

**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

El mercat de lloguer residencial a Catalunya

Segons dades dels portals
immobiliaris.

3T 2024

Barcelona, desembre 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. Volum de l'oferta de lloguer residencial als portals	5
2. Preu mitjà de l'oferta de lloguer residencial als portals	8
3. Volum de la demanda de lloguer residencial als portals	11
4. Preu mitjà de la demanda de lloguer residencial als portals	14
Nota metodològica	17

A destacar

A Catalunya, l'**oferta d'habitatges de lloguer residencial als portals és un 3,6% superior a la del segon trimestre de 2023, però un 39,8% inferior a la de l'any anterior**

Els **preus mitjans de l'oferta de lloguer residencial als portals es redueixen moderadament en termes trimestrals (-2,6%) i interanuals (-2,9%)**

En les **zones de mercat tensat**, on l'índex de contenció de rendes s'aplica ja des del trimestre anterior, es dona un **descens interanual del preu mitjà d'oferta del 2,7%**, mentre que **fora de la zona tensada es produeix un increment del 10%**

La **demanda de lloguer residencial** vinculada a l'oferta disponible als portals **es redueix un 13,1% trimestralment**, i encara més anualment **(29,7%)**

Els **preus mitjans de la demanda de lloguer residencial condicionats a l'oferta** existent als portals s'**incrementen lleugerament tan trimestralment (2,1%) com anualment (3,3%)**, situant-se en **864 €**

En les **zones de mercat tensat**, la **demanda cau trimestralment un 13,3% i anualment un 29,7%**, de forma similar a la **caiguda en les zones fora de mercat tensat (-11,2% i -30,1%, respectivament)**

Introducció

L'informe del mercat de lloguer residencial a Catalunya és una operació **estadística trimestral** que forma part del pla de treball de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). L'informe té per objectiu aportar informació periòdica sobre **el mercat d'habitatge de lloguer 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 publicats** (oferta) i **les sol·licituds d'informació que reben aquests anuncis** (demanda) en els **portals immobiliaris habitaclicia** i *Fotocasa* i que, mensualment, facilita el grup Adevinta¹. Conceptualment es tracta, doncs, de **l'oferta i la demanda virtual de lloguer** i, per tant, no es capta l'oferta i la demanda que no es manifesten utilitzant els portals. A més, en el cas de la **demanda**, aquesta resta **condicionada a l'oferta** dels portals immobiliaris.

Cal anotar també que es presumeix que les sol·licituds d'informació dels anuncis suposen un **interès efectiu** per llogar l'habitatge del qual es demanen més detalls, és a dir, que provenen de demandants amb **presumpta capacitat econòmica** per accedir a un habitatge de lloguer i, per tant, en disposició de cercar-ne un activament. Per tant, no es capta tampoc la demanda que no té capacitat econòmica per accedir a un habitatge de lloguer als preus dels anuncis publicats en aquests canals.

El document s'estructura de la següent manera. Els dos primers apartats presenten les dades sobre el **volum i preu de l'oferta de lloguer** segons el portal *habitaclicia*. En els següents apartats es descriuen les dades sobre el **volum i preu de la demanda**. L'informe conclou amb una **nota metodològica** que permet aprofundir en el tractament de les dades d'aquest document.

¹ Per facilitar-ne l'exposició i comprensió, en aquest informe només s'analitzen les dades del portal *habitaclicia*.

1. Volum de l'oferta de lloguer residencial als portals

Durant el tercer trimestre de 2024, el **volum d'ofertes d'habitatges de lloguer residencial** publicats als portals immobiliaris **s'incrementa de forma moderada a tots els àmbits territorials**, excepte a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (veure Taula 1 i Figura 1). L'increment més important es dona a l'àrea metropolitana sense Barcelona (8,2%), seguida de Catalunya sense la demarcació de Barcelona (6,3%) i de la ciutat de Barcelona (3,8%). Fora de l'àrea metropolitana però encara dins de la demarcació de Barcelona, l'oferta cau lleugerament (-1,6%). En general, **l'oferta d'habitatges de lloguer residencial als portals s'incrementa un 3,6% al conjunt de Catalunya respecte al trimestre anterior**.

No obstant, en **termes interanuals, l'oferta de lloguer residencial als portals cau de forma intensa a tots els àmbits territorials estudiats**. En aquest cas, la caigudes més important, amb diferència, es dona a la ciutat de Barcelona, amb una xifra propera al 50% (-49,9%). La disminució de l'oferta és igualment important a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat (-37,6%) i a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana (-37,4%), però en canvi és molt menor a la resta de Catalunya (-13,5%). En conjunt, **l'oferta d'habitatges de lloguer residencial als portals és un 39,8% inferior a la del tercer trimestre de 2023** pel conjunt de Catalunya.

