

L'oferta de lloguer de temporada a Catalunya

Segons dades dels portals
immobiliaris.

1T2019–1T2024.

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

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

Barcelona, juny de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB EL SUPORT DE:



ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn



Ajuntament
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de



Índex

A destacar	3
Introducció	4
1. Pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada respecte de l'oferta general	7
2. Distribució geogràfica de l'oferta de lloguer de temporada	10
3. Variació temporal de l'oferta de lloguer de temporada	11
Referències	14
Nota metodològica	15
Annex	16
A1. Llistat de municipis inclosos en la zona de mercat residencial tensat	16
A2. Llistat de municipis inclosos en la zona d'alta concentració d'habitatges turístics	19

A destacar

En el primer trimestre de 2024, i **en el conjunt de Catalunya, l'oferta de lloguer d'habitatge de temporada representa al voltant del 25% del total** de l'oferta de lloguer als portals immobiliaris

Aquest pes assoleix un màxim a la ciutat de Barcelona on s'eleva fins a gairebé el 40%

La porció fonamental de l'oferta de lloguer de temporada dels portals es localitza a la ciutat de Barcelona, amb gairebé les dues terceres parts del total de Catalunya (65%)

L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada als portals s'ha incrementat en més d'un 40% des del primer trimestre de 2019 en el conjunt de Catalunya

El més fort creixement de l'oferta de lloguer temporal als portals es produeix entre el tercer trimestre del 2020 i el segon trimestre del 2021, i entre el primer i segon trimestres del 2023, en ambdós casos coincidint amb l'anunci o aplicació de legislacions de control de rendes

Introducció

L'informe de l'oferta d'habitatge de lloguer de temporada a Catalunya forma part del pla de treball 2024 de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). L'informe té per objectiu aportar **informació sobre l'oferta de lloguer de temporada a Catalunya**, posant el focus territorial en la ciutat de Barcelona, l'àrea metropolitana i la demarcació, així com els àmbits territorials funcionals de Catalunya i altres zones d'interès administratiu i econòmic (zones de mercat residencial tensat i zones amb alta concentració d'habitatges turístics).

L'origen de la informació que conté aquest laboratori prové dels registres diaris sobre **el nombre i característiques dels anuncis d'habitatge de lloguer de temporada publicats** (oferta) en el **portal immobiliari** habitaclia que, mensualment, facilita el grup Adevinta¹. Conceptualment, **es tracta, doncs, de l'oferta virtual de lloguer de temporada i, per tant, cal posar èmfasi en el fet que no es capta l'oferta que no es manifesta utilitzant els portals.**

En concret, les dades més recents presentades en aquest informe corresponen al **primer trimestre de 2024**. Cal notar que just a final d'aquest període passa a ser efectiva la **limitació del preu de lloguer dels habitatges**², com a mesura extraordinària de la política d'habitatge inclosa en la llei estatal d'habitatge aprovada l'any passat (*Ley 12/2023 de 24 de mayo, 25/5/2023*). La **transferència d'ofertes de lloguer per a residència permanent al mercat de lloguer de temporada o al mercat d'habitacions**, com a potencial via escapatòria a la limitació del preu de lloguer, ha generat recentment **atenció mediàtica cap a aquests mercats d'habitatge** tradicionalment minoritaris. **És per això que des de l'O-HB s'ha volgut fer un esforç en la generació d'informació sobre aquests mercats i, específicament, en el mercat de temporada**, complementant un primer exercici realitzat l'any anterior (O-HB, 2023).

Un aspecte crucial per a l'elaboració d'aquest informe és la **identificació dels habitatges de lloguer de temporada** en les dades facilitades pels portals, atès que aquestes no distingeixen automàticament els anuncis que ofereixen habitatges de lloguer per a residència permanent dels anuncis que ofereixen habitatges de lloguer de temporada. A efecte d'identificar la tipologia de l'oferta, s'ha hagut de dur a terme un exercici metodològic important, a partir de **l'anàlisi textual** del títol i la descripció dels anuncis dels portals, i tenint en compte la **definició de l'habitatge de lloguer de temporada** en la legislació actual.

Al respecte, la llei d'arrendaments urbans (*Ley 29/1994 de 24 de noviembre, 25/11/1994*) ja establia en el seu moment una primera distinció entre el tradicional **contracte de lloguer d'habitatge**, que és el dedicat a satisfer una necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari,

¹ Les dades del portal habitaclia es poden consultar [aquí](#). També a l'[annex](#) que complementa aquest informe es poden descarregar els indicadors descrits.

² Segons Resolucions de 14 de març de la *Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana* (BOE, 15/3/2024).

i el **contracte de lloguer per a usos diferents al d'habitatge**, entre els quals es consideraven especialment els contractes subscrits per a desenvolupar una **activitat de negoci** i els contractes subscrits **per temporada**. La mateixa llei, però, no defineix de manera explícita l'atribut "temporada", més enllà d'excloure'n el seu ús per a necessitat permanent d'habitatge, restant així oberta la qüestió sobre la seva durada.

