



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

INFORME SOBRE LLOGUER D'HABITATGE A CATALUNYA

Quart trimestre de 2021

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 9.068)

Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Amb la col·laboració d'Àngel Gómez, informàtic

Febrer 2022

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	11
6. Distribució de freqüències per interval de preus i per intervals de contractes registrats	15
7. Renda per m ² a Tarragona, Lleida i Girona.....	18
8. Altres municipis amb un volum de contractes superior a 100	19

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 són 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

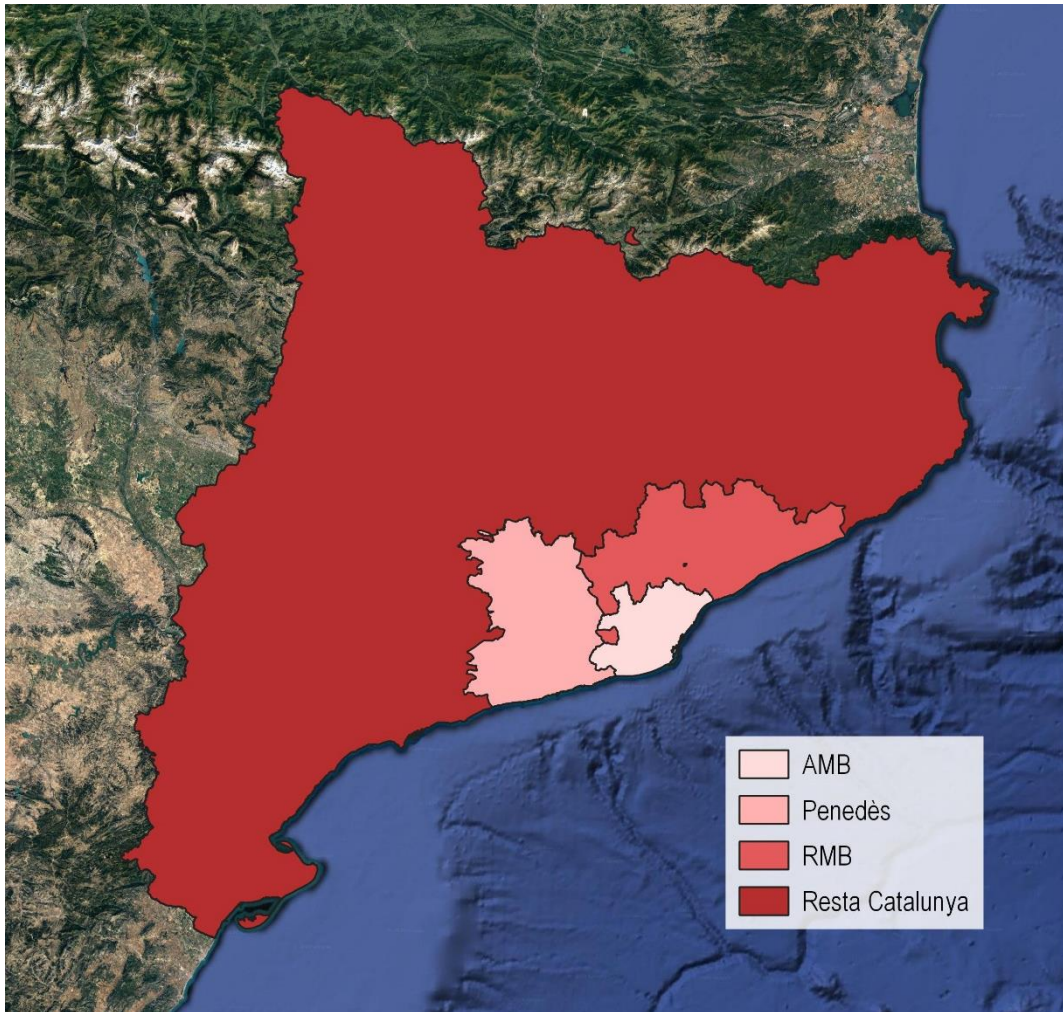
Badalona
 Cornellà de Llobregat
 Castelldefels
 Figueres
 Girona
 Granollers
 L'Hospitalet de Llobregat
 Lleida
 Manresa
 Mataró
 Reus
 Rubí
 Sabadell
 Sant Boi de Llobregat
 Sant Cugat del Vallès
 Santa Coloma de Gramenet
 Tarragona
 Terrassa
 Vic
 Vilanova i la Geltrú

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

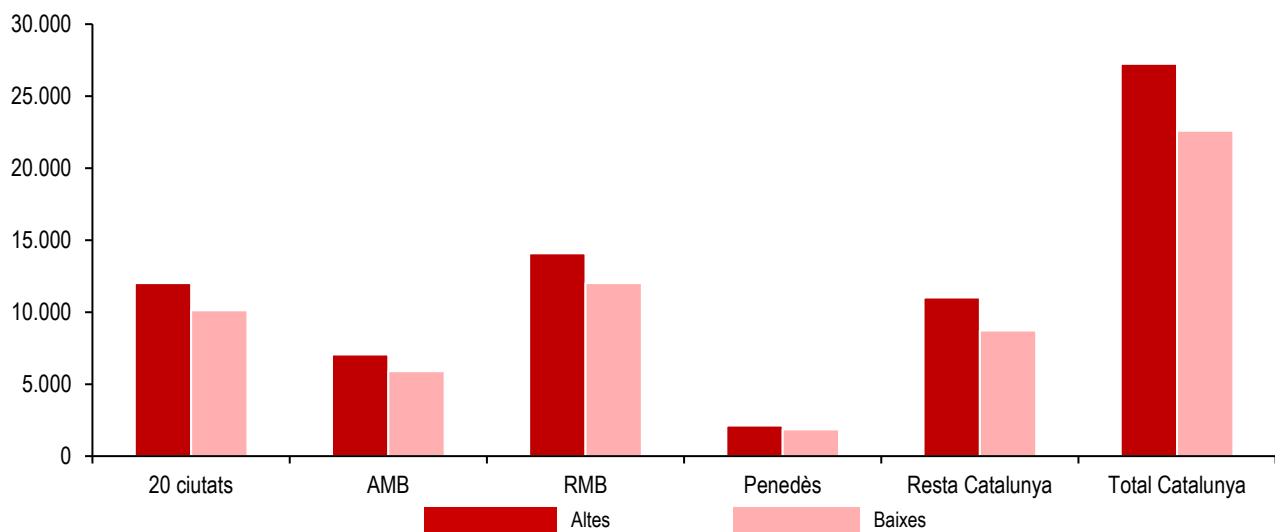
3. Altes, baixes i estoc d'habitatges de lloguer

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 (constitució 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.