Des de la perspectiva dels **àmbits territorials funcionals de Catalunya, l'evolució trimestral és variada**. Així, es donen increments d'oferta al Penedès (16,9%), Camp de Tarragona (13,5%), Comarques Gironines (7,7%) i Àmbit Metropolità (3,2%), però en canvi l'oferta disminueix a l'Alt Pirineu i Aran (-13,2%), Terres de l'Ebre (-12,6%), Comarques Centrals (-8,2%) i Ponent (-1,8%). En **termes interanuals, les caigudes sí són generalitzades**, de magnitud màxima a l'àmbit metropolità (-46%), seguit d'a prop pel Penedès (-34,2%), i mínima a Terres de l'Ebre (-4,1%) i Comarques Gironines (-5,8%).

Des de la perspectiva de la tensió inflacionista, l'oferta s'incrementa trimestralment en els **municipis que pertanyen a zones de mercat tensat** (5,3%), mentre que disminueix de forma notable a la resta de municipis (-9,5%). En termes interanuals, l'oferta davalla en les dues zones, però ho fa amb una magnitud major en la zona de mercat tensat (-41,3%) en comparació amb la zona no tensada (-20,9%). De forma similar, en el cas de les **zones d'alta concentració d'habitatges turístics**, els municipis que hi pertanyen veuen com s'incrementa l'oferta trimestral (mentre en la resta aquesta disminueix un 17,7%), i la caiguda és molt important a nivell interanual (-40,4%), sempre superior a la caiguda en la resta de municipis no turístics (-29,9%).

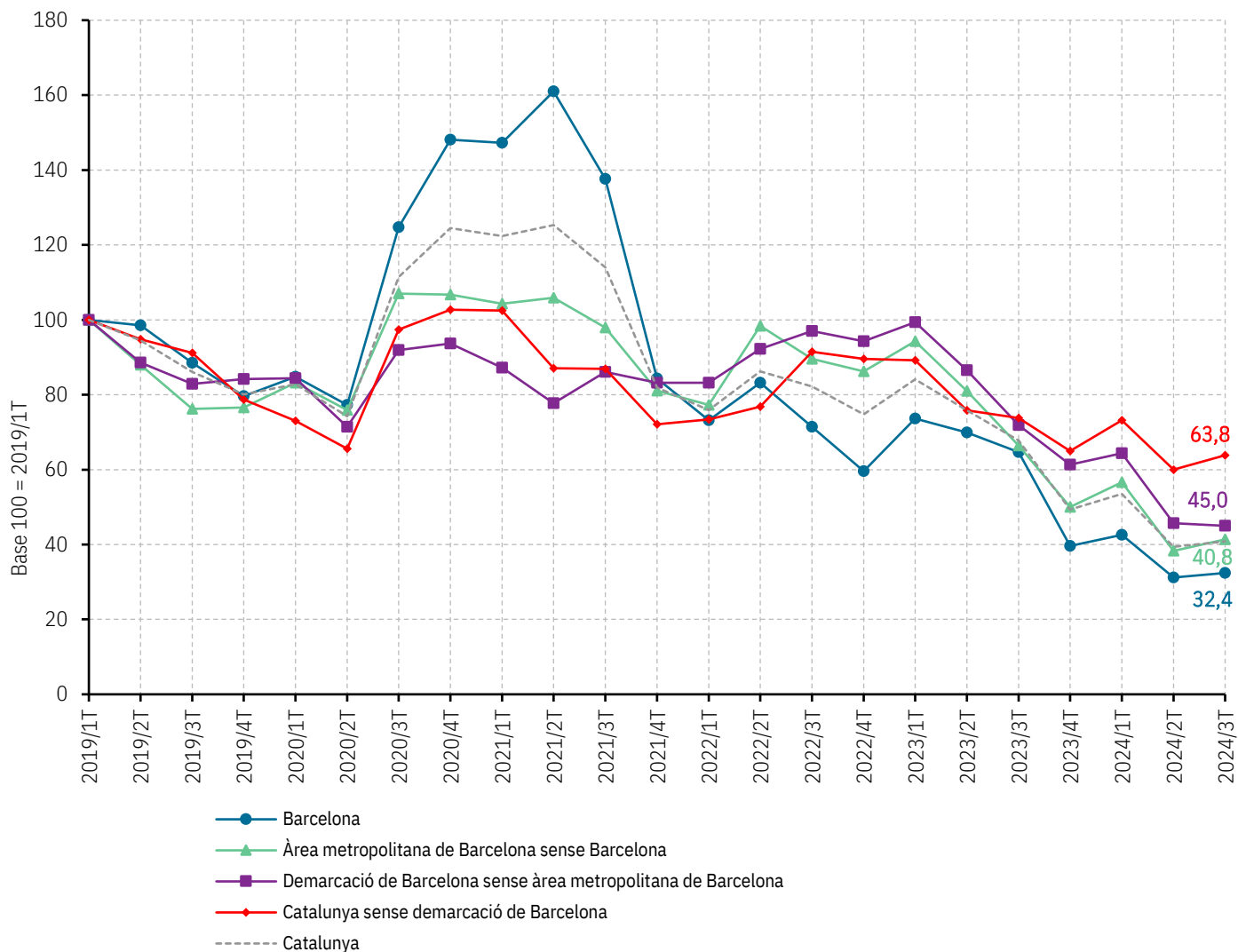
Taula 1. Volum de l'oferta de lloguer residencial als portals (índex), per àmbits territorials. 3T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal *habitaclia*. Nota: Índex Base 100 = 1T 2019.