Tanmateix, implícitament es pot derivar que la durada d'un contracte de temporada hauria de ser, per una part, **superior a 31 dies**, que és la durada màxima estipulada per al lloguer d'habitatges per a ús turístic segons la normativa vigent³. Per altra part, tot i que **enlloc de la norma tampoc s'estipula una durada màxima per al lloguer de temporada**, el fet que la llei considera que la durada mínima dels contractes d'arrendament d'habitatge és d'un any quan no es pacta una durada o aquesta és indeterminada, pot suggerir que els contractes per temporada tenen normalment una durada **inferior a l'any**. Així s'han tractat, de partida, en aquest document, com a pas previ a l'anàlisi textual dels anuncis, per a diferenciar-los dels anuncis de lloguer per a satisfer necessitats permanents d'habitatge.

A efectes pràctics i per a l'anàlisi textual, expressions com per exemple "vacacional", "turístic", "per dies", "fins a 31 dies" o "per setmanes" s'han considerat definitòries d'una oferta de lloguer turístic, tot descartant la seva classificació com a oferta de lloguer de temporada. I expressions com per exemple "de temporada", "per mesos" o "fins a 11 mesos" s'han considerat definitòries d'una oferta de lloguer de temporada, tot descartant la seva classificació com a oferta de lloguer residencial permanent.

A més, s'ha tingut en compte en aquest informe que **el segment del mercat de lloguer de temporada no és un segment homogeni**. A grans trets, **es poden distingir, per una part, els immobles destinats a lloguer vacacional o recreatiu**, que equiparen aquest tipus d'oferta de temporada al lloguer d'ús turístic, tal com queda normativitzat en la modificació a la llei d'arrendaments urbans de l'any 2013 (*Ley 4/2013 de 4 de junio, 5/6/2013*); **i, per altra part, els immobles destinats a lloguer temporal per a ús residencial**, dedicats a satisfer necessitats derivades de causes professionals, d'estudis o assistència mèdica, entre d'altres, no condicionats en cap cas a la temporada d'estiu o vacances, i que assimilen, per tant, aquest tipus d'oferta al lloguer per a residència permanent⁴.

A efectes pràctics i per a l'anàlisi textual, expressions com per exemple "temporada d'estiu", "temporada turística" o "mesos d'estiu" s'han considerat definitòries d'una oferta de lloguer de temporada turística, tot descartant la seva classificació com a oferta de lloguer residencial de temporada.

³ Segons el *Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya* (DOGC, 6/8/2020).

⁴ Aquesta distinció es recolza també en l'argumentació exposada en el preàmbul del recentment aprovat *Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge* pel Govern de la Generalitat de Catalunya (DOGC, 25/4/2024) i que, tanmateix, ha estat posteriorment derogat per la Diputació Permanent del Parlament de Catalunya (BOPC, 4/6/2024).

L'informe incorpora, doncs, una anàlisi per a aquests dos grans segments de mercat de lloguer de temporada – residencial de temporada i de temporada turística- i, a més a més, **compara relativament el conjunt de l'oferta de temporada amb el mercat de lloguer residencial permanent**, que és l'objecte estàndard d'anàlisi en els laboratoris periòdics de l'O-HB. S'ofereix així una millor perspectiva sobre la rellevància que està prenent el mercat de lloguer de temporada en el conjunt del mercat de lloguer a Catalunya.

Per a facilitar la lectura de l'informe i la interpretació del seu contingut, la **següent taula resumeix les diferents categories** en què s'han classificat les ofertes de lloguer als portals, tenint en compte per una part la durada del contracte (< 1 mes, entre 1 mes i 1 any, > 1 any) i, per l'altra, el seu ús (habitatge, diferent d'habitatge, turístic): ofertes de lloguer residencial permanent; ofertes de lloguer residencial de temporada; ofertes de lloguer turístic de temporada; i ofertes de lloguer turístic de curta durada. **Les ofertes de tipus B i C han estat l'objecte principal d'anàlisi d'aquest treball**, mentre que les ofertes de tipus A s'han fet servir puntualment per a un exercici comparatiu, i les de tipus D s'han descartat de la base de dades, perquè és un grup molt minoritari i poc representatiu de l'oferta turística de curta durada en conjunt, ja que normalment es canalitza en altres portals més especialitzats.

Durada / Ús	Habitatge	Diferent d'habitatge	Turístic
< 1 mes	-	-	D. Turístic de curta durada
> 1 mes i < 1 any	-	B. Residencial de temporada	C. Turístic de temporada o de llarga durada
> 1 any	A. Residencial permanent	B. Residencial de temporada	-

L'informe s'estructura de la següent manera. En el **primer apartat** s'analitza el volum de l'oferta de lloguer de temporada als portals en relació amb l'oferta total de lloguer als portals. En el **segon apartat** es fa un breu apunt sobre la distribució geogràfica de l'oferta de lloguer de temporada. I en el **tercer apartat** s'analitza el volum de l'oferta de lloguer de temporada als portals, amb perspectiva històrica i detall territorial. L'informe conclou amb els annexos, on s'inclouen el **llistat de municipis** que formen part de les diferents zones d'interès administratiu i econòmic utilitzades en aquest informe, així com una **nota metodològica** que permet aprofundir en la identificació de les diferents tipologies de lloguer estudiades i el tractament de les dades.

1. Pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada respecte de l'oferta general

En el primer trimestre de 2024, i **en el conjunt de Catalunya, l'oferta de lloguer d'habitatge de temporada representa al voltant del 25% del total** de l'oferta de lloguer als portals immobiliaris (24,7%, vegeu Taula 1).

Aquest pes assoleix un màxim **a la ciutat de Barcelona on s'eleva fins a gairebé el 40%**, a l'àrea metropolitana sense Barcelona és **poc menys del 17%**, a la **resta de la demarcació de Barcelona** no arriba al **12%** i a **Catalunya fora de la demarcació de Barcelona** se situa en el **16,2%** de mitjana.

És important distingir, tal com s'ha fet en la introducció, entre els dos tipus d'oferta de lloguer de temporada: el residencial i el turístic, ja que aquesta distinció ajuda a entendre alguns pesos territorials exagerats, com ara el de l'Alt Pirineu i Aran.

Com s'observa en la Taula 1, **en el conjunt de Catalunya, una gran majoria de l'oferta de lloguer de temporada als portals en el primer trimestre de 2024 consistia en oferta de caràcter residencial (85,6%)**, mentre que l'oferta de temporada d'ús turístic es reduïa a tan sols un 14,4% del total (vegeu Taula 1).

De fet, **a Barcelona ciutat la pràctica totalitat de l'oferta de lloguer de temporada és de caràcter residencial (el 92,5%)**, també és molt elevada a l'àrea metropolitana sense Barcelona (85,3%) i a la demarcació sense l'àrea metropolitana (73,1%), mentre que a la **resta de Catalunya és del 63,7%** i, per tant, l'oferta turística de temporada hi pren més rellevància.

És interessant també observar l'important creixement que ha tingut **el segment del mercat de lloguer temporal en els portals immobiliaris en els darrers cinc anys** (vegeu Figura 1). A **Barcelona ciutat**, en el **primer trimestre de 2019**, el conjunt de **l'oferta de temporada se situava lleugerament per sobre del 13% sobre el total** de l'oferta de lloguer, molt per sota del 39,6% actual; i en **el conjunt de Catalunya**, **era de poc menys del 10%**, enfront del 24,7% actual.

Taula 1. Pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada als portals (%), per àmbits territorials. 1T2024

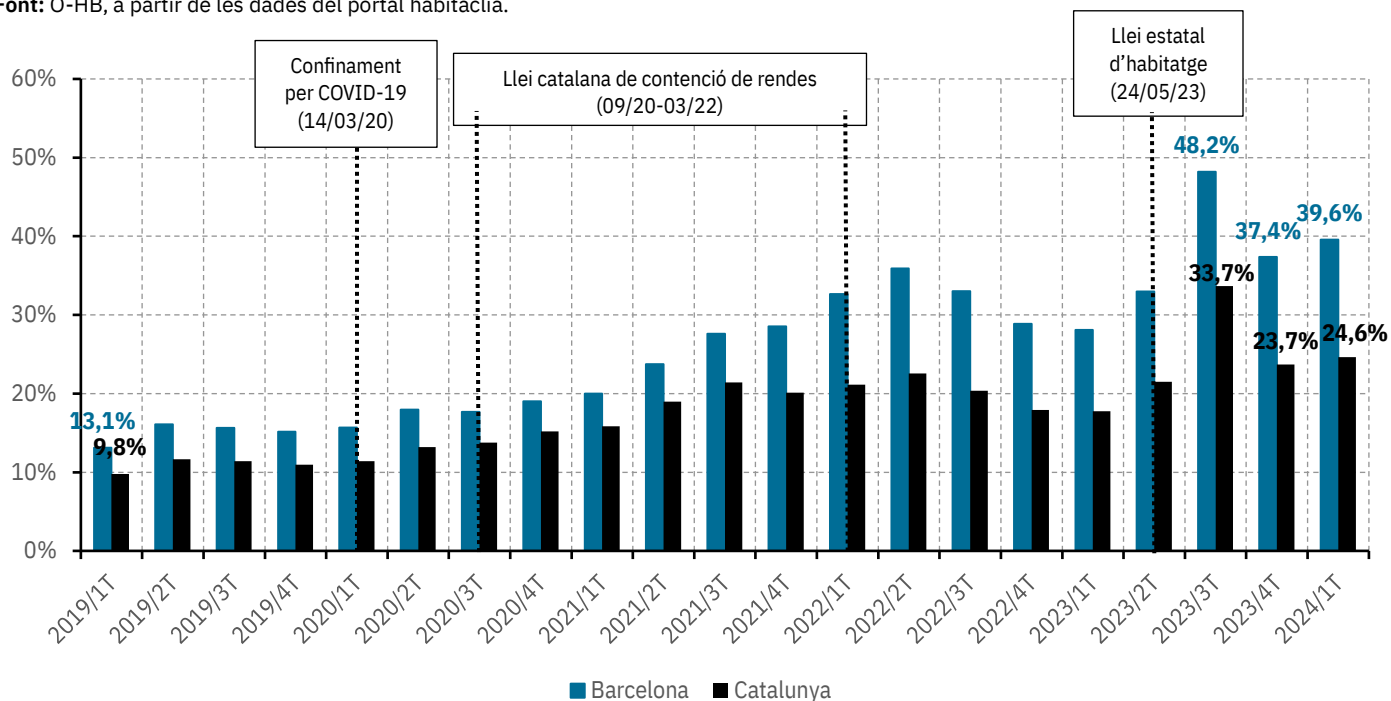
Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitacilia.