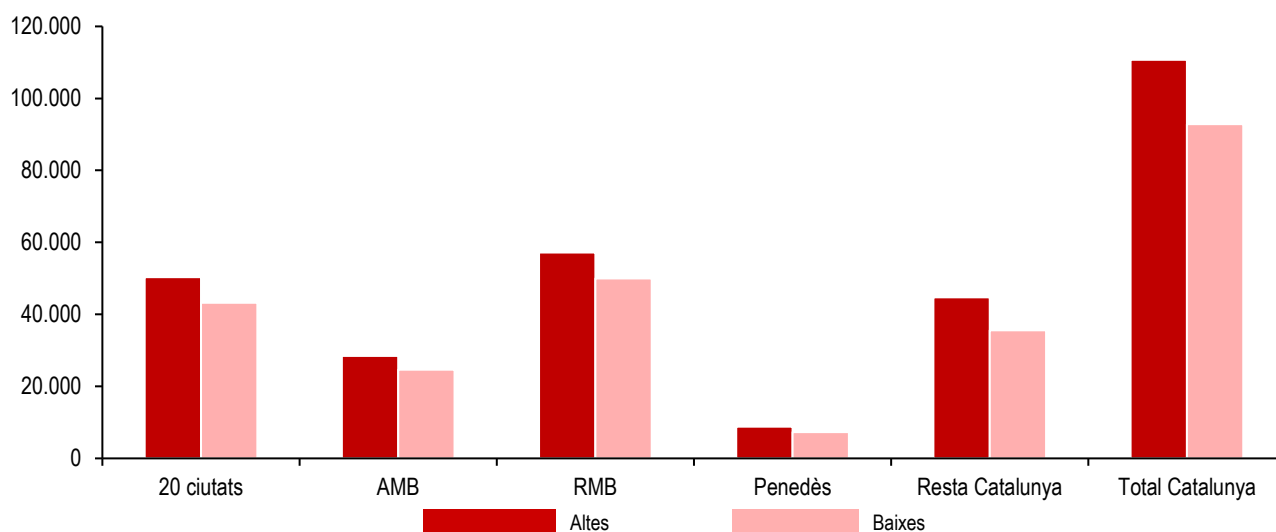
Constitucions i devolucions de fiances de lloguer en els diferents territoris (quart trimestre 2021)



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

Durant el quart trimestre del 2021, a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) s'han registrat 27.234 fiances o altes i 22.597 baixes o devolucions de fiances. La diferència entre altes i baixes presenta un saldo positiu de 4.637 habitatges que incrementen l'estoc de lloguer. Les altes superen les baixes un 21%.

La ciutat de Barcelona, donat l'important volum d'altes (13.402 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 2021


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

Constitució i devolució de fiances

	Quart trimestre 2021		Quart trimestre 2020	
	Altes	Baixes	Altes	Baixes
Total 20 ciutats	12.020	10.117	12.147	11.211
AMB	7.061	5.905	6.903	6.540
RMB	14.092	12.018	13.967	12.935
Penedès	2.129	1.851	2.229	1.983
Resta Catalunya	11.013	8.728	10.757	9.115
Total Catalunya	27.234	22.597	26.953	24.033

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

Constitució i devolució de fiances. Total anual

	Total 2021		Total 2020	
	Altes	Baixes	Altes	Baixes
Total 20 ciutats	50.334	43.193	42.337	39.458
AMB	28.503	24.670	24.028	22.018
RMB	57.163	49.950	49.211	44.483
Penedès	8.806	7.280	7.832	6.636
Resta Catalunya	44.715	35.582	38.050	32.248
Total Catalunya	110.684	92.812	95.093	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, des de l'any 2016 en què un 29% de les altes suposava augment d'estoc, fins a 2021 en què assolim el 16%, la reducció del % ha sigut continuat llevat d'aquest any en què s'ha estabilitzat al nivell de 2019. Aquesta frenada de 2021 descansa en una reducció de les devolucions de fiances que, entenem, és atribuïble a la manca d'atractiu de cancel·lar els contractes quan el nou contracte de lloguer d'habitatge ubicat en una àrea declarada tensa no pot augmentar la renda. Aquest fenomen és constatable a l'AMB mentre que a la RMB i a la resta de Catalunya, no es percep.

A nivell de les 20 ciutats amb més mercat de lloguer, el saldo entre altes i baixes durant el quart trimestre de 2021 i l'acumulat de tot l'any és positiu a totes les ciutats.

Volum de fiances constituïdes i devolucions de fiances 2021

	Fiances constituïdes. Quart trimestre 2021	Devolucions de fiances. Quart trimestre 2021	Fiances constituïdes. Total 2021	Devolucions de fiances. Total 2021
Badalona	793	736	3.521	3.104
Castelldefels	319	278	1.492	1.176
Cornellà de Llobregat	483	374	1.771	1.497
Figueres	358	315	1.354	1.215
Girona	882	584	3.735	2.990
Granollers	347	243	1.451	1.084
L'Hospitalet de Llobregat	1.483	1.211	6.118	5.338
Lleida	636	485	2.813	2.111
Manresa	399	373	1.814	1.557
Mataró	687	639	2.848	2.702
Reus	569	466	2.504	2.067
Rubí	276	259	1.190	1.079
Sabadell	936	828	3.873	3.447
Sant Boi de Llobregat	268	239	1.092	984
Sant Cugat del Vallès	542	413	2.277	1.800
Sta. Coloma Gramenet	490	462	1.840	1.679
Tarragona	867	803	3.797	3.412
Terrassa	1.120	934	4.507	3.971
Vic	297	214	1.139	926
Vilanova i La Geltrú	268	261	1.198	1.054
Total 20 ciutats	12.020	10.117	50.334	43.193

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

4. Evolució interanual de les altes

Durant el quart trimestre de 2021, la contractació ha assolit els 27.234 contractes que sobrepassen lleugerament (1,04%) els volums registrats el mateix trimestre de 2020 però són inferiors als registrats el quart trimestre de 2019 i 2018. Per tant, estem recuperant-nos del qual de la COVID-19 però sense obtenir encara els volums de contractació pre COVID19. El sector, doncs, no registra una recuperació en forma de V com succeeix a Barcelona.

Nombre de fiances constituïdes 2020 - 2021

	Quart trimestre 2021	Total 2021	Quart trimestre 2020	Total 2020
Total 20 ciutats	12.020	50.334	12.147	42.337
AMB	7.061	28.503	6.903	24.028
RMB	14.092	57.163	13.967	49.211
Penedès	2.129	8.806	2.229	7.832
Resto Catalunya	11.013	44.715	10.757	38.050
Total Catalunya	27.234	110.684	26.953	95.093

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

Per àmbits territorials, la lleugera recuperació del volum de contractes de lloguer durant el quart trimestre de 2021 l'encapçala l'AMB (2,29%) seguida de la RMB (0,89%). Aquests dos mercats, que representen poc més de la meitat del mercat de lloguer de Catalunya, són els entorns metropolitans a on el desajust quantitatiu entre oferta i demanda d'habitatge és més palès i a on irradia més directament la pressió de demanda de la ciutat de Barcelona.

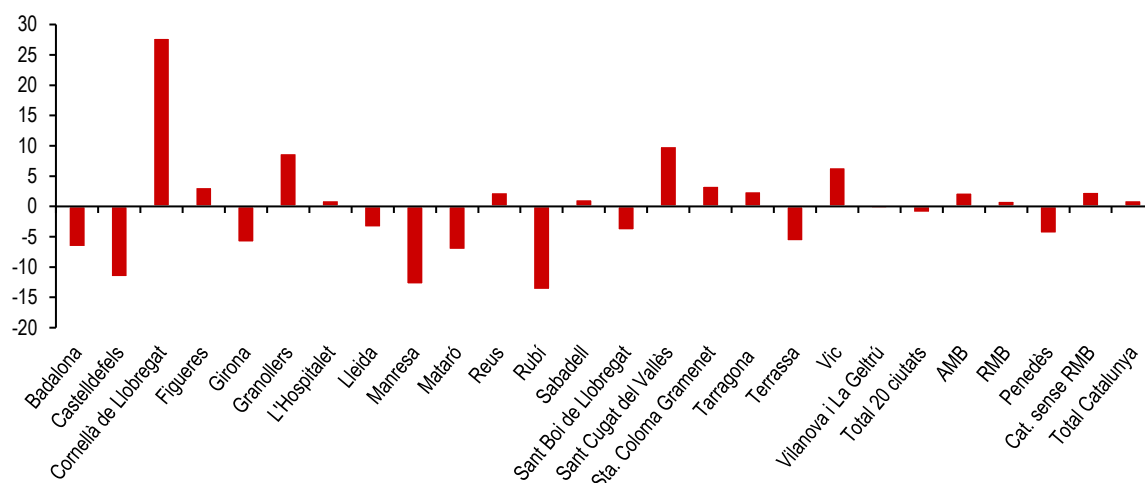
Al mateix temps però, ens trobem al quart trimestre de 2021 amb un augment del 2,38% de la contractació a la resta de Catalunya. Aquest major dinamisme de la recuperació del volum de contractació a la Catalunya menys urbana pot expressar la deslocalització de llars de l'entorn urbà cap a l'entorn rural fruit dels canvis de vida que ha comportat la COVID19 i el teletreball.

Els resultats agregats de 2021 afloren un creixement del 16,40% que no és altre cosa que el salt d'un any 2020 atrapat pel confinament de la COVID19, a un 2021 de progressiu aixecament de barreres cap a la normalitat de l'activitat econòmica. Per territoris, l'AMB recupera un 18,62% seguit de la RMB amb un 16,16%. Però de la mateixa manera que hem vist en comentar el quart trimestre, la resta de Catalunya creix un 17,52%. L'imparable ritme de creació neta de noves llars a Barcelona i l'emigració de llars de l'entorn urbà cap a l'entorn rural semblen doncs constituir els motors de demanda que millor expliquen la dinàmica del mercat de lloguers avui.

Nombre de fiances constituïdes 2020 - 2021

	Quart trimestre 2021	Total 2021	Quart trimestre 2020	Total 2020
Badalona	793	3.521	850	3.068
Castelldefels	319	1.492	361	1.150
Cornellà de Llobregat	483	1.771	378	1.335
Figueres	358	1.354	347	1.176
Girona	882	3.735	938	3.152
Granollers	347	1.451	319	1.206
L'Hospitalet de Llobregat	1.483	6.118	1.468	4.830
Lleida	636	2.813	659	2.032
Manresa	399	1.814	458	1.655
Mataró	687	2.848	740	2.528
Reus	569	2.504	556	2.062
Rubí	276	1.190	320	1.119
Sabadell	936	3.873	925	3.253
Sant Boi de Llobregat	268	1.092	279	930
Sant Cugat del Vallès	542	2.277	493	1.916
Sta. Coloma Gramenet	490	1.840	474	1.599
Tarragona	867	3.797	846	3.224
Terrassa	1.120	4.507	1.188	3.924
Vic	297	1.139	279	1.136
Vilanova i La Geltrú	268	1.198	269	1.042
Total 20 ciutats	12.020	50.334	12.147	42.337

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

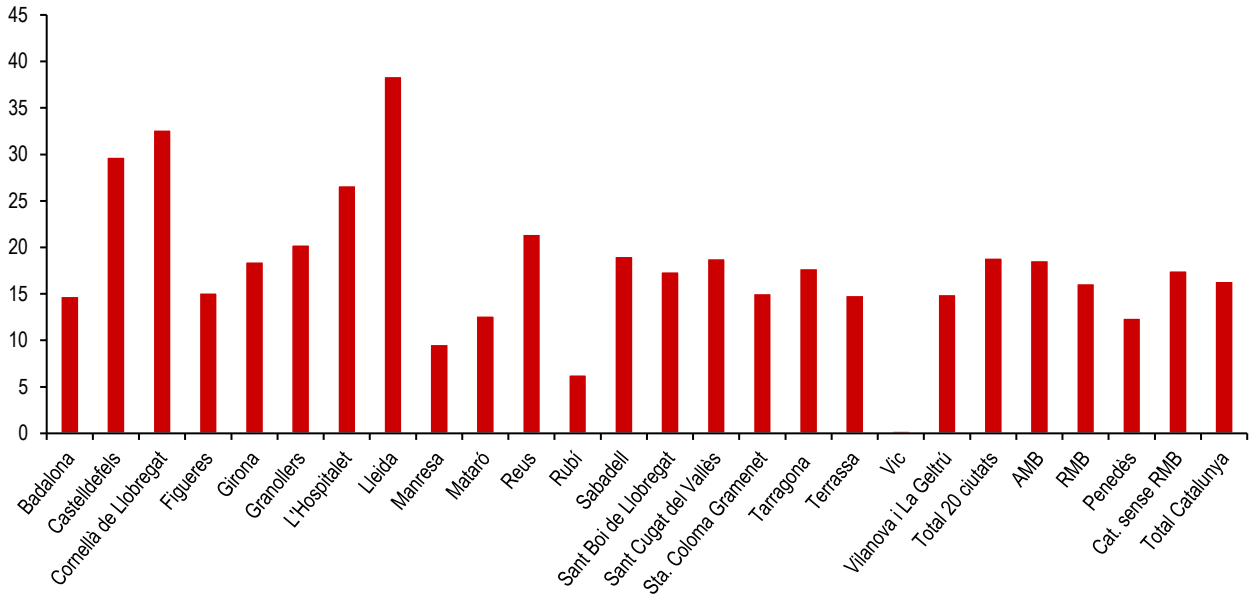
% variació interanual del nombre de fiances constituïdes (quart trimestre 2021 sobre quart trimestre 2020)


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

Pel que fa al conjunt de les 20 ciutats amb més mercat de lloguer, durant el quart trimestre de 2021 registren un retrocés del -1,05% del volum de contractació respecte del mateix trimestre de l'any anterior. Aquest retrocés es concentra en 10

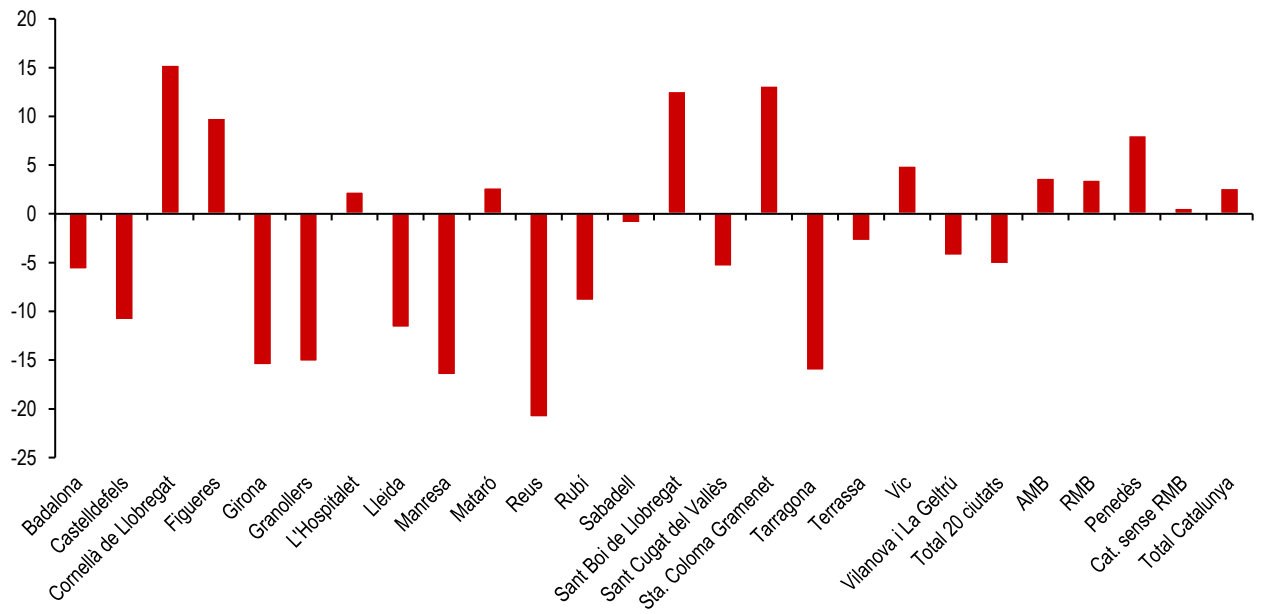
ciutats mentre que en altres 10 incrementen la contractació. Les que més perden són Rubí (-13,75%) seguida de Manresa (-12,88%) i Castelldefels (-11,63%). Per la seva banda, les que més augmenten el volum de contractació, són Cornellà de Llobregat (27,78%), seguida de Sant Cugat del Vallès (9,94%) i Granollers (8,78%).

% variació interanual del nombre de fiances constituïdes (total 2021 sobre total 2020)



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

% variació intertrimestral del nombre de fiances constituïdes (quart trimestre 2021 sobre tercer trimestre de 2021)



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

5. Renda Contractual

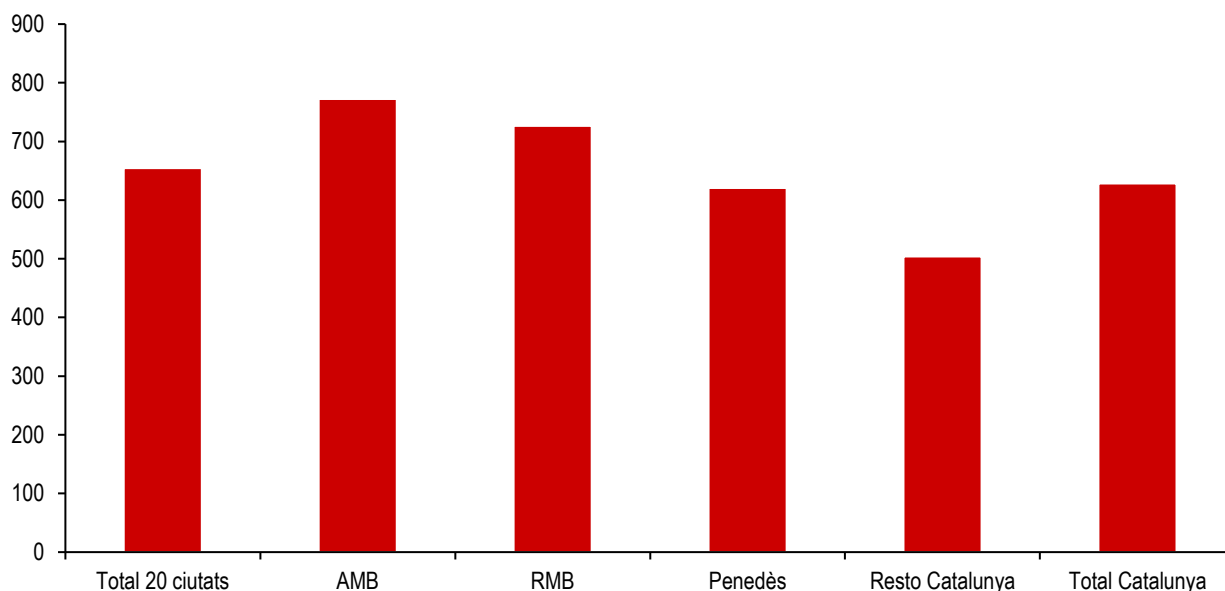
La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona capital) durant el quart trimestre del 2021 s'ha situat a 628,09 €, exactament el mateix preu de just un any enrere. Aquest creixement zero dels preus a nivell agregat, presenta diferències significatives per territoris. L'AMB cedeix un -0,95% mentre la RMB un -0,08% i la resta de Catalunya augmenta un 0,69%. Variacions interanuals de signe diferent però de magnitud molt continguda (en termes nominals).

Renda mitjana contractual (en €)

	Quart trimestre 2021	Total 2021	Quart trimestre 2020	Total 2020
Total 20 ciutats	654,35	647,95	650,98	663,63
AMB	772,16	774,05	779,61	794,31
RMB	726,43	724,48	727,03	741,55
Penedès	620,73	616,93	631,11	632,57
Resta Catalunya	503,68	495,77	500,24	501,14
Total Catalunya	628,09	623,53	628,58	636,38

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

Renda contractual mitjana en € (Quart trimestre 2021)

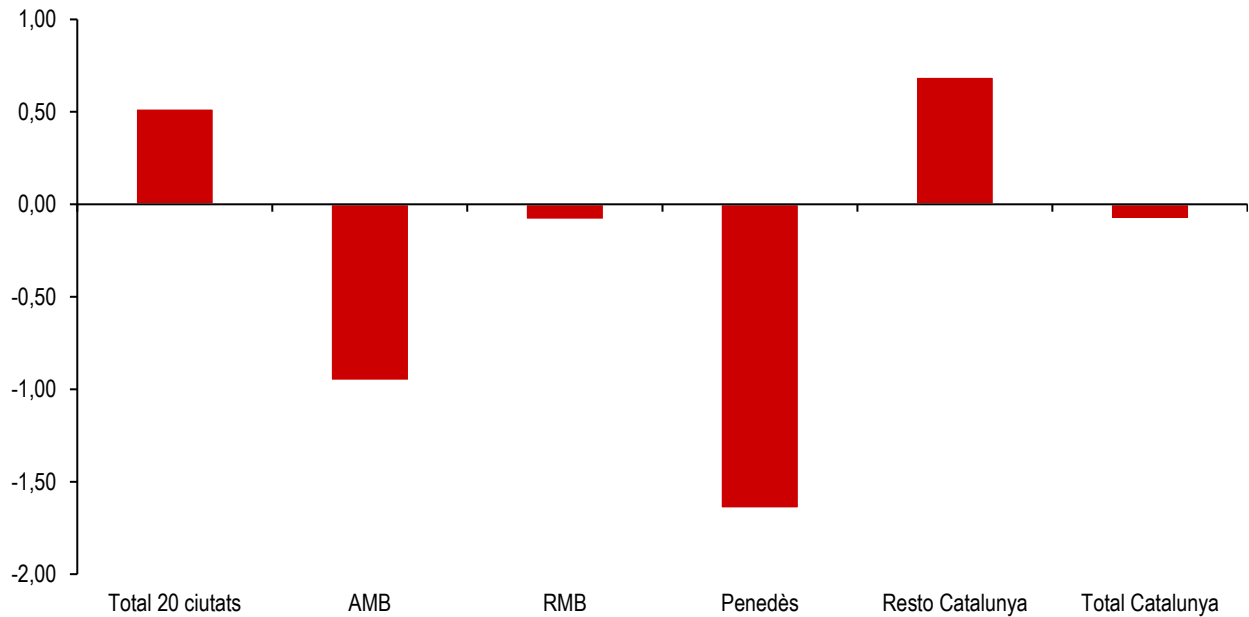


Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

La mitjana de renda de l'any 2021 ha estat 623,53 € mentre al 2020 va ser de 636,38 el que representa una disminució del -2,02%. Aquest resultat negatiu es repeteix a tots els àmbits territorials. Encapçala la caiguda interanual de preus, l'AMB (-2,55%) seguida de la RMB (-2,30%) i la resta de Catalunya (-1,02%). Pel que fa al conjunt de les 20 ciutats amb més mercat de lloguer, els preus també han cedit un -2,36%. Per tant, 2021 és un any de caiguda generalitzada de preus del lloguer. Caigudes que es constaten en els quatre trimestres de l'any. No obstant això, el gruix de la caiguda s'ha concentrat en el segon i tercer trimestre més que no pas en el primer i quart.

Pel que fa al quart trimestre, la caiguda de preus ha estat del -0,08% respecte el quart trimestre de 2020. Per tant, seria més propi parlar de creixement zero dels lloguers. AMB i RMB registren variacions negatives mentre que la resta de Catalunya (0,69%) i les 20 ciutats (0,52%) registren variacions positives.

Variació interanual renda contractual mitjana (% quart trimestre 2021/ quart trimestre 2020)



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

Aquesta variació positiva dels preus del lloguer a les 20 ciutats, es verifica sols en 10 d'aquestes ja que les altres 10 registren variació inetarnual negativa.

Entre les que registren variacions a l'alça del lloguer, destaquen Reus (7,06%) seguida de Granollers (4,35%), L'Hospitalet (2,83%), Sant Boi de Llobregat (2,13%), Santa Coloma de Gramenet (1,83%), Terrassa (1,51%), Girona (1,31%) i tres altres ciutats amb creixements inferiors a 1%.

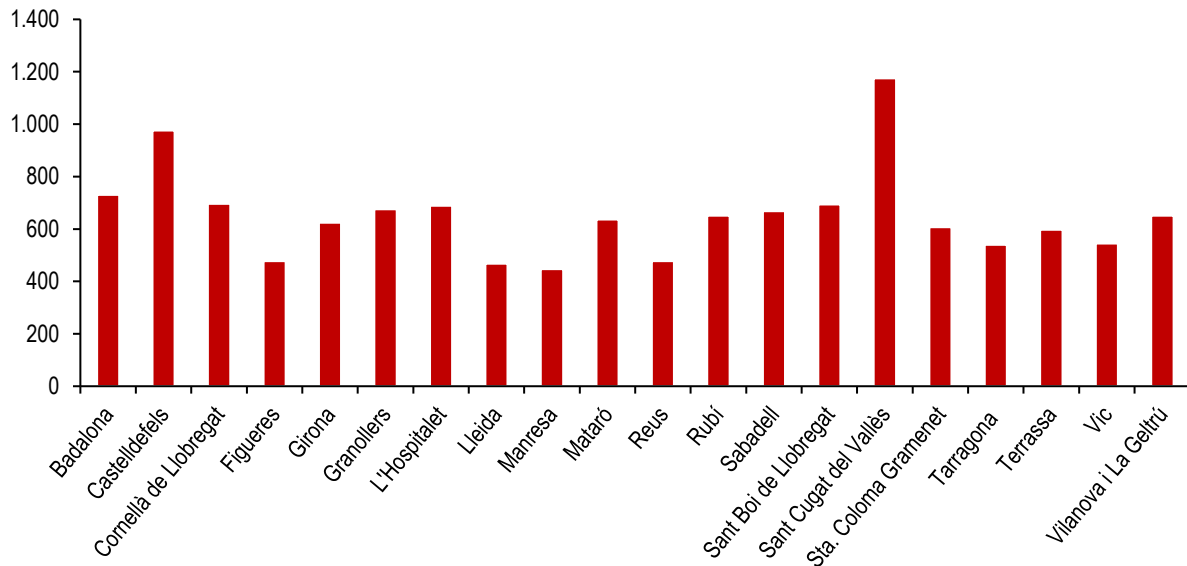
Renda mitjana contractual (en €)

	Quart trimestre 2021	Total 2021	Quart trimestre 2020	Total 2020
Badalona	727,72	730,40	739,35	736,78
Castelldefels	975,43	975,60	1.019,93	1.007,13
Cornellà de Llobregat	705,38	695,50	703,31	699,58
Figueres	479,99	476,75	482,59	492,27
Girona	616,04	624,05	608,09	638,14
Granollers	691,89	675,09	663,06	685,86
L'Hospitalet de Llobregat	699,29	688,74	680,02	702,84
Lleida	479,84	468,06	486,82	485,98
Manresa	459,30	446,59	482,38	483,41
Mataró	637,50	635,77	638,38	654,10
Reus	505,71	477,16	472,36	480,54
Rubí	666,88	651,06	689,02	686,96
Sabadell	662,46	667,41	669,22	683,98
Sant Boi de Llobregat	710,14	693,23	695,32	723,30
Sant Cugat del Vallès	1.151,67	1.175,42	1.182,41	1.177,85
Sta. Coloma Gramenet	612,32	607,36	601,32	614,53
Tarragona	555,55	539,96	552,43	556,91
Terrassa	613,14	597,31	604,03	623,26
Vic	547,12	544,43	550,41	568,79
Vilanova i La Geltrú	672,95	651,25	671,40	677,76
Total 20 ciutats	654,35	647,95	650,98	663,63

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

Pel que fa a les que han ajustat preus a la baixa, destaquen Manresa (-4,79%), seguida de Castelldefels (-4,4%), Rubí (-3,21%), Sant Cugat del Vallès (-2,60%), Badalona (-1,6%), Lleida (-1,43%) i Sabadell (-1,01%). Les altres tres ciutats tenen reduccions de preus inferiors a l'1%.

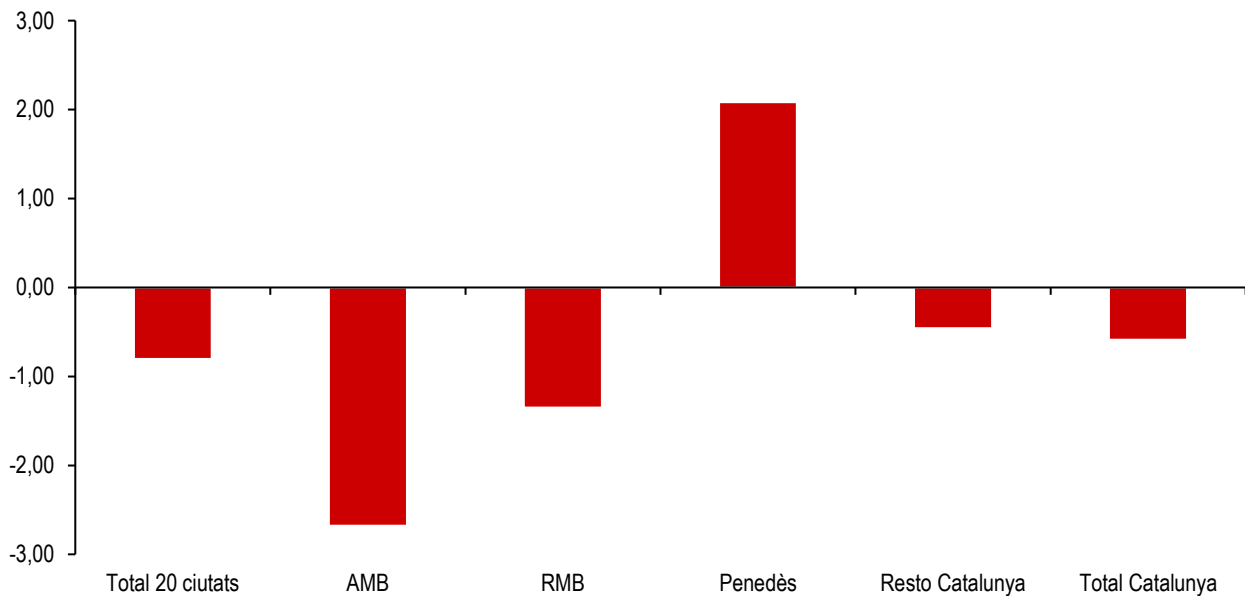
Renda contractual mitjana. Any 2021



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

Si en comptes de comparar lloguers d'un any amb l'anterior, comparem lloguers d'un trimestre amb l'inmediatament anterior, es constata que el primer i quart trimestres de l'any són els trimestres "fluixos" mentre que el segon i tercer són els trimestres "forts". Aquesta pauta que es repeteix a nivell agregat de Catalunya, apareix tant en la fase alcista dels preus com en la fase baixista dels preus.

Variació intertrimestral renda contractual mitjana (% quart trimestre 2021 / tercer trimestre 2021)



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 2021, és el 451 a 600 € que concentra 31.952 contractes que equivalen al 29% de la quota de mercat, seguit del 601 a 750 € amb 27.482 contractes (25% del total) i l'interval 301 a 450 € amb 22.000 contractes que equivalen al 20% del total. Per tant, el 74% del mercat de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) opera a preus d'entre 301 i 750 €.

Per territoris, l'AMB concentra entre 451 i 750 € el 60% de tot el mercat mentre que la RMB ja augmenta al 66% i la resta de Catalunya hi concentra el 82% del total del seu mercat. Pel que fa a les 20 ciutats amb més mercat de lloguer, concentren en els anteriors tres intervals el 74% del seu mercat.

Els preus del lloguer a les 20 ciutats, varien molt d'una ciutat a l'altre. La concentració de quota de mercat en els tres intervals ara comentats permet precisar aquesta gran diferència. Mentre Sant Cugat del Vallès i Castelldefels concentren en aquests tres intervals el 15% i 29% respectivament de tot el seu mercat, Figueres (93%), Reus (89%), Vic (87%), Tarragona i Lleida (86%) i Santa Coloma de Gramenet (81%), configuren el grup de ciutats que operen a la banda més baixa de preus del lloguer.

En altres paraules, Sant Cugat del Vallès i Castelldefels concentren en els intervals de preus >750 € el 83% i 71% respectivament del seu mercat. La ciutat que seguiria és Badalona amb un 36%. Per tant, es constata una segregació del territori via preus que, d'altra banda, reflecteixen qualitats de les ciutats que la demanda valora.

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 2021

Total 2021	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	67	2.269	7.464	14.777	14.775	6.205	1.970	1.640	1.167	50.334
AMB	24	636	1.260	5.747	10.022	5.557	1.911	1.840	1.506	28.503
RMB	54	1.626	3.848	14.206	19.687	9.709	3.077	2.747	2.209	57.163
Penedès	11	453	1.742	3.170	1.941	764	265	239	221	8.806
Resta Catalunya	67	5.039	16.410	14.576	5.854	1.708	489	347	225	44.715
Total Catalunya	132	7.118	22.000	31.952	27.482	12.181	3.831	3.333	2.655	110.684

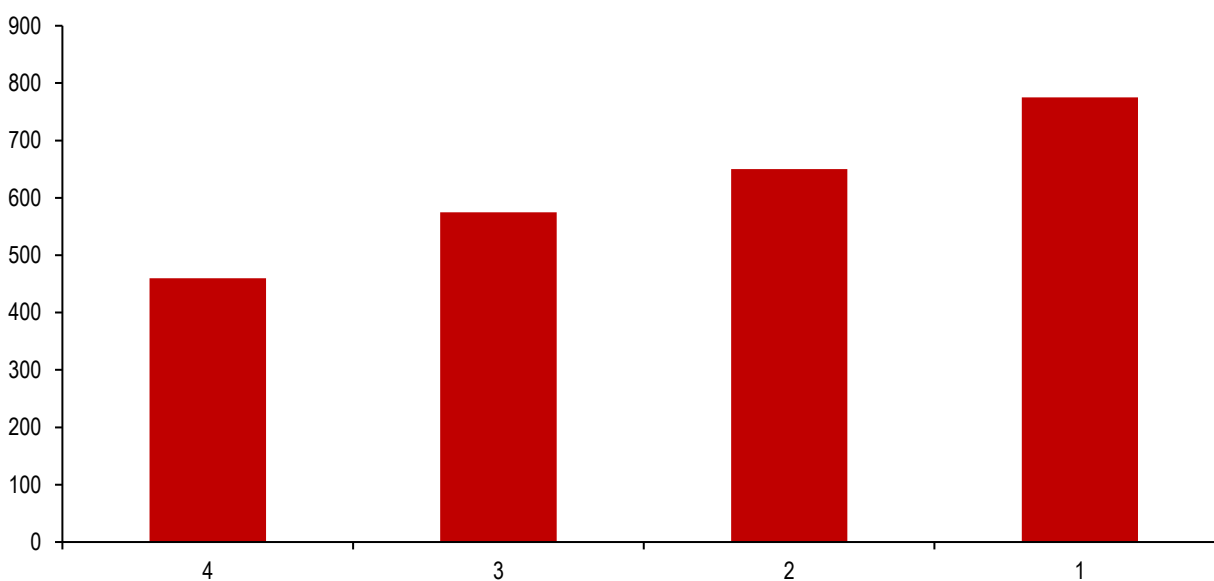
Total 2021	0 a 120	121 a 300	301 a 450	451 a 600	601 a 750	751 a 900	901 a 1050	1051 a 1300	mes de 1300	Total
Badalona	7	97	205	723	1.228	694	255	222	90	3.521
Castelldefels	1	6	31	102	298	433	201	251	169	1.492
Cornellà de Llobregat	1	28	62	418	792	322	83	53	12	1.771
Figueres		73	560	584	115	17	2	2	1	1.354
Girona	1	143	468	1.164	1.326	446	100	55	32	3.735
Granollers	1	32	96	403	551	236	77	38	17	1.451
L'Hospitalet de Llobregat	2	136	298	1.520	2.556	1.060	286	189	71	6.118
Lleida	5	306	1.179	963	275	65	9	7	4	2.813
Manresa	1	279	751	591	135	37	16	4		1.814
Mataró	3	81	258	1.010	986	355	81	46	28	2.848
Reus	3	200	1.079	921	226	44	11	16	4	2.504
Rubi		40	64	349	517	163	37	16	4	1.190
Sabadell	9	148	267	1.014	1.426	703	174	92	40	3.873
Sant Boi de Llobregat	2	24	35	227	515	218	42	22	7	1.092
Sant Cugat del Vallès		48	42	65	241	393	357	495	636	2.277
Sta. Coloma Gramenet	5	73	167	661	745	140	20	24	5	1.840
Tarragona	17	199	1.058	1.501	701	205	62	39	15	3.797
Terrassa	7	243	538	1.666	1.453	428	111	40	21	4.507
Vic	1	74	223	496	268	62	8	6	1	1.139
Vilanova i La Geltrú	1	39	83	399	421	184	38	23	10	1.198
Total 20 ciutats	67	2.269	7.464	14.777	14.775	6.205	1.970	1.640	1.167	50.334

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 2021, i distribuint 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 quatre 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 2021



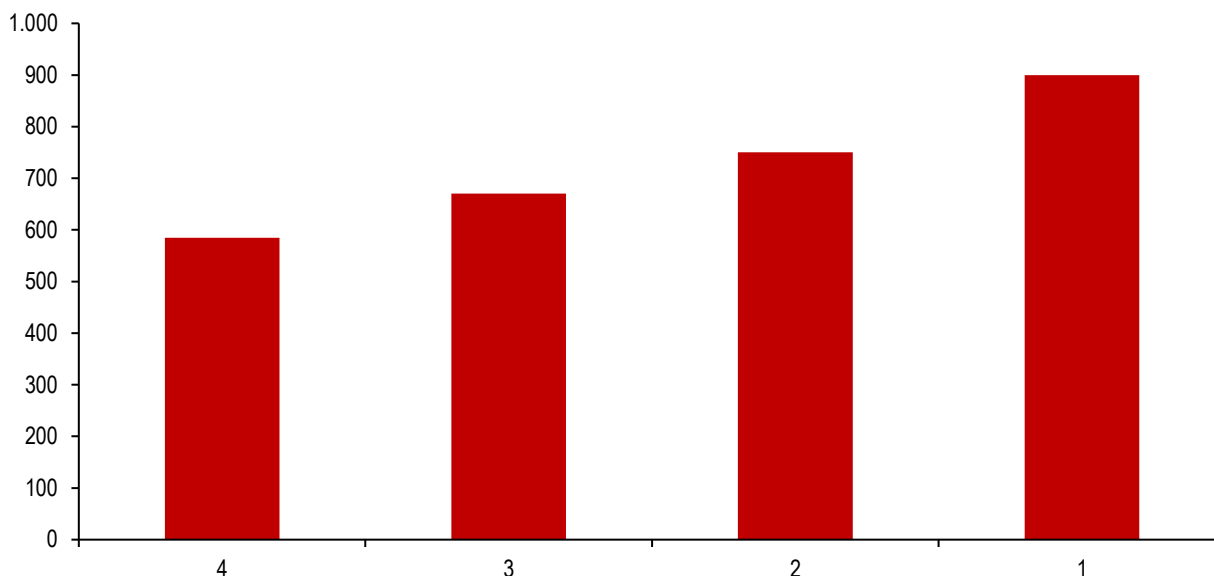
Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

Pel conjunt de les 20 ciutats, el límit entre el primer i segon quintil correspon a una renda de 775 € (que representa una disminució del 3% en relació a la mediana de 800 € de l'any 2020), el límit entre el segon i tercer quintil és 650 € (que representa una disminució del 5% en relació a la mediana de 685 € de l'any 2020), el límit entre tercer i quart quintil és 575 € (que representa una disminució del 4% en relació a la mediana de 600 € de l'any 2020), i entre el quart i cinquè és 460 € (que representa una disminució del 4% en relació a la mediana de 480 € de l'any 2020).

Per la seva banda, l'AMB presenta un límit entre el primer i segon quintils de 900 € (que representa una disminució del 3% en relació a la mediana de 925 € de l'any 2020), el límit entre el segon i tercer quintil és 750 € (que representa una disminució del 4% en relació a la mediana de 785 € de l'any 2020), el límit entre tercer i quart quintil és 670 € (que representa una disminució del 4% en relació a la mediana de 700 € de l'any 2020) i entre el quart i cinquè és 585 € (que representa una disminució del 3% en relació a la mediana de 600 € de l'any 2020).

Així doncs, les quatre medianes dels cinc quintils de l'any 2021 donen un preu de lloguer inferior al registrat l'any 2020, fet que és coherent amb el retrocés dels preus del lloguer exposat en els apartats precedents.

Límits dels quintils de renda a l'AMB. Any 2021



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

7. Renda per m² 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/m².

El creuament entre ambdues bases de dades durant el quart trimestre de 2021 ha estat possible en un 75% dels casos a Girona, en un 80% a Tarragona i a Lleida 82%. Això vol dir que els estadístics relatius al lloguer/m² mereixen la confiança estadística i són representatius del sector.

Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges durant el quart trimestre de 2021, aquesta és de 77 m² a Tarragona, 82 m² a Lleida i de 86 m² a Girona.

Pel que fa a la renda/m² del conjunt dels casos creuats, aquesta és de 7,82 €/m² a Tarragona, 6,75 €/m² a Lleida, i de 9,11 €/m² 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):

4t21	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	257	298	657	1.434	2.254	2.454	2.030	1.359	2.054	12.797
Tarragona	195	184	140	84	46	32	18	6	10	715
Lleida	206	139	73	53	23	8	0	1	3	506
Girona	88	104	142	146	80	54	20	9	15	658

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

La diversitat de mercats és molt notable. Mentre que Lleida concentra el 41% dels contractes a l'interval de fins a 6,00 €/m², Barcelona té la màxima quota de mercat (19%) a l'interval d'entre 12,01 €/m² i 13,50 €/m². Entre aquests extrems hi trobem Tarragona que concentra més del 50% de quota de mercat a preus de fins a 7,50 €/m², i Girona que concentra el 44% dels contractes entre 7,51 i 10,50 €/m².

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

Al llarg de 2021, podem identificar un conjunt de 148 municipis amb un tamany de mercat de lloguer amb volums de contractació menors als de les 20 ciutats comentades a les pàgines precedents però que, al llarg de l'any 2021, acumulen, com a mínim, 100 contractes de lloguer. El resultat és que trobem 148 municipis amb un volum de contractes registrats d'entre 101 i 1.001 unitats.

Dels 148 municipis, 22 pertanyen a l'AMB i amb una mitjana de renda 783,00 €. A l'àmbit de la RMB hi trobem 69 municipis (22 dels quals pertanyen a l'AMB) i una mitjana de lloguer de 742,57 € (la mitjana de lloguer dels 47 municipis de la RMB perifèrics a l'AMB, tenen una mitjana de renda de 723,64 €). A la resta de Catalunya (exclos el Penedès) hi ha 64 municipis amb una mitjana de lloguer de 478,91 €.

A continuació s'adjunta la taula amb la relació dels 148 municipis, el volum de contractes registrats i la mitjana de renda corresponent a tot l'exercici de 2021.



Municipi	Nombre Contractes	Mitjana de renda 2021
Blanes	1.001	503,98
Vilafranca del Penedès	917	541,19
Cerdanyola del Vallès	904	729,71
Prat de Llobregat (El)	892	713,29
Igualada	861	466,03
Sitges	856	1.011,78
Olot	835	451,44
Tortosa	831	378,30
Salou	826	517,84
Viladecans	823	741,43
Esplugues de Llobregat	823	841,07
Mollet del Vallès	822	635,89
Vendrell (El)	810	540,08
Lloret de Mar	751	513,61
Calafell	725	581,78
Cambrils	710	569,68
Gavà	689	909,68
Sant Feliu de Llobregat	665	792,92
Masnou (El)	635	835,66
Pineda de Mar	627	561,14
Sant Just Desvern	582	1.132,47
Ripollet	560	624,60
Sant Joan Despí	550	795,62
Calella	547	597,76
Valls	528	438,54
Premià de Mar	520	749,22
Molins de Rei	485	739,39
Seu d'Urgell (La)	484	438,48
Montcada i Reixac	466	644,54
Banyoles	463	575,09
Salt	462	472,81
Garriga (La)	460	722,76
Torredembarra	447	551,47
Sant Adrià de Besòs	447	750,37
Sant Pere de Ribes	441	712,56
Mollerussa	439	393,90
Tàrraga	436	378,70
Caldes de Montbui	432	681,12
Cardedeu	431	724,26
Palafrugell	429	491,47
Sant Feliu de Guíxols	424	554,77
Berga	423	398,51
Franqueses del Vallès (Les)	416	657,96
Sant Celoni	399	589,25
Roses	398	505,68
Martorell	396	587,47
Vilassar de Mar	393	864,90
Arenys de Mar	387	706,07
Barberà del Vallès	374	666,87
Vila-seca	373	494,69
Olesa de Montserrat	371	546,09
Esparreguera	360	614,91
Santa Perpètua de Mogoda	343	657,10
Manlleu	339	433,59
Cubelles	330	717,16
Canet de Mar	330	648,31
Palamós	329	576,14
Balaguer	320	378,02
Sant Andreu de la Barca	319	633,42

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Municipi	Nombre Contractes	Mitjana de renda 2021
Ripoll	318	393,89
Amposta	306	345,60
Malgrat de Mar	301	567,21
Cunit	285	577,74
Sant Carles de la Ràpita	284	372,60
Puigcerdà	275	540,86
Sant Vicenç dels Horts	268	673,83
Santa Coloma de Farners	267	511,09
Sant Sadurní d'Anoia	267	582,88
Parets del Vallès	267	717,64
Corbera de Llobregat	265	715,78
Sant Andreu de Llavaneres	259	965,53
Torelló	254	456,89
Solsona	252	360,59
Bisbal d'Empordà (La)	244	455,77
Gelida	239	561,01
Tordera	236	514,48
Montgat	230	830,94
Sant Vicenç de Castellet	226	466,73
Castellar del Vallès	225	695,46
Llinars del Vallès	224	678,15
Montornès del Vallès	220	650,35
Sant Quirze del Vallès	219	858,81
Mont-roig del Camp	217	515,73
Llagosta (La)	217	632,89
Guissona	216	392,11
Piera	209	573,16
Escala (L')	206	582,00
Sant Feliu de Codines	203	593,55
Canovelles	202	566,92
Castell-Platja d'Aro	193	708,16
Torroella de Montgrí	190	539,80
Arbúcies	189	429,25
Cassà de la Selva	188	566,42
Castelló d'Empúries	186	528,04
Vallirana	186	748,24
Deltebre	182	355,62
Argentona	181	728,55
Moià	178	500,06
Cervera	175	350,87
Arenys de Munt	173	615,85
Calonge	172	645,97
Roda de Barà	170	530,70
Llagostera	164	504,92
Centelles	163	535,56
Castellbisbal	162	752,19
Sant Pol de Mar	161	760,99
Alella	160	1.191,54
Abrera	160	667,44
Palau-solità i Plegamans	157	795,72
Alcarràs	152	406,39
Roquetes	151	370,13
Tona	151	544,30
Vilassar de Dalt	147	831,22
Vilanova del Camí	145	435,08
Sentmenat	145	607,47
Sant Fruitós de Bages	145	545,31
Santpedor	140	524,61

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Municipi	Nombre Contractes	Mitjana de renda 2021
Roda de Ter	135	475,29
Santa Maria de Palautordera	133	631,94
Llançà	131	512,00
Pallejà	131	762,40
Premià de Dalt	129	1.070,72
Artés	129	419,85
Tiana	126	984,23
Santa Margarida de Montbui	124	445,82
Navàs	123	433,00
Masquefa	123	620,44
Agramunt	122	333,45
Taradell	122	573,43
Polinyà	121	640,08
Altafulla	120	698,60
Matadepera	120	1.034,09
Sant Esteve Sesrovires	118	769,50
Roca del Vallès (La)	118	737,23
Alcanar	116	396,43
Santa Margarida i els Monjos	116	468,88
Sant Antoni de Vilamajor	116	745,90
Montmeló	116	665,52
Cervelló	116	782,66
Sort	114	376,69
Begues	114	1.008,80
Anglès	112	469,33
Palafolls	110	546,32
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	107	473,97
Tremp	106	351,27
Tossa de Mar	104	525,02
Sant Vicenç de Montalt	102	1.401,91
Sils	101	615,44

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