Àmbits O-HB	3T 2024	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Barcelona	32,4	3,8%	-49,9%
Àrea metropolitana sense Barcelona	41,4	8,2%	-37,6%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>34,2</i>	<i>4,9%</i>	<i>-47,3%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	45,0	-1,6%	-37,4%
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>36,9</i>	<i>2,8%</i>	<i>-44,7%</i>
Catalunya sense demarcació de Barcelona	63,8	6,3%	-13,5%
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	91,5	-13,2%	-10,6%
Camp de Tarragona	62,3	13,5%	-22,4%
Comarques Centrals	68,5	-8,2%	-22,0%
Comarques Gironines	59,5	7,7%	-5,8%
Metropolità	35,5	3,2%	-46,0%
Penedès	43,1	16,9%	-34,2%
Ponent	73,2	-1,8%	-19,2%
Terres de l'Ebre	93,8	-12,6%	-4,1%
Zona de mercat tensat			
Sí	39,8	5,3%	-41,3%
No	52,2	-9,5%	-20,9%
Zona d'alta concentració d'habitatges turístics			
Sí	40,4	5,6%	-40,4%
No	47,8	-17,7%	-29,9%
CATALUNYA	40,8	3,6%	-39,8%

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

Font: O-HB, a partir de les dades del portal *habitaclia*. Nota: Índex Base 100 = 1T2019.



2. Preu mitjà de l'oferta de lloguer residencial als portals

Els **preus mitjans de l'oferta d'habitatges de lloguer residencial** publicats als portals immobiliaris **es redueixen moderadament (-2,6%)** al conjunt de Catalunya **durant el tercer trimestre de 2024 en relació al trimestre anterior** (veure Taula 2 i Figura 2). La disminució més notable és la de l'àrea metropolitana sense Barcelona (-4,2%), seguida de Barcelona ciutat (-3,9%) i de Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-2,4%). En canvi, a la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana, es produeix un increment trimestral de l'1,4%.

Com a resultat d'aquestes variacions, **el preu d'oferta d'habitatge de lloguer residencial publicat als portals immobiliaris se situa ara just per sota dels 1.900 € a Barcelona ciutat (1.897€)**. En termes interanuals, **el preu mitjà actual és encara un 3,3% superior a l'ofert en el tercer trimestre de 2023. A l'àmbit metropolità sense Barcelona ciutat el preu d'oferta se situa ara just per sota dels 1.500 € (1.497€), un 5,4% superior** al del mateix trimestre de l'any anterior. Pel que fa a **la demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu inicial d'oferta se situa bastant per sota, en concret en **1.047 €**, el que és, de fet, **un 2,8% inferior** al d'un any enrere. A **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu d'oferta se situa en els **870 €**, un preu que és **un 4% superior** al preu d'oferta del segon trimestre de 2023. Resultat de tots els comportaments anteriors, **en el conjunt de Catalunya**, el preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer residencial publicada als portals immobiliaris se situa actualment en els **1.411 €**, amb una **caiguda interanual mitjana del 2,9%**.

Quant als **àmbits territorials funcionals**, a nivell trimestral es donen **disminucions del preu a tots els àmbits territorials excepte a Penedès i Ponent**, on s'incrementen un 6% i 2,2%, respectivament. La caiguda més important del preu es dona al Camp de Tarragona (-6,3%). En **termes interanuals**, es produeixen **disminucions notables a l'Alt Pirineu i Aran (11,5%) i al Penedès (-11%)**, i tan sols una lleugera caiguda al Camp de Tarragona (-1,8%). A la **resta d'àmbits els preus d'oferta encara són superiors als de l'any anterior, destacant les Comarques Gironines (7,4%)**.