Àmbits territorials O-HB	Residencial de temporada (% s/temporada)	Turística de temporada (% s/temporada)	Total de temporada (% s/total)	Residencial permanent (% s/total)
Barcelona	92,5	7,5	39,6	60,4
Àrea metropolitana sense Barcelona	85,3	14,7	16,7	83,3
<i>Total àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>91,6</i>	<i>8,4</i>	33,8	66,2
Demarcació sense àrea metropolitana	73,1	26,9	11,8	88,3
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>89,0</i>	<i>11,0</i>	26,8	73,2
Catalunya sense demarcació de Barcelona	63,7	36,3	16,2	83,8
Àmbits territorials funcionals				
Alt Pirineu i Aran	-	-	38,7	61,3
Camp de Tarragona	70,3	29,7	18,2	81,8
Comarques Centrals	-	-	7,8	92,2
Comarques Gironines	61,7	38,3	19,0	81,0
Metropolità	90,1	9,9	28,5	71,4
Penedès	67,1	32,9	17,9	82,2
Ponent	-	-	4,5	95,5
Terres de l'Ebre	-	-	12,2	87,8
Zona de mercat tensat				
Sí	87,6	12,4	25,4	74,5
No	60,6	39,4	17,6	82,4
Zona d'alta concentració d'habitatges turístics				
Sí	86,3	13,7	25,6	74,4
No	68,2	31,8	12,3	87,7
CATALUNYA	85,6	14,4	24,7	75,4

Nota: Els camps que estan buits no disposen d'un suficient número d'observacions per extreure'n la dada estadística.

Figura 1. Evolució trimestral del pes relatiu de l'oferta de lloguer de temporada als portals (%). Barcelona i Catalunya. 1T2019–1T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitaclia.



2. Distribució geogràfica de l'oferta de lloguer de temporada

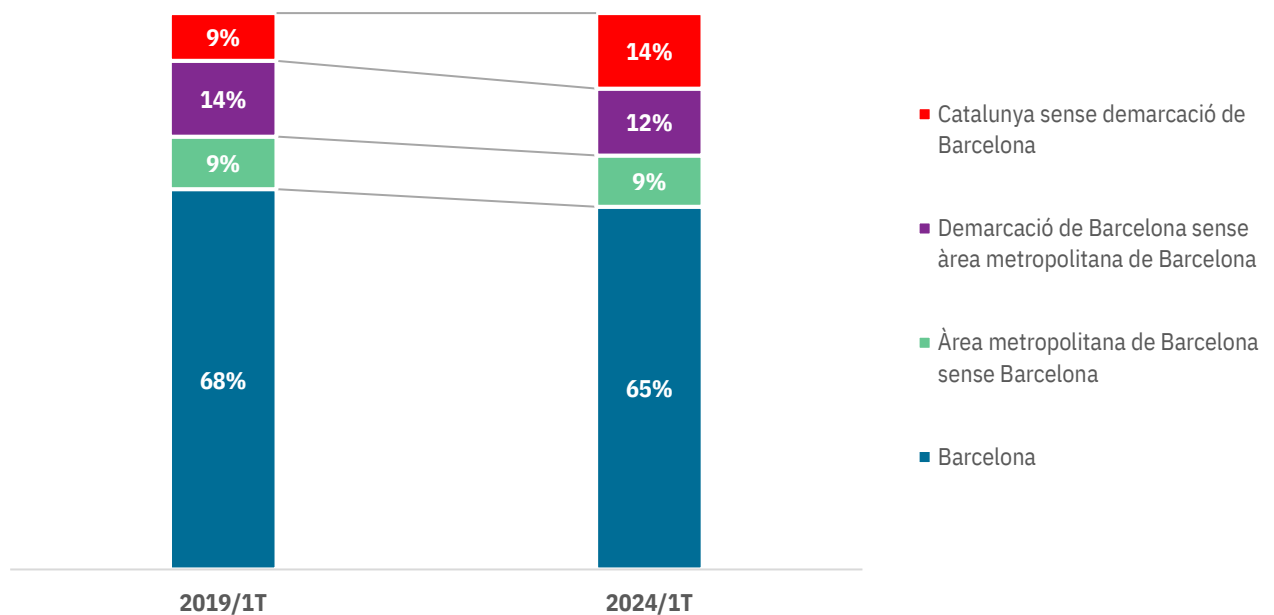
La porció fonamental de l'oferta de lloguer de temporada que apareix en els portals immobiliaris a Catalunya **es localitza a la ciutat de Barcelona. En el primer trimestre de 2024 suposa gairebé les dues terceres parts del total de Catalunya (65%)** (vegeu Figura 2), malgrat haver perdut un cert pes relatiu des del 68% que representava a l'inici de la sèrie temporal estudiada, el primer trimestre del 2019.

A l'àrea metropolitana sense Barcelona el lloguer de temporada ha tingut un pes més estable al llarg del temps, del 9% sobre el total de Catalunya, mentre que a la resta de la demarcació s'ha enregistat un lleuger descens del pes relatiu del 14% al 12%.

Pel que fa **a la resta de Catalunya**, ha augmentat notablement la seva representació, ja que mentre que al primer trimestre de 2019 hi trobàvem tan sols un 9% de l'oferta, **aquest pes representa ara un 14%.**

Figura 2. Distribució geogràfica de l'oferta de lloguer de temporada als portals (%), per àmbits territorials. 1T2019 – 1T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitaclia.



3. Variació temporal de l'oferta de lloguer de temporada

Si s'analitza el comportament de l'oferta de lloguer de temporada als portals immobiliaris des d'una perspectiva temporal, s'observa que des del primer trimestre de 2019 fins al primer trimestre del 2024 **s'ha incrementat en més d'un 40% en el conjunt de Catalunya** (vegeu Taula 2 i Figura 3).

Certament, aquest increment presenta **importants heterogeneïtats territorials**, situant-se **per sota dels 40 punts a tota la demarcació de Barcelona** (ciutat, àrea metropolitana i resta de demarcació), on com s'ha vist **predomina el lloguer temporal residencial, i més que doblant-se a la resta de Catalunya, amb major predomini del lloguer temporal turístic** (vegeu Taula 2).

Al llarg del període estudiat també es detecten **importants diferències segons etapes** (vegeu Figura 3). Així, **després d'un període de relativa estabilitat, el més fort creixement de tot el període estudiat es produeix entre el tercer trimestre del 2020 i el segon trimestre del 2021, molt especialment a la ciutat de Barcelona on l'oferta s'arriba a triplicar**. Probablement es podria explicar aquest moviment com una acció reactiva del mercat respecte de l'entrada en vigor a Catalunya de la llei catalana de contenció de rendes.

Amb posterioritat, **aquest tipus d'oferta baixa de forma notable fins al quart trimestre del 2022, i inicia una nova remuntada en el primer i segon trimestres del 2023, coincidint amb l'anunci i aprovació de la llei estatal 12/2023, del dret a l'habitatge, que torna a introduir la possibilitat de regulació de rendes**.

A partir d'aleshores i especialment **en el quart trimestre de 2023 es produeix una caiguda molt sobtada de l'oferta de lloguer de temporada als portals**, principalment a la demarcació de Barcelona, on es redueix aproximadament a la meitat. Caldrà veure en trimestres posteriors quines són les tendències de fons d'aquests tipus d'ofertes en els portals immobiliaris que ajudin a explicar aquest descens detectat darrerament.

Taula 2. Volum de l'oferta de lloguer de temporada als portals (índex 100: 1T 2019), variació trimestral i variació interanual, per àmbits territorials. 1T2024

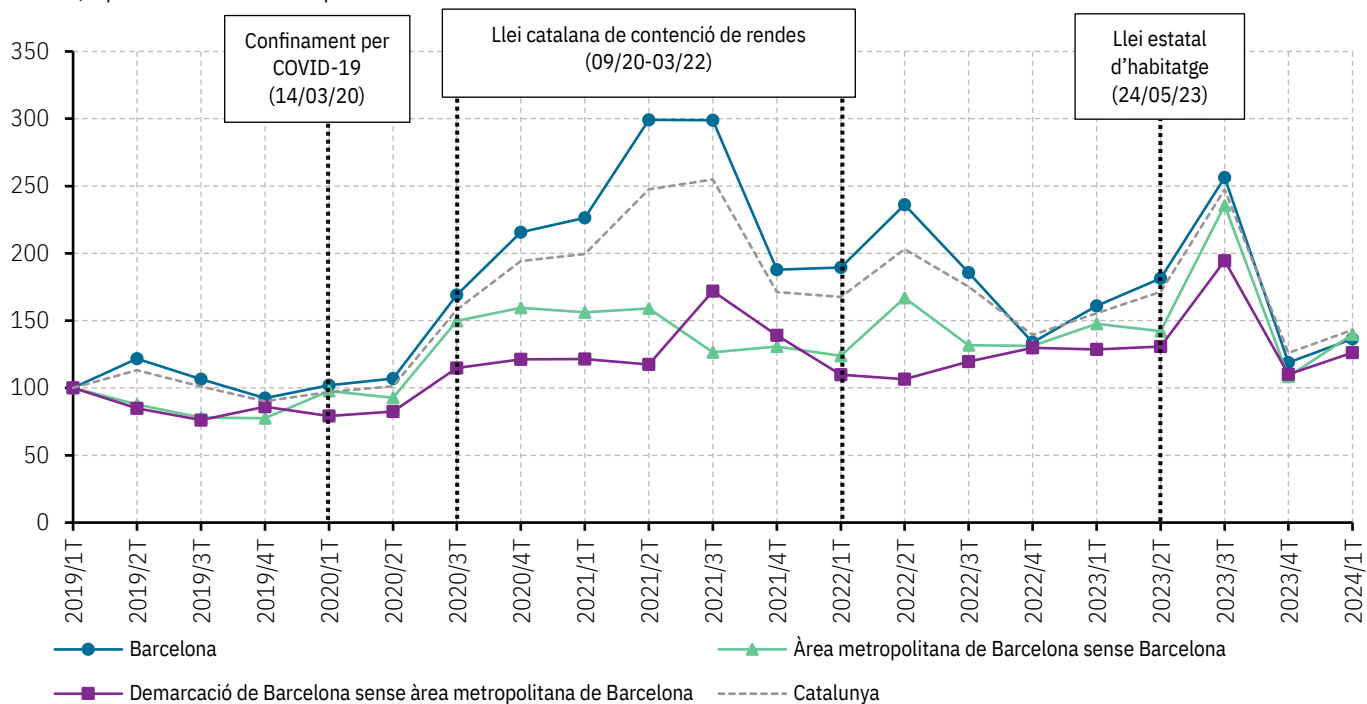
Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitaclia.

Àmbits territorials O-HB	1T2024	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Barcelona	136,5	14,7%	-15,2%
Àrea metropolitana sense Barcelona	139,7	28,9%	-5,3%
<i>Total àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>136,9</i>	<i>16,3%</i>	<i>-14,1%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	126,3	14,7%	-1,9%
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>135,3</i>	<i>16,1%</i>	<i>-12,6%</i>
Catalunya sense demarcació de Barcelona	226,2	0,1%	39,7%
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	418,8	-11,8%	157,7%
Camp de Tarragona	350,0	-20,3%	22,2%
Comarques Centrals	340,9	19,0%	59,6%
Comarques Gironines	163,0	35,1%	45,3%
Metropolità	133,4	17,7%	-13,1%
Penedès	142,8	-10,6%	-12,9%
Ponent	-	-	-
Terres de l'Ebre	-	-	-
Zona de mercat tensat			
Sí	140,5	14,5%	-10,0%
No	184,9	4,1%	26,5%
Zona d'alta concentració d'habitatges turístics			
Sí	142,6	13,5%	-8,2%
No	157,4	16,3%	0,0%
CATALUNYA	143,1	13,6%	-7,9%

Nota: els valors del volum es presenten com a índex amb base 100 = 1T2019, per cada àmbit territorial. Els camps que estan buits no disposen d'un suficient nombre d'observacions per extreure'n la dada estadística.

Figura 3. Evolució trimestral del volum de l'oferta de lloguer de temporada als portals (índex 100). Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019 – 1T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitaclia.



Nota: Base 100 = 1T2019, per cada àmbit territorial.

Referències

- BOE (25/11/1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 282, Pág. 36129.
- BOE (5/6/2013). Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 134, Sec. I, Pág. 42244.
- BOE (15/3/2024a). Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 66, Sec. III, Pág. 31056.
- BOE (15/3/2024b). Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 66, Sec. III, Pág. 31058.
- BOE (25/5/2024). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 124, Sec. I, Pág. 71477.
- BOPC (4/6/2024). Acord de Derogació de la Diputació Permanent del Parlament de Catalunya, sessió 5, 23 de maig de 2024. *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya*, núm. 812.
- DOGC (6/8/2020). Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 8195.
- DOGC (8/11/2023). Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 9036.
- DOGC (25/4/2024). Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 9150.
- OHB (2023). *L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona. Informe preliminar*. Disponible en línia: <https://www.ohb.cat/project/loferta-de-lloguer-de-temporada-a-barcelona-informe-preliminar/>

Nota metodològica

Aquesta edició del laboratori manté els canvis metodològics en la depuració de les dades dels portals immobiliaris que s'havien introduït al primer trimestre de 2023 en el laboratori del mercat de lloguer a Catalunya. Així, en primer lloc, es descarten els anuncis sense informació de preu i superfície o aquells en els quals es detecten inconsistències en aquests valors. En segon terme, diferenciant segons tipologia (unifamiliar i plurifamiliar), també s'eliminen els anuncis amb valors extrems de preu per metre quadrat segons la distribució per quartils per a cada municipi, districtes de la ciutat de Barcelona i trimestre. Després també s'exclouen els pocs anuncis de particulars que, agafant tot l'horitzó temporal disponible, han rebut menys de dues sol·licituds d'informació. Posteriorment, es calculen les mitjanes de preu trimestrals de tots els anuncis que compleixen els requisits anteriors i, per a cadascun d'ells, s'estima el seu període de vigència com la diferència entre la data inicial o data de publicació de l'anunci i la darrera data en què ha estat actiu en els portals. Quan aquesta diferència supera els 180 dies, es considera que aquests anuncis estan fora de mercat i, per tant, desvirtuarien els resultats que es puguin arribar a treure. Atès que aquesta delimitació temporal varia a mesura que s'incorporen més períodes a la sèrie històrica, constantment s'han de revisar els resultats dels 180 dies immediatament anteriors.

L'elaboració d'aquest laboratori ha requerit un exercici addicional de depuració de les dades amb la finalitat d'identificar de forma òptima les ofertes de lloguer de temporada dels portals, ja que els anuncis publicats al portal habitacalia no estaven originalment classificats tenint en compte aquesta característica. Aquest exercici ha consistit en l'anàlisi textual del títol i la descripció dels anuncis publicats, a partir de l'elaboració d'un llistat de paraules clau (subjecte, per tant, a una certa arbitrarietat), i en la seva posterior classificació en quatre categories d'habitatge: ús residencial permanent; ús residencial de temporada; ús turístic de temporada; i ús turístic. En el cas minoritari d'un canvi en el text de l'anunci que permet la seva classificació en més d'una categoria al llarg de la seva vigència, s'ha optat per la categoria majoritària segons nombre de dies. Els anuncis amb ofertes de lloguer per a ús turístic s'han descartat de la base de dades per constituir una minoria no representativa de l'oferta turística, canalitzada normalment per altres portals. Els anuncis amb ofertes de lloguer per a ús residencial permanent no formen part de l'anàlisi principal d'aquest laboratori, però s'utilitzen puntualment (allà on s'indica) quan es vol situar relativament el segment de temporada en el conjunt del mercat de lloguer.

En el següent [enllaç](#) es poden consultar les sèries temporals completes per demarcacions, àmbits territorials i municipis de les dades extretes del portal habitacalia. També a [l'annex](#) que complementa aquest informe es poden descarregar els indicadors descrits.

Annex

A1. Llistat de municipis inclosos en la zona de mercat residencial tensat⁵

Abrera

Alella

Amposta

Arenys de Mar

Arenys de Munt

Argentona

Badalona

Badia del Vallès

Balaguer

Banyoles

Barberà del Vallès

Barcelona

Berga

Bisbal d'Empordà, la

Blanes

Cabrera de Mar

Cabrils

Caldes de Montbui

Caldes d'Estrac

Calella

Calldetenes

Cambrils

Canet de Mar

Canonja, la

Canovelles

Cardedeu

Castellar del Vallès

Castellbisbal

Castelldefels

Cerdanyola del Vallès

Cervelló

Cervera

Corbera de Llobregat

Cornellà de Llobregat

Cubelles

Esparreguera

Esplugues de Llobregat

Falset

Figueres

Franqueses del Vallès, les

Garriga, la

Gavà

Girona

Granollers

Guissona

Hospitalet de Llobregat, l'

Igualada

Llagosta, la

Lleida

Llinars del Vallès

Lloret de Mar

Malgrat de Mar

Manlleu

Masnou, el

Manresa

Matadepera

⁵ El llistat prové de la relació oficial de municipis publicada (BOE, 15/3/2024b).

Mataró
Molins de Rei
Mollerussa
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Montgat
Montmeló
Montornès del Vallès
Móra la Nova
Olesa de Montserrat
Olot
Palafolls
Palafrugell
Palamós
Palau-solità i Plegamans
Papiol, el
Parets del Vallès
Pineda de Mar
Polinyà
Porqueres
Prat de Llobregat, el
Premià de Dalt
Premià de Mar
Puigcerdà
Reus
Ripoll
Ripollet
Roca del Vallès, la
Roquetes
Rubí
Sabadell
Salou
Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de Llavaneres
Sant Boi de Llobregat
Sant Celoni

Sant Climent de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Esteve Sesrovires
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Fost de Campsentelles
Sant Fruitós de Bages
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes
Sant Pol de Mar
Sant Quirze del Vallès
Sant Sadurní d'Anoia
Sant Vicenç de Montalt
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Cervelló
Santa Coloma de Farners
Santa Coloma de Gramenet
Santa Margarida de Montbui
Santa Perpètua de Mogoda
Santa Susanna
Sarrià de Ter
Seu d'Urgell, la
Sitges
Solsona
Sort
Tarragona
Tàrrega
Teià
Terrassa
Tiana
Tona
Torelló
Torredembarra
Torrelles de Llobregat
Tortosa
Tremp

Vallirana

Valls

Vendrell, el

Vic

Viladecans

Vilafranca del Penedès

Vilanova del Camí

Vilanova i la Geltrú

Vilassar de Dalt

Vilassar de Mar

A2. Llistat de municipis inclosos en la zona d'alta concentració d'habitatges turístics⁶

Abrera

Àger

Albons

Alcanar

Alella

Alins

Alòs de Balaguer

Alp

Alt Àneu

Altafulla

Amposta

Arbolí

Arenys de Mar

Arenys de Munt

Argentona

Arres

Arsèguel

Badalona

Badia del Vallès

Baix Pallars

Balaguer

Banyoles

Barberà del Vallès

Barcelona

Begur

Bellcaire d'Empordà

Bellver de Cerdanya

Berga

Blanes

Bolvir

Cabanelles

Cabrera de Mar

Cabrils

Cadaqués

Calafell

Caldes de Montbui

Caldes d'Estrac

Calella

Calldetenes

Calonge i Sant Antoni

Cambrils

Campelles

Camprodon

Canet de Mar

Canovelles

Cantallops

Capafonts

Cardedeu

Castell de l'Areny

Castell de Mur

Castellar de n'Hug

Castellar del Riu

Castellar del Vallès

Castellbisbal

Castelldefels

Castelló d'Empúries

Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró

Cava

Cerdanyola del Vallès

Cervelló

Cervera

Colera

⁶ El llistat prové de la relació oficial de municipis publicada al Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Corbera de Llobregat

Cornellà de Llobregat

Cornudella de Montsant

Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura

Cubelles

Das

Deltebre

Masnou, el

Papiol, el

Perelló, el

Port de la Selva, el

Prat de Llobregat, el

Vendrell, el

Bòrdes, es

Esparreguera

Esplugues de Llobregat

Espot

Esterri d'Àneu

Falset

Farrera

Figueres

Foixà

Fontanals de Cerdanya

Foradada

Garrigoles

Gavà

Ger

Girona

Gisclareny

Gósol

Granollers

Gualta

Guils de Cerdanya

Guissona

Igualada

Isòvol

Josa i Tuixén

Baronia de Rialb, la

Bisbal d'Empordà, la

Canonja, la

Coma i la Pedra, la

Garriga, la

Guingueta d'Àneu, la

Llagosta, la

Morera de Montsant, la

Roca del Vallès, la

Selva de Mar, la

Seu d'Urgell, la

Torre de Cabdella, la

Vall de Boí, la

Vilella Baixa, la

Ametlla de Mar, l'

Ampolla, l'

Franqueses del Vallès, les

Escala, l'

Hospitalet de Llobregat, l'

Llançà

Llavorsí

Lleida

Llinars del Vallès

Llívia

Lloret de Mar

Madremanya

Malgrat de Mar

Manlleu

Manresa

Margalef

Matadepera

Mataró

Molins de Rei

Mollerussa

Mollet del Vallès

Molló

Montcada i Reixac

Montellà i Martinet

Montgat

Montmeló

Montornès del Vallès

Mont-roig del Camp

Móra la Nova

Naut Aran

Olesa de Montserrat

Olot

Palafolls

Palafrugell

Palamós

Palau-sator

Palau-saverdera

Palau-solità i Plegamans

Pals

Pardines

Parets del Vallès

Pau

Pineda de Mar

Planoles

Poboleda

Polinyà

Porqueres

Prades

Pratdip

Prats i Sansor

Premià de Dalt

Premià de Mar

Puigcerdà

Queralbs

Rabós

Regencós

Reus

Rialp

Riner

Ripoll

Ripollet

Riu de Cerdanya

Roda de Berà

Roquetes

Roses

Rubí

Rupià

Rupit i Pruit

Sabadell

Salou

Salt

Sant Adrià de Besòs

Sant Andreu de Llavaneres

Sant Boi de Llobregat

Sant Celoni

Sant Climent de Llobregat

Sant Cugat del Vallès

Sant Esteve Sesrovires

Sant Feliu de Guíxols

Sant Feliu de Llobregat

Sant Fost de Campsentelles

Sant Fruitós de Bages

Sant Jaume de Frontanyà

Sant Joan Despí

Sant Just Desvern

Sant Mori

Sant Pere de Ribes

Sant Pere Pescador

Sant Pol de Mar

Sant Quirze del Vallès

Sant Sadurní d'Anoia

Sant Vicenç de Montalt

Sant Vicenç dels Horts

Santa Coloma de Cervelló

Santa Coloma de Farners

Santa Coloma de Gramenet

Santa Cristina d'Aro

Santa Margarida de Montbui

Santa Perpètua de Mogoda

Santa Susanna

Sarrià de Ter

Senterada

Setcases

Sitges

Siurana

Solsona

Sort

Susqueda

Tarragona

Tàrrega

Tavertet

Teià

Terrassa

Tiana

Tiurana

Tona

Torelló

Torredembarra

Torrelles de Llobregat

Torrent

Torroella de Fluvià

Torroella de Montgrí

Tortosa

Toses

Tossa de Mar

Tremp

Ullastret

Urús

Vall de Cardós

Vallirana

Vall-llobrega

Valls

Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant

Ventalló

Vic

Vielha e Mijaran

Viladecans

Vilafranca del Penedès

Vilallonga de Ter

Vilamaniscle

Vilamòs

Vilanova del Camí

Vilanova i la Geltrú

Vila-seca

Vilassar de Dalt

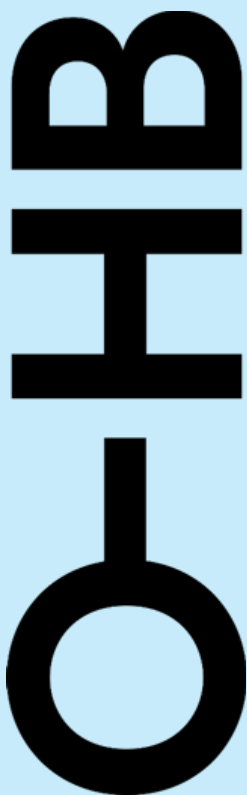
Vilassar de Mar

Vilaür

Vilopriu

Vinyols i els Arcs

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

 **Institut
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn