</b> | <b>88</b> | <b>2.036</b> | <b>8.182</b> | <b>13.122</b> | <b>9.071</b> | <b>3.927</b> | <b>1.259</b> | <b>1.109</b> | <b>664</b>  | <b>39.458</b> |

Completant l'anterior anàlisi, s'exposen ara les medianes del preu del lloguer corresponents a la distribució per quintils aplicada a les 20 ciutats i a l'AMB, els dos entorns territorials a on el mercat de lloguer té més presència.

La distribució per quintils s'obté ordenant de major preu a menor preu la totalitat dels contractes registrats durant tot l'any 2020, i distribuïnt tot aquest contingent en cinc grups amb igual nombre de contractes. El primer quintil agrupa el 20% de tots els contractes que tenen preu de lloguer més elevat. El cinquè quintil agrupa el 20% de tots els contractes amb el lloguer més baix. Els cinc quintils permeten calcular 4 medianes que es corresponen amb els valors límit entre quintils.

A continuació s'exposen els resultats de la distribució per quintils aplicada a les 20 ciutats i a l'AMB, els dos entorns territorials a on el mercat de lloguer té més presència.

#### Límits dels quintils de renda a 20 ciutats. Any 2020



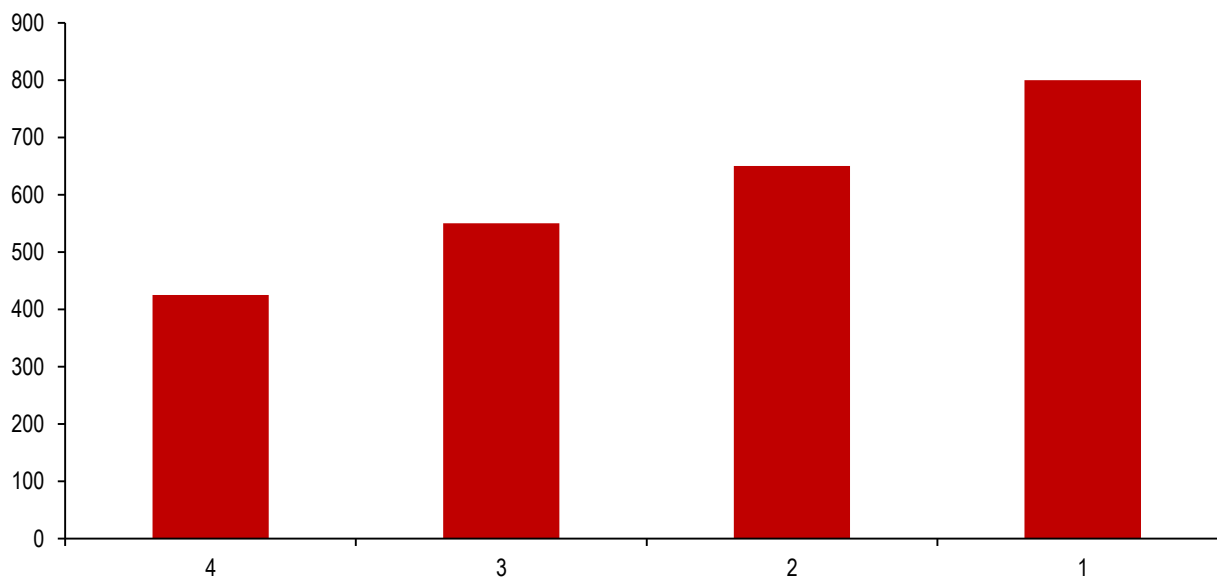
Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Pel conjunt de les 20 ciutats, el límit entre el primer i segon quintils correspon a una renda de 800 €, el límit entre el segon i tercer quintil és 685 €, el límit entre tercer i quart quintil és 600 € i, entre el quart i cinquè és 480 €.

El territori de l'AMB (exclosa Barcelona), ofereix el primer quintil amb una renda contractual mitjana de 1.235,56 €, el segon quintil té 823,71 €, el tercer 719,01 €, el quart 623,26 € i el cinquè 444,87 €.