Pel que fa a les **zones de mercat tensat**, es dona una **disminució del preu mitjà d'oferta del 3,1% respecte al trimestre anterior**, amb una **caiguda interanual similar (-2,7%)**. En canvi, al conjunt de municipis que se situen **fora de la zona de mercat tensat**, on no s'aplica la contenció de rendes, **la caiguda trimestral és igualment similar (-3,7%)** però en canvi **els preus pugen en relació a un any enrere (10%)**. De forma relacionada, en el cas dels **municipis amb alta concentració d'habitatges turístics**, els **preus disminueixen trimestralment (-3,4%) i anualment (-2,9%)**, mentre que **fora d'aquesta zona els preus baixen trimestralment (-2,8%) però s'incrementen anualment (7%)**.

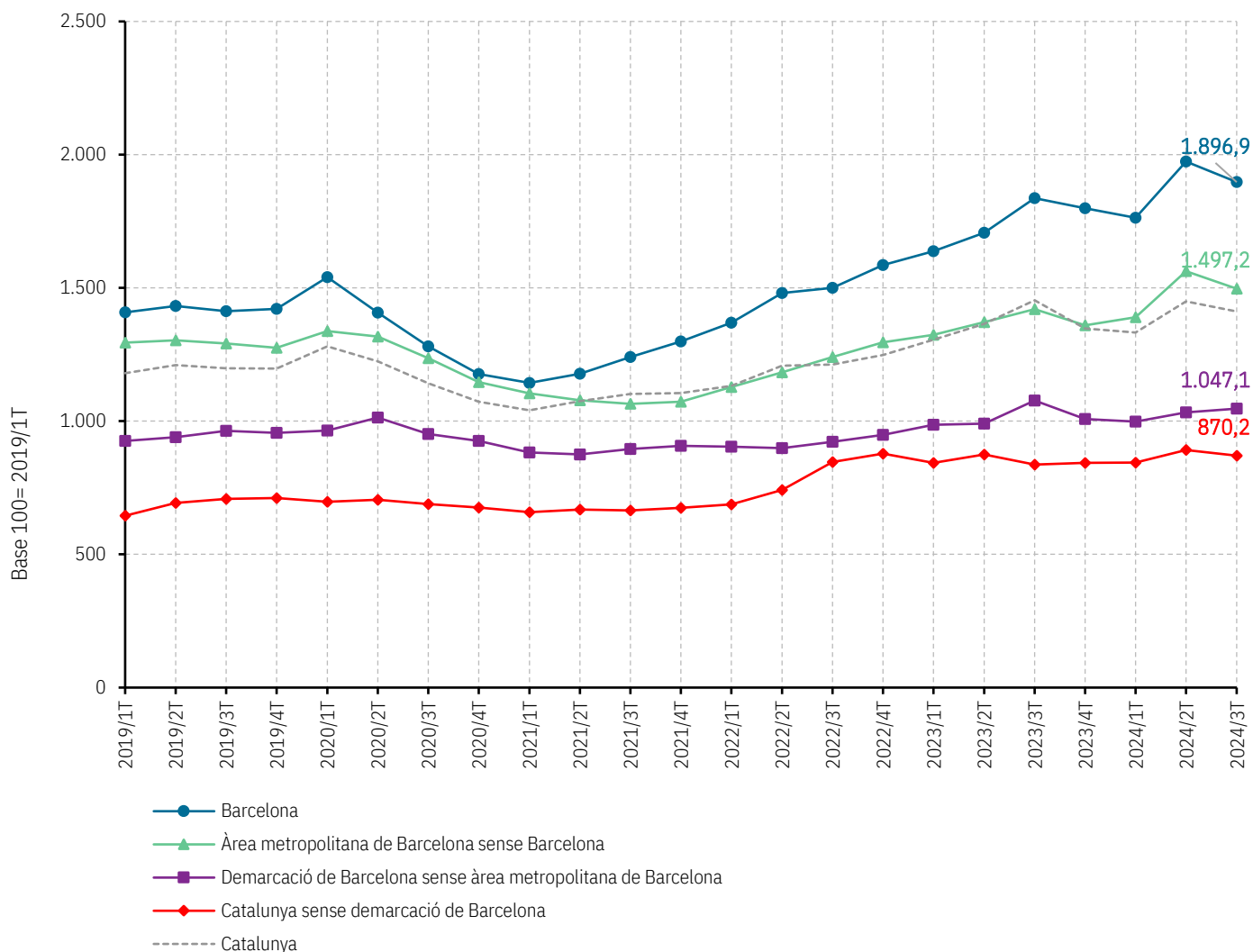
Taula 2. Preu mitjà de l'oferta de lloguer residencial als portals, per àmbits territorials (€/mes). 3T2024

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

Àmbits O-HB	3T 2024	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Barcelona	1.896,9	-3,9%	3,3%
Àrea metropolitana sense Barcelona	1.497,2	-4,2%	5,4%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>1.797,8</i>	<i>-4,1%</i>	<i>2,8%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	1.047,1	1,4%	-2,8%
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>1.632,0</i>	<i>10,9%</i>	<i>12,7%</i>
Catalunya sense demarcació de Barcelona	870,2	-2,4%	4,0%
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	1.146,9	-2,3%	-11,5%
Camp de Tarragona	771,3	-6,3%	-1,8%
Comarques Centrals	733,5	-1,4%	3,4%
Comarques Gironines	1.083,1	-4,5%	7,4%
Metropolità	1.644,9	-3,2%	1,7%
Penedès	1.183,2	6,0%	-11,0%
Ponent	683,5	2,2%	1,7%
Terres de l'Ebre	567,4	-1,1%	2,5%
Zona de mercat tensat			
Sí	1.460,4	-3,1%	-2,7%
No	974,4	-3,7%	10,0%
Zona d'alta concentració d'habitatges turístics			
Sí	1.449,2	-3,4%	-2,9%
No	888,0	-2,8%	7,0%
CATALUNYA	1.411,4	-2,6%	-2,9%

Figura 2. Evolució trimestral del preu mitjà de l'oferta de lloguer residencial als portals (€/mes). Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019 – 3T2024

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



3. Volum de la demanda de lloguer residencial als portals

Durant el tercer trimestre de 2024, **el volum de la demanda d'habitatges de lloguer residencial sol·licitat als portals immobiliaris es redueix notablement en relació al segon trimestre** en tots els àmbits territorials estudiats (veure Taula 3 i Figura 3). El decreixement més important es dona a l'àrea metropolitana sense Barcelona (-20,5%), seguit de Barcelona ciutat (-14,2%), Catalunya sense demarcació de Barcelona (-12,1%) i demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana (-8,9%). En conjunt, **la caiguda de la demanda trimestral de lloguer residencial als portals és del 13,1% a tot Catalunya**, en contrast amb el lleuger increment de l'oferta.

En termes interanuals, **les caigudes de la demanda de lloguer tornen a ser generalitzades i encara més importants, liderades de nou per l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat**, amb un descens del **41,3%**. Per darrere, segueixen Catalunya sense la demarcació de Barcelona (-32,3%), Barcelona ciutat (-29,5%) i la demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana (-21,5%). En conjunt, **a Catalunya la demanda d'habitatge de lloguer residencial als portals immobiliaris és un 29,7% inferior** a la del tercer trimestre de 2023, una xifra més baixa que l'observada en el cas de l'oferta, i que suggeriria per tant, de mitjana, un major volum de sol·licituds per cada anunci publicat.

Des de la perspectiva dels **àmbits territorials funcionals** de Catalunya, les **caigudes trimestrals més fortes de la demanda de lloguer residencial als portals es donen a Ponent (-28,8%), Terres de l'Ebre (-28,8%) i el Camp de Tarragona (-24%)**. A nivell interanual, destaquen de nou les **caigudes de la demanda a Terres de l'Ebre (-52%), Ponent (-47,8%) i el Camp de Tarragona (-45,6%)**. En tots els casos, la **demanda ha caigut pràcticament a la meitat** en relació a l'any anterior.

Des de la perspectiva de les **zones de mercat tensat**, en aquestes la **demanda cau trimestralment un 13,3% i anualment un 29,7%**, unes xifres no molt diferents a les de les zones fora de mercat tensat (-11,2% i -30,1%, respectivament). De forma relacionada, la demanda de lloguer als portals en la **zona d'alta concentració d'habitatges turístics** és notablement inferior trimestralment (-12,8%) i anualment (-29,4%), xifres tan sols una mica més baixes que les que es donen fora de les zones turístiques (-17,5% i -33,5%, respectivament).

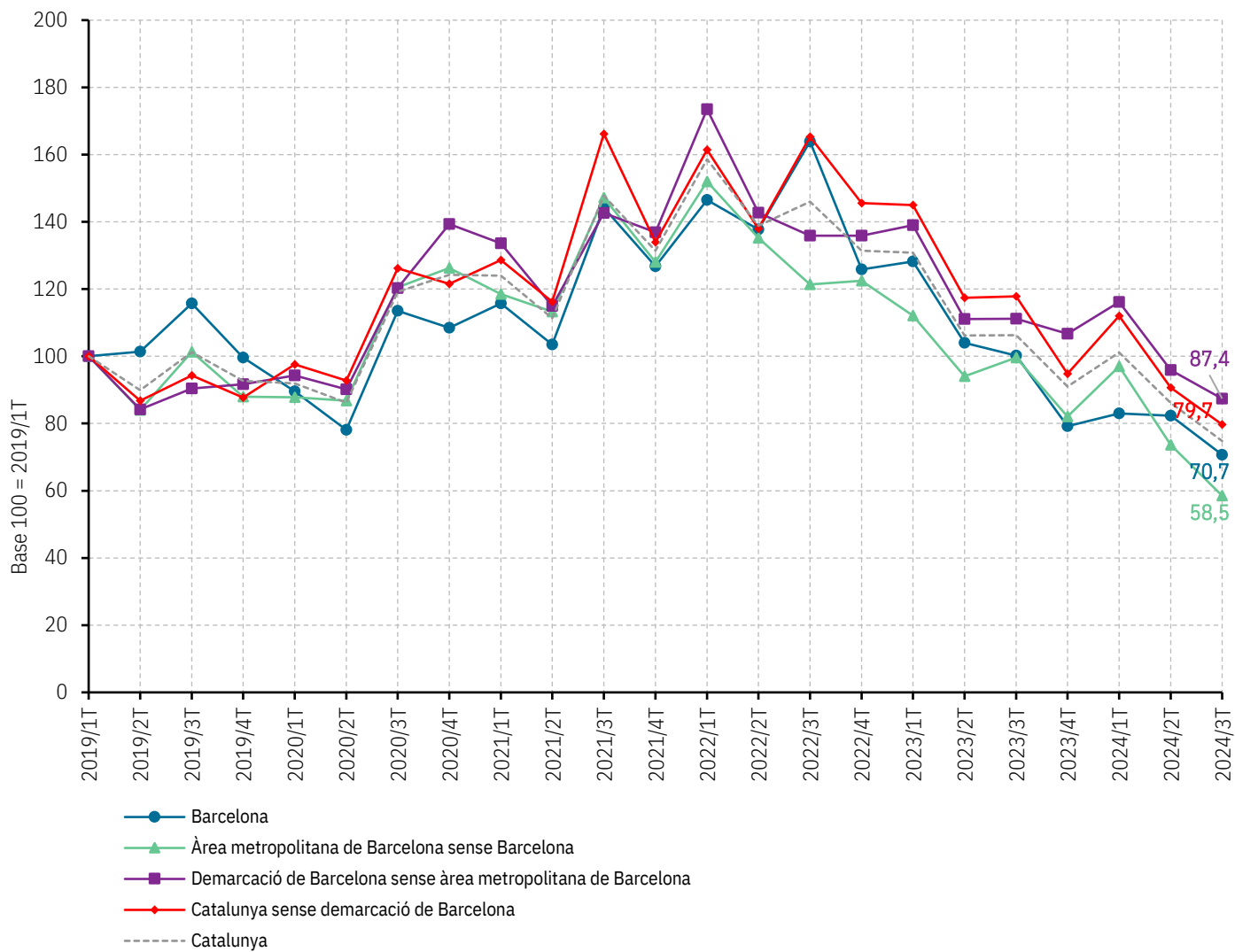
Taula 3. Volum de la demanda de lloguer residencial als portals (índex), per àmbits territorials. 3T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal *habitaclia*. Nota: Índex Base 100 = 1T 2019.

Àmbits O-HB	3T 2024	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Barcelona	70,7	-14,2%	-29,5%
Àrea metropolitana sense Barcelona	58,5	-20,5%	-41,3%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>65,7</i>	<i>-16,6%</i>	<i>-34,3%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	87,4	-8,9%	-21,5%
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>73,8</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-29,1%</i>
Catalunya sense demarcació de Barcelona	79,7	-12,1%	-32,3%
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	180,5	-7,2%	-6,7%
Camp de Tarragona	55,7	-24,0%	-45,6%
Comarques Centrals	146,0	-19,0%	-22,6%
Comarques Gironines	90,4	-6,2%	-23,7%
Metropolità	70,4	-12,6%	-29,1%
Penedès	73,4	-11,5%	-34,8%
Ponent	110,0	-28,8%	-47,8%
Terres de l'Ebre	80,0	-28,8%	-52,0%
Zona de mercat tensat			
Sí	75,9	-13,3%	-29,7%
No	63,4	-11,2%	-30,1%
Zona d'alta concentració d'habitatges turístics			
Sí	75,5	-12,8%	-29,4%
No	64,6	-17,5%	-33,5%
CATALUNYA	74,8	-13,1%	-29,7%

Figura 3. Evolució trimestral del volum de la demanda de lloguer residencial als portals (índex). Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019–3T2024

Font: O-HB, a partir de les dades del portal *habitaclia*. Nota: Índex Base 100 = 1T 2019.



4. Preu mitjà de la demanda de lloguer residencial als portals

Els **preus mitjans de la demanda de lloguer residencial als portals** immobiliaris **s'incrementen lleugerament** en el conjunt de Catalunya en relació al primer trimestre de l'any (**2,1%**). Territorialment, les diferències són relativament petites (veure Taula 4 i Figura 4). Així, a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat és del 3,8%, a Catalunya sense demarcació de Barcelona l'increment és del 3,5%, a Barcelona ciutat del 3,3% i a la demarcació de Barcelona sense àrea metropolitana és de tan sols el 0,2%.

Com a resultat d'aquestes variacions, el **preu de la demanda d'habitatge** de lloguer residencial ofert als portals immobiliaris se situa **a prop dels 1.050 € a Barcelona ciutat (1.048 €)**, molt per sota en tot cas del preu d'oferta descrit anteriorment. El **preu mitjà actual demandat és un 3,8% més elevat que el demandat un any enrere**, en el tercer trimestre de 2023. En consonància amb els nivells de salari i poder adquisitiu mitjans més baixos, **a la resta d'àmbits territorials els preus demandats són menors**, i sempre molt inferiors als respectius preus d'oferta. Així, **a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat** el preu demandat se situa actualment en els 907 €, després d'un **increment interanual en aquest cas del 5,8%**. Pel que fa a la **demarcació de Barcelona sense l'àrea metropolitana**, el preu demandat per habitatge de lloguer se situa en els 762 €, després d'un **increment interanual de l'1,3%**. I a **Catalunya sense la demarcació de Barcelona**, el preu mitjà demandat és de 723 €, després d'un **increment interanual del 6,1%**.

En **termes d'àmbits funcionals**, són particularment destacables els increments trimestrals dels preus de la demanda a l'Alt Pirineu i Aran (4,3%) i a les Comarques Gironines (3,3%), i els increments anuals al Camp de Tarragona (5%), de nou les Comarques Gironines (4,4%) i Ponent (4,2%). Resultat de tots els comportaments anteriors, **el preu mitjà demandat** per habitatges de lloguer residencial als portals immobiliaris **en el conjunt de Catalunya** se situa en els **864 €**, amb un **increment interanual del 3,3%**.

Pel que fa a les **zones de mercat tensat**, es dona un **increment del preu mitjà de demanda del 2,2% respecte al trimestre anterior**, arrossegant tanmateix una **inflació interanual del 2,9%**. En canvi, al conjunt de municipis que se situen **fora de la zona de mercat tensat**, on no s'aplica la contenció de rendes, **l'increment és menor (0,8%) però la inflació interanual és superior (7,7%)**. De forma similar en el cas dels **municipis amb alta concentració d'habitatges turístics**, els **preus de demanda s'incrementen tan sols un 2,1% trimestralment**, amb **inflació del 3% interanual**, mentre que **fora d'aquesta zona es donen de nou increments lleugers de preus trimestrals (0,1%) però notables increments interanuals (6,5%)**.

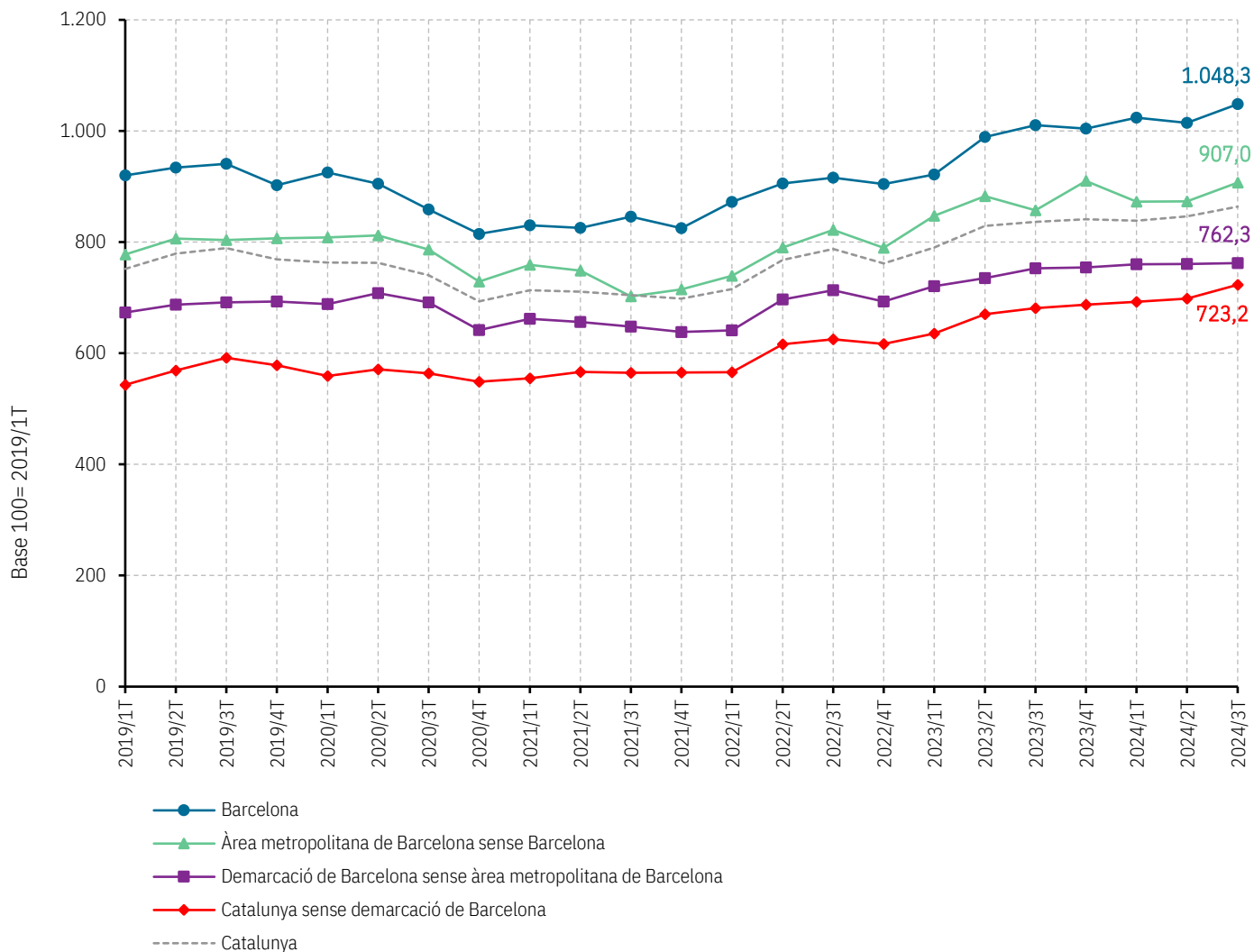
Taula 4. Preu mitjà de la demanda de lloguer residencial als portals (€/mes), per àmbits territorials. 3T2024

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

Àmbits O-HB	3T 2024	Variació trimestral (%)	Variació interanual (%)
Barcelona	1.048,3	3,3%	3,8%
Àrea metropolitana sense Barcelona	907,0	3,8%	5,8%
<i>Total Àrea metropolitana de Barcelona</i>	<i>996,5</i>	<i>3,8%</i>	<i>5,2%</i>
Demarcació sense àrea metropolitana	762,3	0,2%	1,3%
<i>Total Demarcació de Barcelona</i>	<i>892,0</i>	<i>1,9%</i>	<i>2,6%</i>
Catalunya sense demarcació de Barcelona	723,2	3,5%	6,1%
Àmbits territorials funcionals			
Alt Pirineu i Aran	855,4	4,3%	-6,9%
Camp de Tarragona	660,6	0,0%	5,0%
Comarques Centrals	616,8	-2,0%	1,1%
Comarques Gironines	766,2	3,3%	4,4%
Metropolità	927,1	1,9%	2,9%
Penedès	703,1	2,0%	1,7%
Ponent	585,0	-0,5%	4,2%
Terres de l'Ebre	509,0	1,4%	3,4%
Zona de mercat tensat			
Sí	872,8	2,2%	2,9%
No	760,8	0,8%	7,7%
Zona turística			
Sí	871,7	2,1%	3,0%
No	744,2	0,1%	6,5%
CATALUNYA	863,8	2,1%	3,3%

Figura 4. Evolució trimestral del preu mitjà de la demanda de lloguer residencial als portals (€/mes). Catalunya i àmbits territorials O-HB. 1T2019–3T2024

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

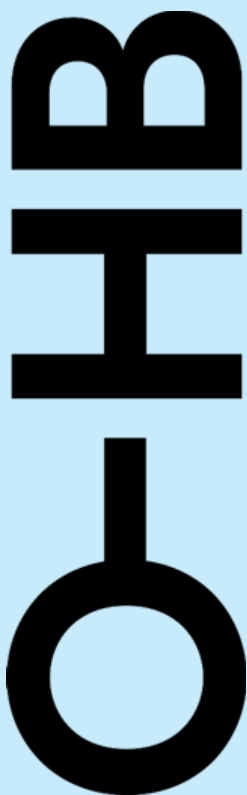


Nota metodològica

Aquesta edició del laboratori manté l'ampliació de l'abast territorial de referència a tot Catalunya i els canvis metodològics en la depuració de les dades dels portals immobiliaris que s'havien introduït al primer trimestre de 2023. 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 d'una sol·licitud 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 de publicació de l'anunci i la darrera data en la que 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.

A més, 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 residencial dels portals, tot exclouent les ofertes de lloguer turístic, ja siguin de curta durada o de temporada. 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 de curta durada. 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 (de temporada i de curta durada) s'han descartat de la base de dades per la seva naturalesa no residencial.

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