Per la seva banda, l'AMB presenta un límit entre el primer i segon quintils de 800 €, el límit entre el segon i tercer quintil és 650 €, el límit entre tercer i quart quintil és 550 € i, entre el quart i cinquè és 425 €.

### Límits dels quintils de renda a l'AMB. Any 2020



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

### 7. Renda per m<sup>2</sup> a Tarragona, Lleida i Girona

En aquest apartat es presenten els resultats estadístics del creuament de les fiances de lloguers registrades per l'INCASOL amb la base de dades del Cadastre per a les ciutats de Tarragona Lleida i Girona. L'objectiu del creuament és conèixer la superfície dels habitatges llogats de nou i poder calcular el lloguer/m<sup>2</sup>.

El creuament entre ambdues bases de dades durant el quart trimestre de 2020 ha estat possible en un 75% dels casos a Girona i en un 83% tant a Tarragona com a Lleida. Això vol dir que els estadístics relatius al lloguer/m<sup>2</sup> mereixen la confiança estadística i son representatius del sector.

Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges durant el quart trimestre de 2019, aquesta és de 77 m<sup>2</sup> a Tarragona, 85 m<sup>2</sup> a Lleida i de 79 m<sup>2</sup> a Girona.

Pel que fa a la renda/m<sup>2</sup> del conjunt dels casos creuats, aquesta és de 7,73 €/m<sup>2</sup> a Tarragona, 6,48 €/m<sup>2</sup> a Lleida, i de 9,02 €/m<sup>2</sup> a Girona.

Els anteriors valors són l'agregat de mercats amb una molt diversa composició de preus i quantitats en els diferents intervals (hi afegim Barcelona com a contrast):

| 4t20      | 0 a 6,00 | 6,01 a 7,50 | 7,51 a 9,00 | 9,01 a 10,50 | 10,51 a 12,00 | 12,01 a 13,50 | 13,51 a 15,00 | 15,01 a 16,50 | més de 16,50 | Total general |
|-----------|----------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Barcelona | 292      | 213         | 461         | 922          | 1.387         | 1.660         | 1.544         | 1.150         | 2.387        | 10.016        |
| Tarragona | 171      | 223         | 130         | 84           | 44            | 24            | 15            | 5             | 7            | 703           |
| Lleida    | 252      | 131         | 93          | 40           | 28            | 6             | 1             | 0             | 0            | 551           |
| Girona    | 93       | 125         | 159         | 147          | 86            | 49            | 22            | 12            | 13           | 706           |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

La diversitat de mercats és molt notable. Mentre que Lleida concentra el 46% dels contractes a l'interval de fins a 6,00 €/m<sup>2</sup>, Barcelona té la màxima quota de mercat a l'interval de més de 16,5 €/m<sup>2</sup>. Entre aquests extrems hi trobem Tarragona que concentra més del 50% de quota de mercat a preus de fins a 7,50 €/m<sup>2</sup>, i Girona que concentra el 43 % dels contractes entre 7,51 i 10,50 €/m<sup>2</sup>.

## 8. Altres municipis amb un volum de contractes superior a 100

Al llarg de 2020, podem identificar un conjunt de 139 municipis amb un tamany de mercat de lloguer inferior al de les 20 ciutats comentades a les pàgines precedents però que, al llarg de l'any 2020, acumulen, com a mínim, 100 contractes de lloguer. El resultat és que trobem 139 municipis amb un volum de contractes registrats d'entre 100 i 899 unitats.

Dels 139 municipis, 20 pertanyen a l'AMB i amb una mitjana de renda 807,40 €. A l'àmbit de la RMB hi trobem 67 municipis (dels quals, 20, pertanyen a l'AMB) i una mitjana de lloguer de 751,46 € (la mitjana de lloguer dels 47 municipis de la RMB perifèrics a l'AMB, tenen una mitjana de renda de 709,11 €). A la resta de Catalunya (exclos el Penedès) hi ha 57 municipis amb una mitjana de lloguer de 478,78 €.

A continuació s'adjunta la taula amb la relació dels 139 municipis, el volum de contractes registrats i la mitjana de renda corresponent a 2020.

| Municipi                    | Nombre Contractes | Mitjana de renda 2020 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Sitges                      | 899               | 1.003,52              |
| Cerdanyola del Vallès       | 845               | 766,31                |
| Tortosa                     | 792               | 373,93                |
| Viladecans                  | 789               | 764,25                |
| Prat de Llobregat (El)      | 785               | 750,33                |
| Vendrell (El)               | 783               | 504,14                |
| Igualada                    | 775               | 492,24                |
| Blanes                      | 764               | 527,47                |
| Esplugues de Llobregat      | 732               | 912,14                |
| Mollet del Vallès           | 704               | 651,03                |
| Olot                        | 691               | 468,82                |
| Vilafranca del Penedès      | 684               | 581,56                |
| Salou                       | 637               | 516,05                |
| Gavà                        | 611               | 937,64                |
| Lloret de Mar               | 605               | 524,82                |
| Calafell                    | 601               | 584,30                |
| Masnou (El)                 | 588               | 846,59                |
| Cambrils                    | 575               | 574,12                |
| Sant Feliu de Llobregat     | 569               | 817,83                |
| Pineda de Mar               | 534               | 564,81                |
| Premià de Mar               | 532               | 796,26                |
| Sant Just Desvern           | 509               | 1.251,54              |
| Ripollet                    | 479               | 635,76                |
| Sant Joan Despí             | 470               | 861,98                |
| Salt                        | 449               | 504,12                |
| Sant Pere de Ribes          | 432               | 763,94                |
| Calella                     | 417               | 586,23                |
| Torredembarra               | 411               | 533,20                |
| Banyoles                    | 409               | 556,15                |
| Vilassar de Mar             | 408               | 884,07                |
| Molins de Rei               | 405               | 775,04                |
| Garriga (La)                | 401               | 728,62                |
| Valls                       | 400               | 446,18                |
| Montcada i Reixac           | 392               | 649,00                |
| Sant Feliu de Guíxols       | 390               | 584,40                |
| Sant Adrià de Besòs         | 386               | 744,87                |
| Cardedeu                    | 373               | 696,54                |
| Vila-seca                   | 367               | 483,02                |
| Roses                       | 365               | 519,89                |
| Franqueses del Vallès (Les) | 361               | 641,33                |
| Seu d'Urgell (La)           | 350               | 412,84                |
| Caldes de Montbui           | 349               | 682,34                |
| Sant Andreu de la Barca     | 345               | 643,83                |
| Barberà del Vallès          | 335               | 730,65                |
| Arenys de Mar               | 329               | 694,96                |
| Esparreguera                | 324               | 614,18                |
| Martorell                   | 320               | 626,47                |
| Sant Celoni                 | 311               | 574,87                |
| Mollerussa                  | 309               | 401,79                |
| Olesa de Montserrat         | 307               | 610,33                |
| Manlleu                     | 301               | 451,56                |
| Palamós                     | 299               | 598,18                |
| Berga                       | 295               | 394,85                |
| Cubelles                    | 287               | 696,50                |
| Canet de Mar                | 281               | 651,00                |
| Balaguer                    | 281               | 360,25                |
| Santa Coloma de Farners     | 270               | 509,00                |
| Malgrat de Mar              | 269               | 547,82                |
| Palafrugell                 | 268               | 506,92                |

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

| Municipi                    | Nombre Contractes | Mitjana de renda 2020 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Santa Perpètua de Mogoda    | 263               | 651,78                |
| Sant Vicenç dels Horts      | 250               | 682,34                |
| Tàrraga                     | 250               | 369,07                |
| Ripoll                      | 248               | 386,97                |
| Sant Sadurní d'Anoia        | 247               | 592,25                |
| Parets del Vallès           | 240               | 692,22                |
| Torelló                     | 237               | 451,07                |
| Corbera de Llobregat        | 233               | 717,31                |
| Amposta                     | 232               | 338,01                |
| Castellar del Vallès        | 231               | 704,31                |
| Sant Carles de la Ràpita    | 223               | 354,65                |
| Montornès del Vallès        | 217               | 598,06                |
| Cunit                       | 216               | 604,86                |
| Llinars del Vallès          | 215               | 641,03                |
| Sant Feliu de Codines       | 210               | 589,36                |
| Sant Vicenç de Castellet    | 207               | 479,11                |
| Solsona                     | 203               | 357,00                |
| Torroella de Montgrí        | 198               | 505,23                |
| Puigcerdà                   | 193               | 531,73                |
| Bisbal d'Empordà (La)       | 190               | 464,82                |
| Canovelles                  | 189               | 598,33                |
| Tordera                     | 182               | 506,01                |
| Sant Andreu de Llavaneres   | 181               | 1.056,97              |
| Montgat                     | 180               | 926,75                |
| Castelló d'Empúries         | 173               | 513,10                |
| Argentona                   | 172               | 767,00                |
| Piera                       | 170               | 592,65                |
| Sant Quirze del Vallès      | 170               | 902,31                |
| Calonge                     | 168               | 594,73                |
| Gelida                      | 166               | 584,09                |
| Escala (L')                 | 165               | 554,72                |
| Moià                        | 158               | 463,67                |
| Mont-roig del Camp          | 157               | 501,10                |
| Arenys de Munt              | 155               | 645,22                |
| Centelles                   | 155               | 547,11                |
| Llagosta (La)               | 153               | 578,70                |
| Sentmenat                   | 151               | 598,05                |
| Vallirana                   | 150               | 788,29                |
| Castell-Platja d'Aro        | 150               | 644,62                |
| Alcarràs                    | 149               | 388,04                |
| Vilanova del Camí           | 148               | 416,31                |
| Roda de Barà                | 148               | 532,20                |
| Alella                      | 147               | 1.149,68              |
| Llagostera                  | 144               | 477,62                |
| Castellbisbal               | 143               | 708,28                |
| Arbúcies                    | 142               | 398,25                |
| Deltebre                    | 142               | 342,15                |
| Cassà de la Selva           | 141               | 595,29                |
| Cervera                     | 139               | 331,06                |
| Abrera                      | 137               | 695,85                |
| Palau-solità i Plegamans    | 134               | 769,78                |
| Altafulla                   | 134               | 685,11                |
| Tona                        | 133               | 553,82                |
| Santa Maria de Palautordera | 129               | 619,81                |
| Masquefa                    | 128               | 585,38                |
| Vilassar de Dalt            | 126               | 844,49                |
| Premià de Dalt              | 126               | 1.083,61              |

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| Polinyà | 123 | 680,56 |
|---------|-----|--------|

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

| Municipi                   | Nombre Contractes | Mitjana de renda 2020 |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Santa Margarida de Montbui | 122               | 410,85                |
| Taradell                   | 122               | 528,85                |
| Begues                     | 121               | 921,05                |
| Sant Joan de Vilatorrada   | 117               | 463,52                |
| Sant Fruitós de Bages      | 116               | 526,66                |
| Montmeló                   | 114               | 607,93                |
| Sant Esteve Sesrovires     | 114               | 778,47                |
| Alcanar                    | 113               | 367,84                |
| Roca del Vallès (La)       | 112               | 724,06                |
| Sant Vicenç de Montalt     | 111               | 1.472,56              |
| Roquetes                   | 111               | 378,17                |
| Artés                      | 110               | 375,52                |
| Navàs                      | 110               | 386,75                |
| Matadepera                 | 109               | 1.059,04              |
| Arboç (L')                 | 109               | 488,80                |
| Pallejà                    | 105               | 755,80                |
| Llançà                     | 104               | 491,30                |
| Sant Hilari Sacalm         | 104               | 389,12                |
| Roda de Ter                | 103               | 467,13                |
| Sant Pol de Mar            | 102               | 765,73                |
| Sant Antoni de Vilamajor   | 101               | 709,29                |
| Lliçà d'Amunt              | 100               | 898,62                |

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL