Dossiers econòmics

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

El mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona, 2019-2025

Contractació, rendes i necessitats residencials, en un context de control de lloguers

Índex

Editorial 2

1/ Reducció sense precedents del nombre de nous contractes de lloguer a Barcelona entre 2019 i 2025 3

- Els contractes de rendes més baixes són els que més disminueixen 3
- L'IPC augmenta a un ritme més accelerat que el preu mitjà dels nous contractes 4
- El saldo entre altes i baixes dels contractes es redueix un 89% 5
- El nombre de nous contractes de lloguer es redueix en tots els districtes i gairebé en tots els barris de Barcelona 6

2/ El preu mitjà mensual del lloguer a Barcelona augmenta un 15,9% respecte a 2019 7

- Els preus dels nous contractes augmenten de manera desigual segons els segments del mercat 7
- El preu mitjà de nous contractes de lloguer augmenta en tots els districtes i gairebé en tots els barris de Barcelona 8
- El preu mitjà del lloguer per m² ha augmentat un 19,2% 9

3/ La durada mitjana dels contractes de lloguer precedents a Barcelona és de 36,2 mesos 10

4/ El saldo migratori impulsa el creixement de Barcelona i les necessitats d'habitatge 11

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 10
Novembre 2026

Informe elaborat per Anna Gracián Zahonero i Carla Gómez Sancho, sociòlogues del Departament de Publicacions de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

Publica: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Accediu a totes les publicacions escanejant el codi QR

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona elabora l'estadística sobre l'evolució del mercat privat del lloguer a Barcelona des de 1985, i a Catalunya des de 1994, a partir de les dades de les fiances dels contractes d'arrendament firmats cada any, gràcies a convenis amb l'administració responsable de la política d'habitatge de Catalunya. Això permet disposar d'una sèrie estadística de llarg abast, amb una mateixa metodologia i un mateix equip de treball liderat per l'economista Agustí Jover. Aquest informe es basa en aquestes dades de fiances dipositades a l'INCASÒL.

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

Editorial: Evolució i interpretació de les dades

Des de l'any 2019, any de referència anterior a la pandèmia, el mercat de lloguer de Barcelona ha experimentat importants canvis legislatius en la durada dels contractes d'arrendament, en les mesures de limitació del lloguer, en les actualitzacions anuals i en les moratòries de desnonaments per impagament de lloguer i per ocupació il·legal.

La principal conclusió del present informe és la moderació dels preus del lloguer, que creixen per sota de l'IPC, i la forta reducció dels nous contractes.

La renda mitjana dels nous contractes ha augmentat un 15,9%, per sota de l'increment del 20,6% de l'IPC català. Els nous contractes de lloguer a Barcelona han passat de 51.294 el 2019 a 30.789 el 2025, una disminució del 40%. Aquesta contracció, especialment intensa des del 2022, afecta tots els districtes i pràcticament a tots els barris de la ciutat.

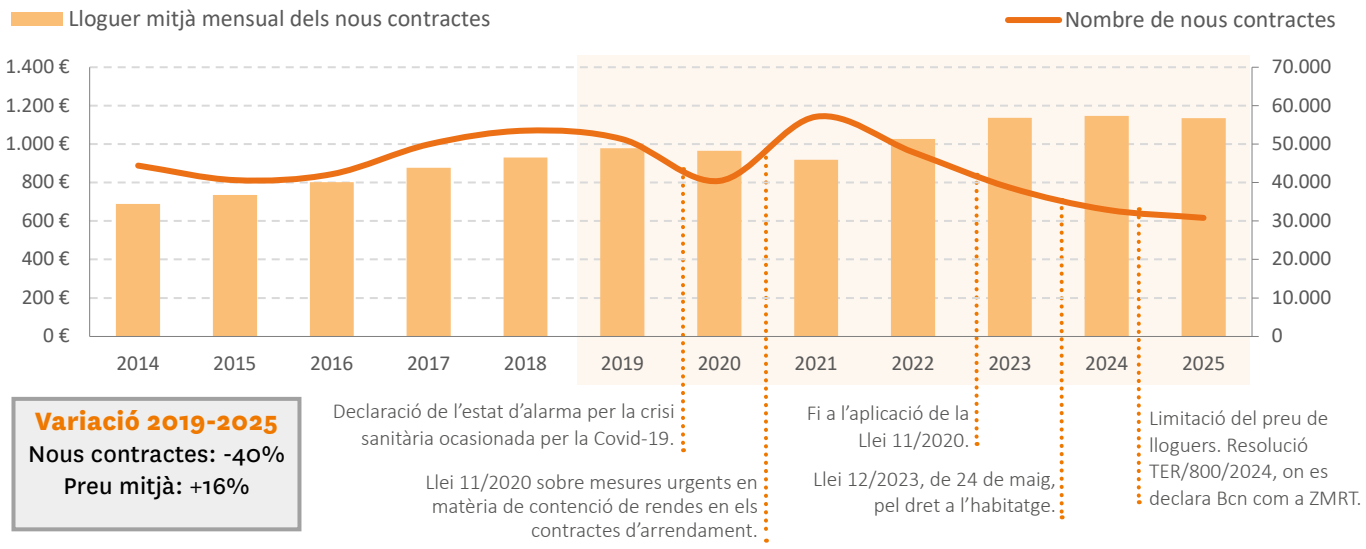
La reducció es concentra especialment en els contractes amb lloguers més baixos. Els nous contractes de fins a 900 €/mes han disminuït un 58,6%, sense que aquesta caiguda s'hagi compensat amb un increment equivalent dels contractes amb lloguers més elevats. Descomptant els efectes de la inflació, la reducció dels contractes de fins a 900 €/mes és de l'ordre del 38% en el període de 2019 a 2025.

Aquesta contracció contrasta amb l'augment de les necessitats d'habitatge. Entre 2019 i 2025, la població empadronada de Barcelona ha crescut en 81.708 habitants, un 5%, mentre que els nous contractes s'han reduït en 20.505, un 40%. La reducció de la disponibilitat d'oferta d'habitatge de lloguer dificulta l'accés de les famílies al mercat privat, especialment d'aquelles amb nivells d'ingressos més baixos, ja que la disminució de l'oferta es concentra en els habitatges amb preus de lloguer més baixos.

Les dades no permeten atribuir exclusivament a la legislació aquesta reducció, perquè hi intervenen altres factors, com la inseguretat jurídica en el cobrament de les rendes i la recuperació de l'habitatge. Tot i això, sí que constaten que la política de contenció dels preus de lloguer, a Barcelona, ha contribuït una significativa reducció de l'oferta, agreujant les dificultats d'accés a l'habitatge a la ciutat en un context de creixement demogràfic i d'urgents necessitats residencials.

1/ Reducció sense precedents del nombre de nous contractes de lloguer a Barcelona entre 2019 i 2025

Preu mitjà mensual i nombre de nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, 2014-2025

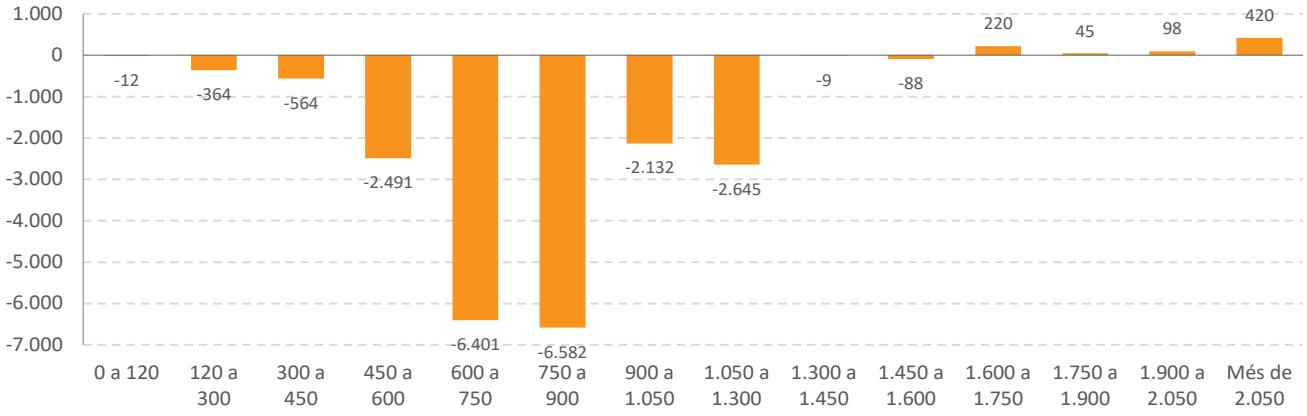


Variació 2019-2025
Nous contractes: -40%
Preu mitjà: +16%

Entre 2019 i 2025, el nombre de nous contractes de lloguer a Barcelona s'ha reduït en un 40%, passant de 51.294 a 30.789 contractes anuals. Després de la recuperació registrada el 2021, la contractació ha experimentat quatre anys consecutius de reduccions, coincidint amb un període de successives modificacions legislatives en matèria d'habitatge. Per contra, **el preu mitjà ha augmentat un 16%**.

Els contractes de rendes més baixes són els que més disminueixen entre 2019 i 2025

Diferència del nombre de nous contractes per intervals de renda mensual a Barcelona, 2019-2025

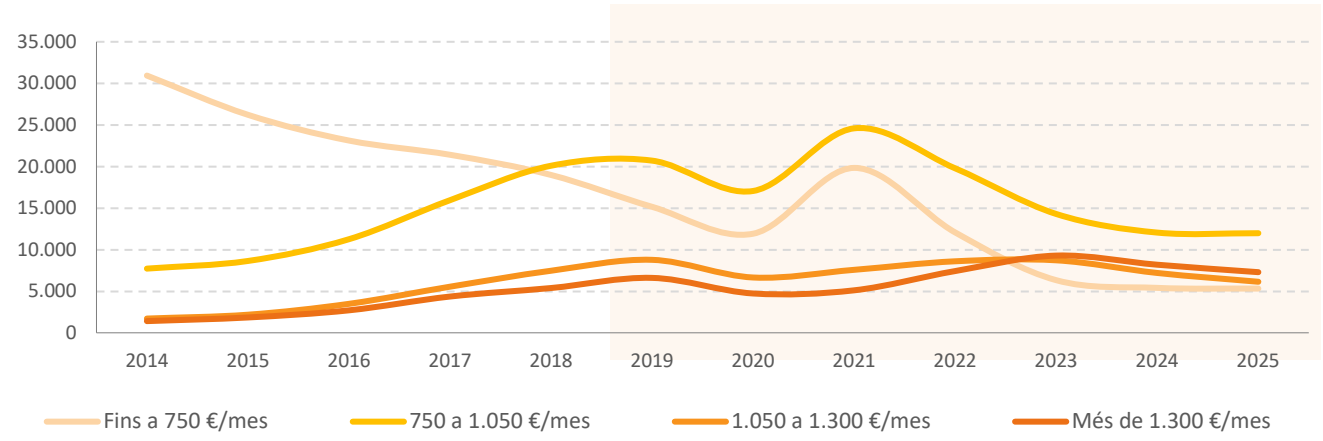


	0 a 120	120 a 300	300 a 450	450 a 600	600 a 750	750 a 900	900 a 1.050	1.050 a 1.300	1.300 a 1.450	1.450 a 1.600	1.600 a 1.750	1.750 a 1.900	1.900 a 2.050	Més de 2.050	Total
2025	0	207	389	1.341	3.402	6.281	5.703	6.158	2.131	1.590	938	612	394	1.643	30.789
2019	12	571	953	3.832	9.803	12.863	7.835	8.803	2.140	1.678	718	567	296	1.223	51.294
Diferència	-12	-364	-564	-2.491	-6.401	-6.582	-2.132	-2.645	-9	-88	220	45	98	420	-20.505
% variació	-100,0%	-63,7%	-59,2%	-65,0%	-65,3%	-51,2%	-27,2%	-30,0%	-0,4%	-5,2%	30,6%	7,9%	33,1%	34,3%	-40,0%

La disminució de la contractació es concentra especialment en **els intervals de rendes baixes i mitjanes**. Entre 2019 i 2025, els contractes de 600 a 750 €/mes s'han reduït en 6.401 i els de 750 a 900 €/mes, en 6.582. En conjunt, el 2025 s'han signat 20.505 contractes menys que el 2019. Els increments registrats en els intervals de rendes més elevades no compensen aquesta forta disminució.

Cal tenir en compte que, entre 2019 i 2025, **l'IPC de Catalunya ha augmentat un 20,6%**. Això significa que un lloguer de 900 €/mes el 2019 equivaldria a 1.085 € el 2025, mantenint el mateix valor en termes reals. Aquest increment pot explicar una part del desplaçament dels contractes cap a intervals de renda superiors. Tanmateix, si comparem els 28.034 contractes de fins a 900 € del 2019 amb els 17.323 contractes de fins a 1.050 € del 2025, observem una reducció del 38,2%. Tot i que el llindar de 1.050 € és inferior al que correspondria aplicant íntegrament l'IPC (1.085 €), i que, per tant, la reducció seria lleugerament inferior al 38,2%, aquesta comparació evidencia que la disminució de la contractació no es pot atribuir únicament a l'augment nominal de les rendes.

Distribució dels nous contractes de lloguer en funció de la renda mensual a Barcelona, 2014-2025

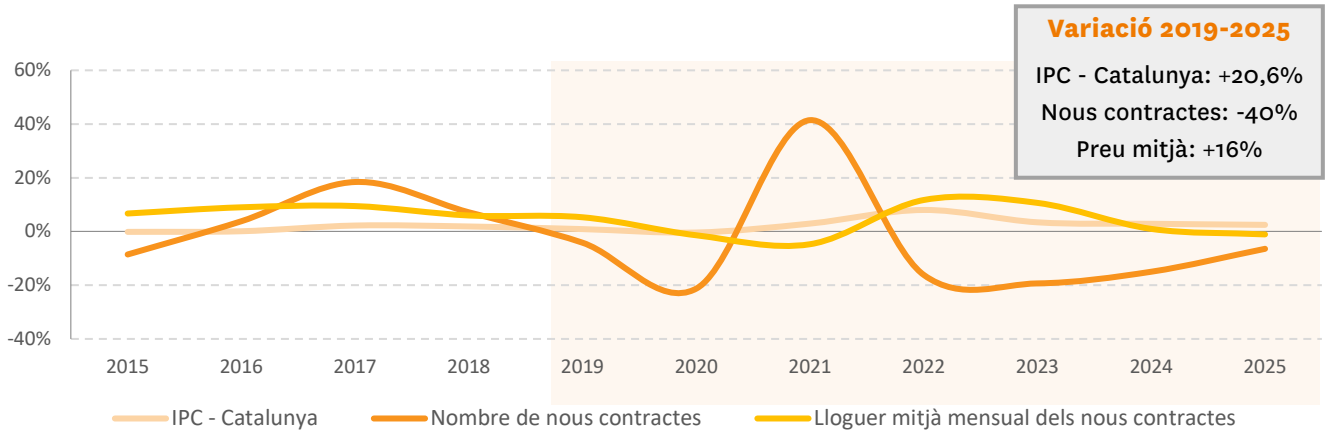


L'evolució dels nous contractes segons els intervals de renda mostra una disminució especialment intensa de la contractació en els segments de preus més baixos. **A Barcelona, els contractes de fins a 750 €/mes** han passat de 15.171 el 2019 a 5.339 el 2025, **una reducció del 65%**. En canvi, els contractes de rendes superiors a 1.300 €/mes només han augmentat un 10%.

Les dades mostren que no s'ha produït un simple desplaçament dels contractes de rendes baixes cap a intervals de preus superiors, sinó una forta contracció de la contractació, concentrada especialment en els segments més econòmics, en un mercat de lloguer caracteritzat des de 2020 per successives mesures de regulació dels lloguers i limitacions als desnonaments en cas d'impagament. L'increment de l'IPC a Catalunya durant aquest període, del 20,6%, pot explicar una part del canvi en la distribució per intervals. Tanmateix, l'augment dels contractes de rendes elevades és molt insuficient per compensar la desaparició dels de rendes inferiors. Aquesta evolució resulta especialment preocupant per les seves conseqüències sobre les oportunitats d'accés al lloguer de les famílies amb menys recursos.

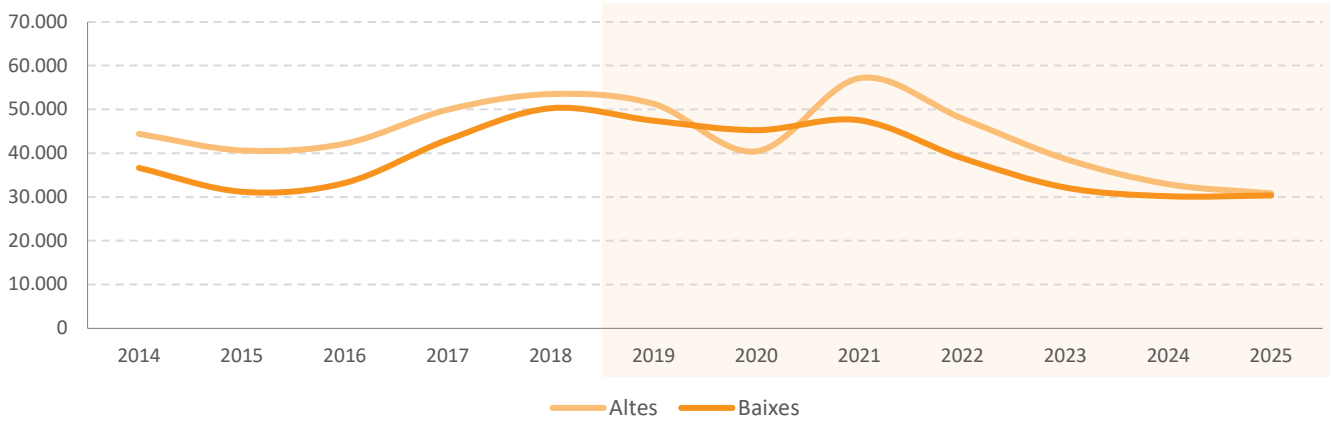
L'IPC augmenta a un ritme més accelerat que el preu mitjà dels nous contractes

Variació interanual de l'IPC (base 2025) de Catalunya, del nombre dels nous contractes i del preu mitjà mensual del lloguer a Barcelona, 2015-2025



El saldo entre altes i baixes dels contractes es redueix un 89% entre 2019 i 2025

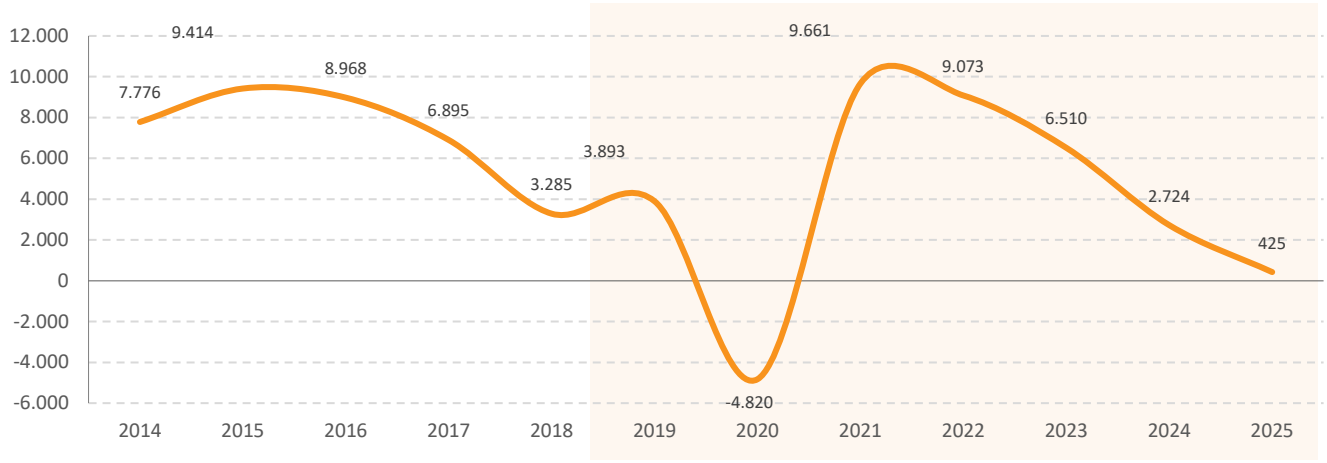
Evolució de les altes i les baixes de contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, 2014-2025



El saldo entre altes i baixes de contractes de lloguer és un indicador que permet analitzar l'evolució neta de la contractació registrada. Un saldo positiu indica que les altes superen les baixes, mentre que la seva reducció pot reflectir una menor incorporació d'habitatges al mercat i dificultar l'accés al lloguer.

Entre 2019 i 2025, **les baixes de contractes de lloguer** a Barcelona han disminuït de 47.401 a 30.364, **una reducció del 35,9%, mentre que les altes han caigut un 40%**. Després de les oscil·lacions dels anys 2020 i 2021, tant les altes com les baixes han disminuït de manera continuada des del 2022, fet que evidencia una menor rotació dels habitatges de lloguer i una reducció progressiva de l'activitat contractual.

Saldo entre altes i baixes de contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona, 2014-2025

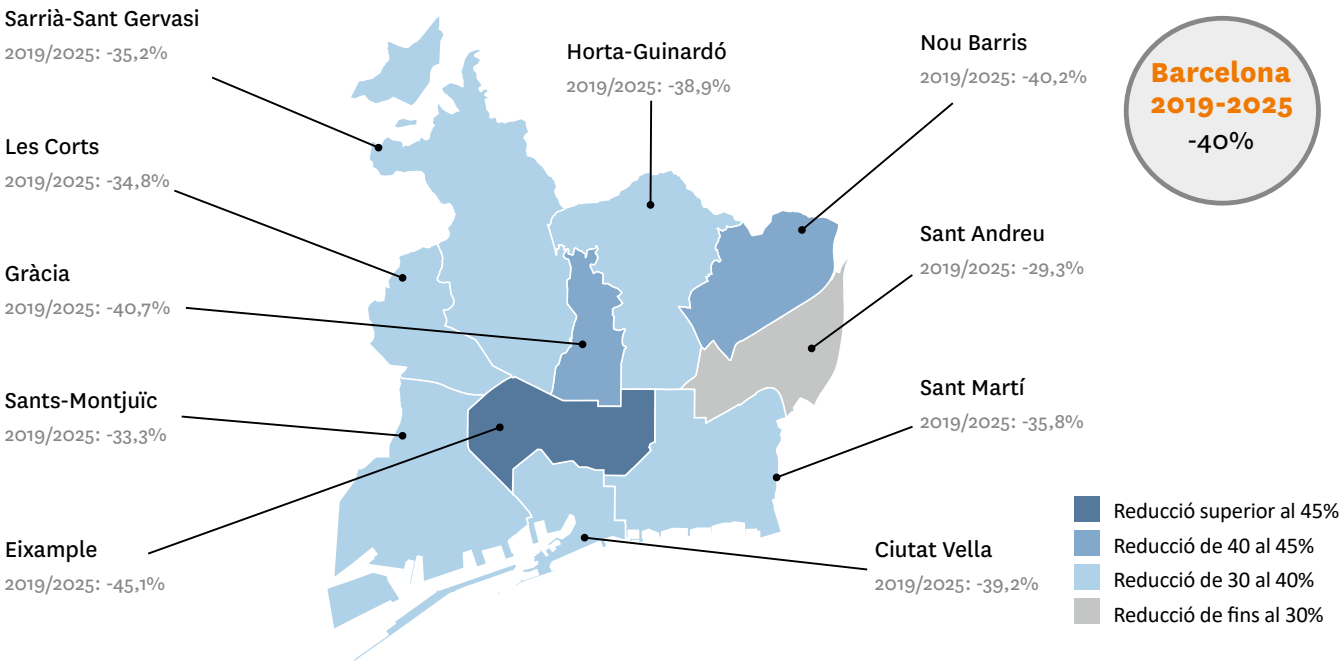


A Barcelona, aquest saldo ha passat de 3.893 contractes el 2019 a només 425 el 2025, una reducció del 89%. Aquesta evolució posa de manifest que **pràcticament ha desaparegut la incorporació neta de nous contractes al mercat** de lloguer, en un context d'augment de la població i de les necessitats residencials.

Cal tenir present que aquest indicador no equival necessàriament a la variació del nombre d'habitatges destinats al lloguer, ja que també pot estar influït per la rotació dels arrendataris. Tot i això, la seva evolució reflecteix una pèrdua molt important de capacitat del mercat per ampliar el nombre de contractes registrats i donar resposta a les necessitats creixents d'habitatge.

El nombre de nous contractes de lloguer es redueix en tots els districtes i gairebé en tots els barris de Barcelona entre 2019 i 2025

Variació del nombre de nous contractes a Barcelona, per districtes, 2019-2025



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'Incasòl.

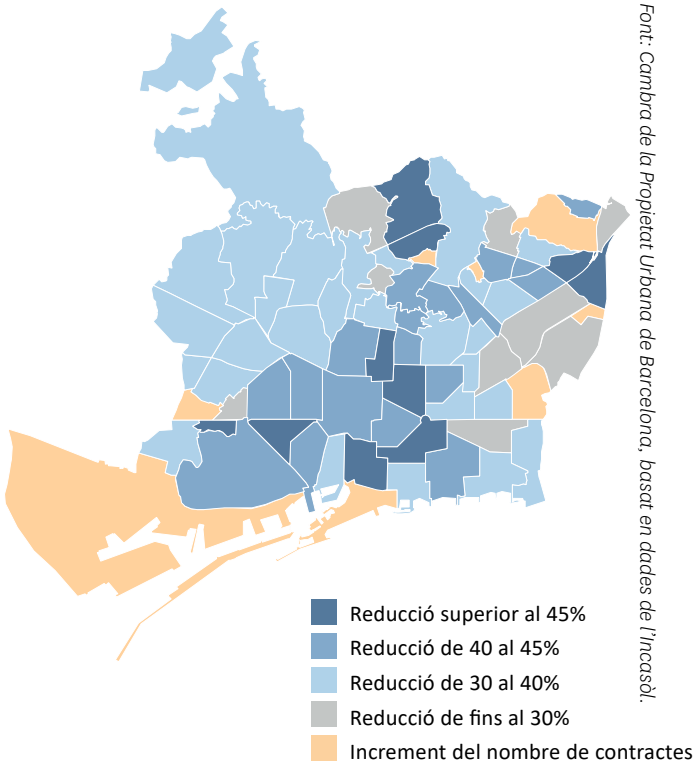
Entre 2019 i 2025, **el nombre de nous contractes de lloguer disminueix considerablement a tots els districtes de Barcelona.** Les caigudes més importants es registren a l'Eixample (-45%), Gràcia (-41%) i Nou Barris (-40%). En canvi, Sant Andreu presenta la menor reducció de nous contractes de lloguer (-29%), seguit de Sants-Montjuïc (-33%). En general, les dades mostren una tendència descendent en la contractació de nous lloguers a tota la ciutat de Barcelona.

Entre 2019 i 2025, el nombre de nous contractes de lloguer ha disminuït de manera generalitzada als barris de Barcelona. **Les caigudes percentuals més importants es registren a la Vall d'Hebron** (-58,3%), **la Trinitat Nova** (-55,2%) i **Montbau** (-54,8%), tot i que són barris amb un volum de contractació relativament reduït.

En termes absoluts, les disminucions més destacades es concentren en barris amb una elevada activitat de lloguer, com la Vila de Gràcia (-1.080 contractes), la Sagrada Família (-964), la Nova Esquerra de l'Eixample (-959) i l'Antiga Esquerra de l'Eixample (-929). També destaquen les reduccions percentuals de Sant Antoni (-49,7%) i el Raval (-44,8%).

En canvi, només **alguns barris registren increments** de contractació, entre els quals destaquen **la Bordeta** (17,7%), **la Barceloneta** (16,4%) i **la Verneda i la Pau** (10,4%). En conjunt, les dades evidencien que la disminució dels nous contractes és un fenomen estès a pràcticament tota Barcelona, especialment significatiu en barris que tradicionalment concentren una part important de la contractació de lloguer.

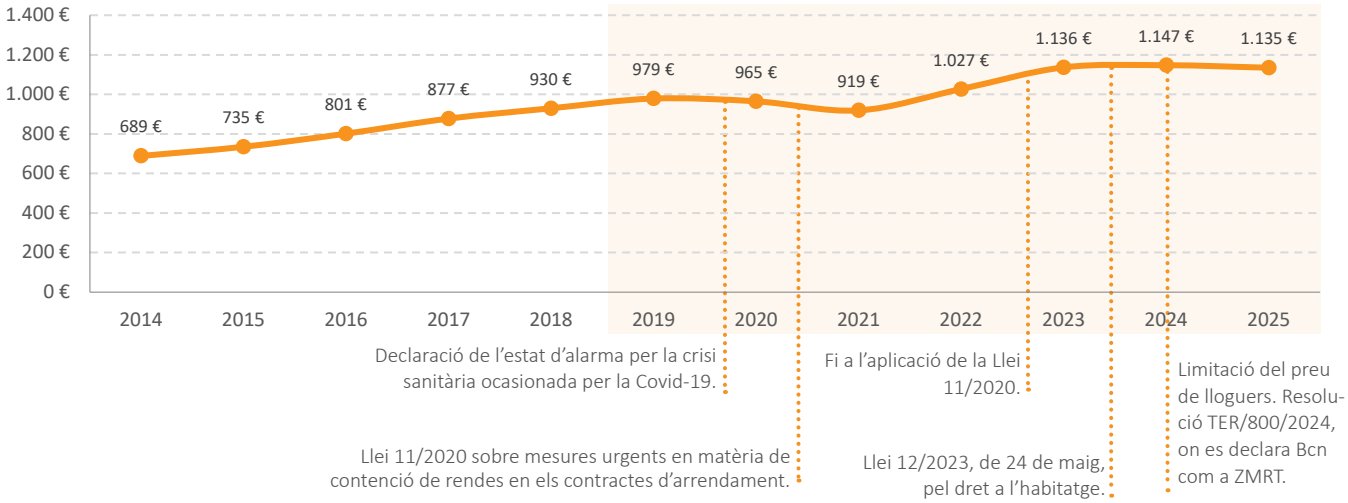
Variació del nombre de nous contractes de lloguer a Barcelona, per barris, 2019-2025



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'Incasòl.

2/ El preu mitjà mensual del lloguer a Barcelona augmenta un 15,9% respecte a 2019

Preu mitjà mensual dels nous contractes de lloguer a Barcelona, 2014-2025

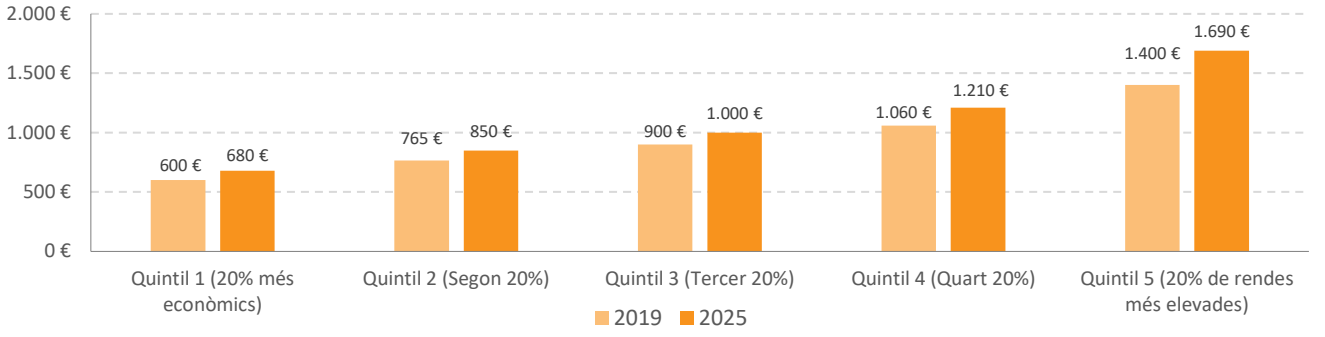


A Barcelona, el preu mitjà mensual dels nous contractes de lloguer d'habitatge ha passat de 979 € el 2019 a 1.135 € el 2025, un increment del 16%. Aquest augment **ha estat inferior al de l'IPC de Catalunya** durant el mateix període, situat en el 20,6%.

Aquesta evolució s'ha produït en paral·lel a una forta reducció del nombre de nous contractes, especialment en els intervals de rendes més baixes. La disminució de la contractació en aquests segments, molt superior a l'augment dels contractes de preus més elevats, ha modificat la composició del mercat. Per tant, l'evolució del preu mitjà no reflecteix únicament els canvis en les rendes dels habitatges, sinó també els canvis en la distribució dels nous contractes segons el seu preu.

Els preus dels nous contractes augmenten de manera desigual segons els segments del mercat a la ciutat de Barcelona entre 2019 i 2025

Mediana de la distribució per quintils del preu mensual dels nous contractes de lloguer a Barcelona, 2019 i 2025



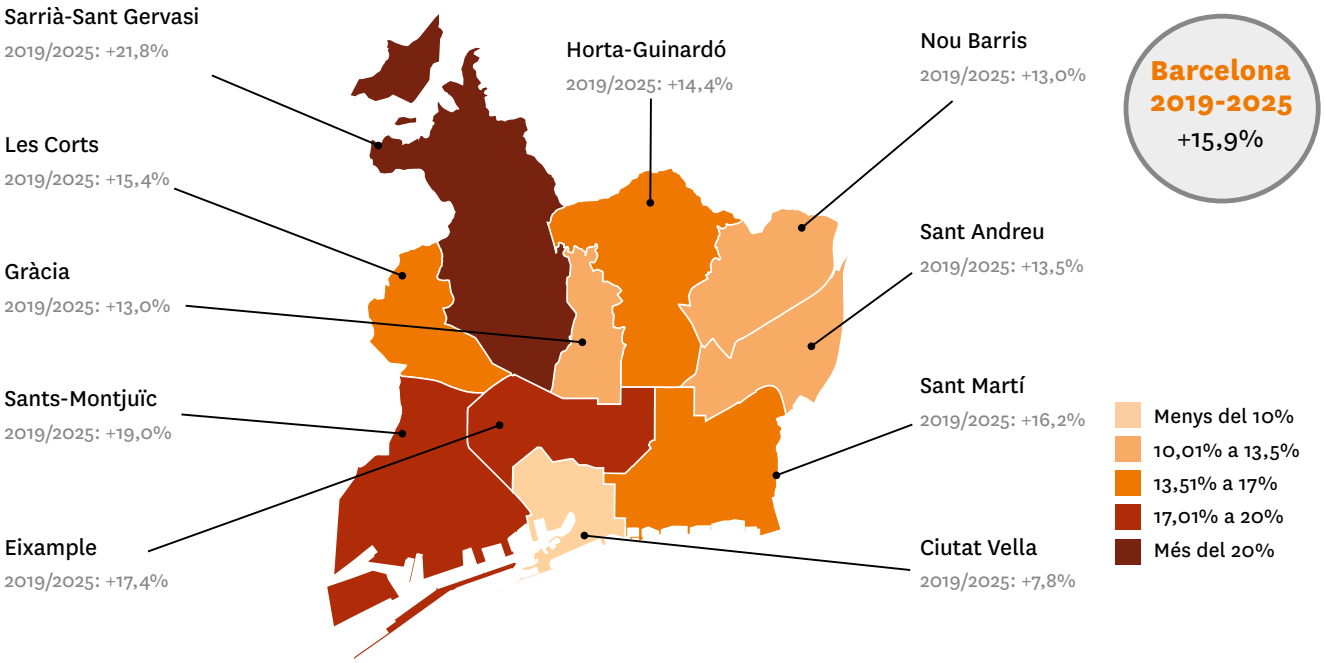
La comparació de les medianes dels nous contractes de lloguer per quintils mostra que **els preus han augmentat en tots els segments del mercat entre 2019 i 2025, però amb intensitats diferents**. Els increments se situen entre l'11% i el 14,2% en els quatre quintils de rendes més baixes, mentre que en el quintil de rendes més elevades arriben al 20,7%, una variació similar a la de l'IPC del període.

	Variació 2019-2025
Quintil 1	13,3%
Quintil 2	11,1%
Quintil 3	11,1%
Quintil 4	14,2%
Quintil 5	20,7%

Aquesta evolució s'ha produït en paral·lel a una forta reducció del nombre total de nous contractes, especialment en els intervals de rendes més baixes. Per tant, la moderació relativa dels preus no implica necessàriament una millora de les oportunitats d'accés al lloguer.

El preu mitjà de nous contractes de lloguer augmenta en tots els districtes i gairebé en tots els barris de Barcelona entre 2019 i 2025

Variació del preu mitjà mensual de nous contractes a Barcelona, per districtes, 2019-2025



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'Incasòl.

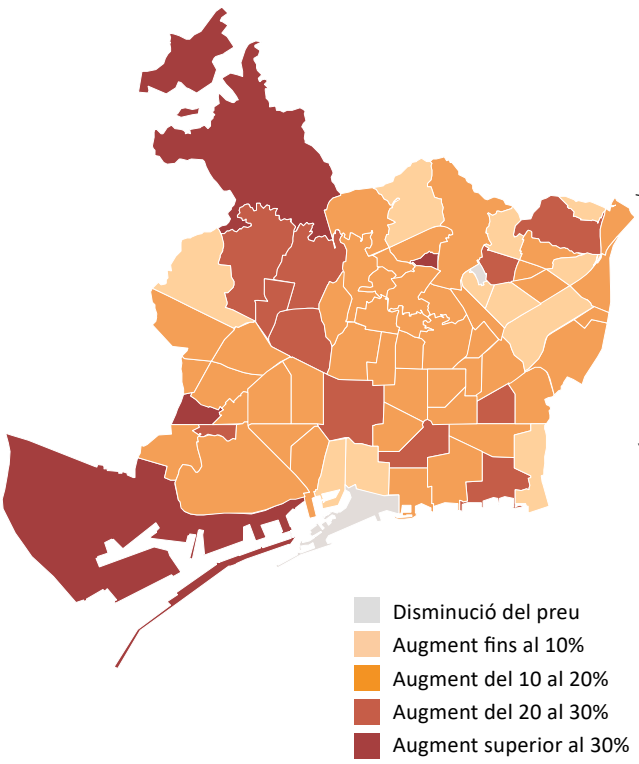
Entre 2019 i 2025, el preu mitjà dels nous contractes de lloguer ha augmentat a tots els districtes de Barcelona. **Els increments més destacats es registren a Sarrià-Sant Gervasi (21,8%),** Sants-Montjuïc (19,0%) i l'Eixample (17,4%), mentre que **Ciutat Vella presenta l'augment més moderat (7,8%)**. Aquesta evolució evidencia un encariment generalitzat dels nous lloguers a la ciutat.

Entre 2019 i 2025, el preu mitjà mensual dels nous contractes de lloguer ha augmentat de manera generalitzada als barris de Barcelona. Entre **els increments més destacats es troben la Bordeta** (39,3%) i **Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes** (33,8%). També destaquen els augments de Sant Gervasi-Galvany (23,9%) i la Dreta de l'Eixample (22,1%), barris amb un volum important de contractació.

El cas més excepcional és la Marina del Prat Vermell, on el preu mitjà mensual augmenta un 271,2%. Aquest increment està relacionat amb la incorporació d'habitatges de nova construcció destinats al lloguer habitual, que modifica la composició dels contractes registrats i eleva considerablement la mitjana del barri. També destaca la Clota (61,2%), tot i que el reduït nombre de contractes fa que aquesta variació sigui poc representativa.

En canvi, **només dos barris registren una disminució** del preu mitjà: **Can Peguera** (-5,8%) i **la Barceloneta** (-1,7%). En conjunt, les dades evidencien un increment generalitzat de les rendes dels nous contractes de lloguer a Barcelona, amb diferències significatives entre barris, en un context de reducció de la contractació.

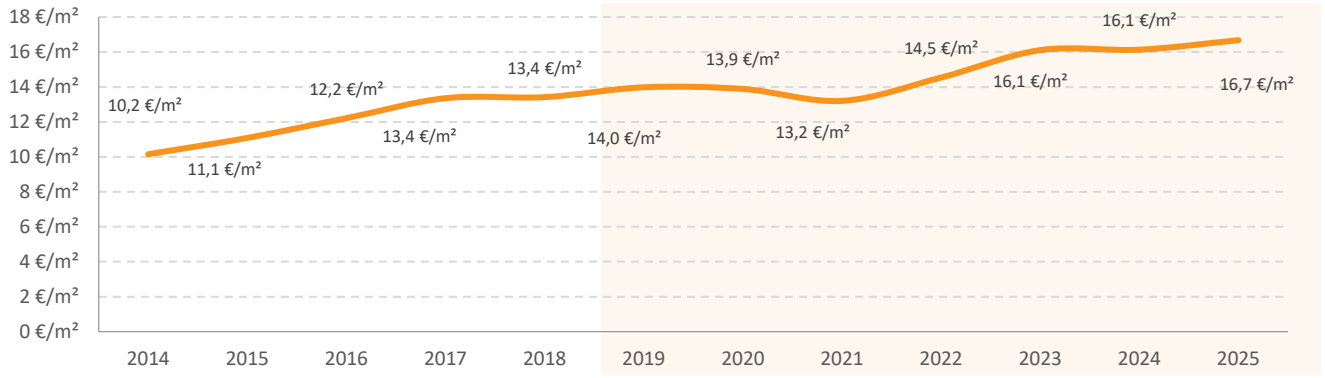
Variació del preu mitjà de nous contractes de lloguer a Barcelona, per barris, 2019-2025



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'Incasòl.

El preu mitjà del lloguer per metre quadrat ha augmentat un 19,2% de 2019 a 2025

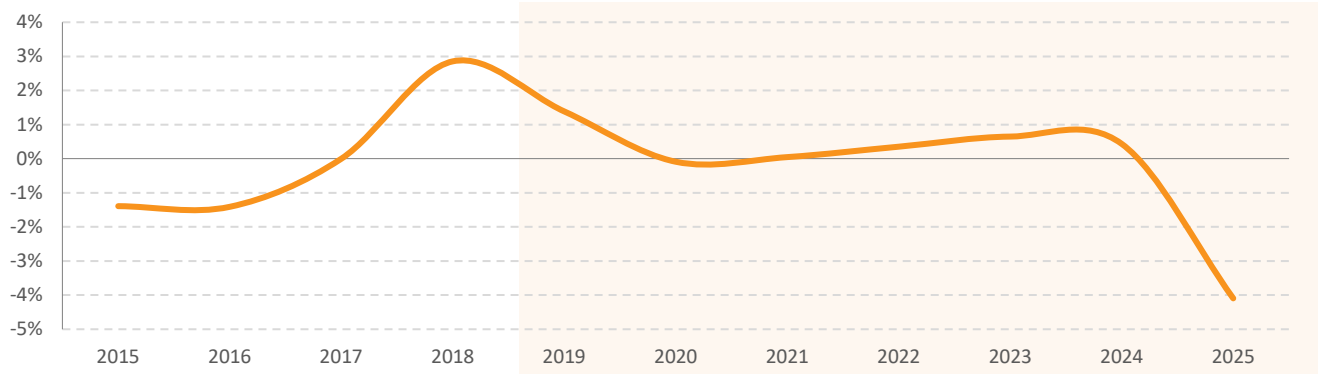
Preu mitjà del lloguer dels nous contractes en €/m² a Barcelona, 2014-2025



El preu mitjà per metre quadrat dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ha passat de 14,0 €/m² el 2019 a 16,7 €/m² el 2025, **un increment del 19,2%**, lleugerament inferior a l'augment de l'IPC de Catalunya durant el mateix període, situat en el 20,6%.

L'increment del preu per metre quadrat **ha estat superior al del preu mitjà mensual dels contractes**. Aquesta diferència pot estar relacionada amb canvis en les característiques dels habitatges arrendats, especialment en la seva superfície, ja que els habitatges de menor dimensió acostumen a registrar preus per metre quadrat més elevats.

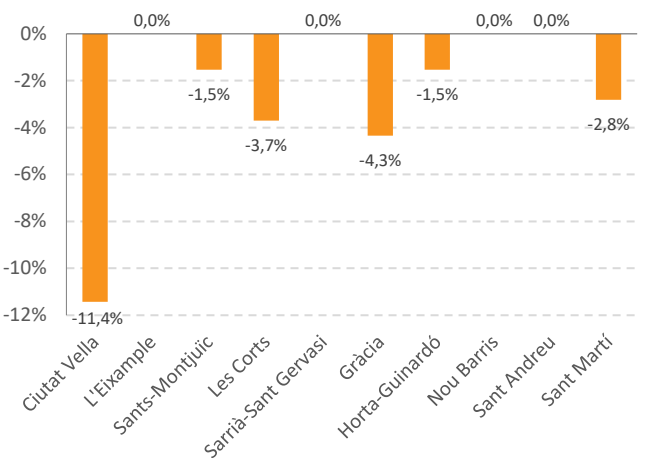
Variació interanual de la superfície mitjana dels habitatges amb nous contractes de lloguer a Barcelona, 2015-2025



La **superfície mitjana dels habitatges** amb nous contractes de lloguer a Barcelona s'ha mantingut relativament estable, oscil·lant entre els 70 i els 74 m². Si es compara el 2025 (71 m²) amb el 2019 (73 m²), la superfície mitjana experimenta una **disminució del 2,7%**. Aquesta evolució indica que els habitatges que s'incorporen a la nova contractació són, de mitjana, més petits que sis anys enrere.

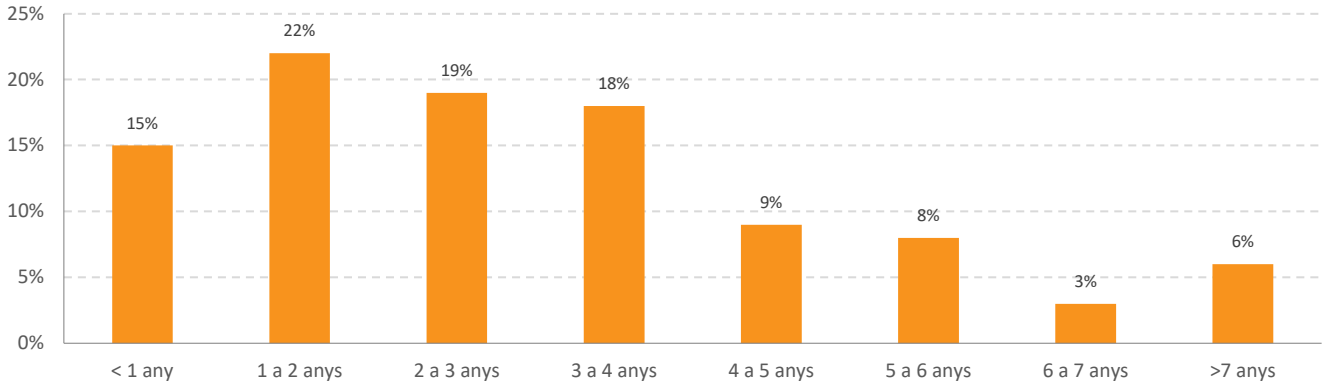
Per districtes, entre 2019 i 2025, **la reducció més destacada es registra a Ciutat Vella** (-11,4%), on la superfície mitjana passa de 70 a 62 m², seguida de Gràcia (-4,3%). En canvi, **l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi, Nou Barris i Sant Andreu mantenen la mateixa superfície mitjana.** El 2025, Sarrià-Sant Gervasi presenta els habitatges més grans, amb 90 m² de mitjana, mentre que Ciutat Vella i Nou Barris registren els més petits, amb 62 m².

Variació de la superfície mitjana dels habitatges amb nous contractes de lloguer a Barcelona, per districtes, 2019-2025



3/ La durada mitjana dels contractes de lloguer precedents a Barcelona és de 36,2 mesos

Distribució dels contractes precedents segons la durada efectiva entre 2019 i 2025 a Barcelona



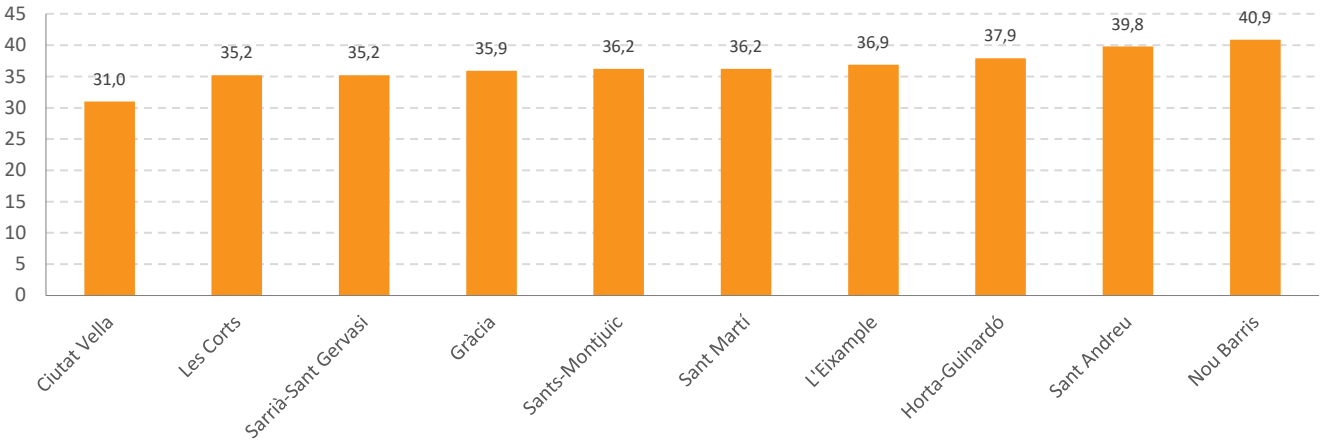
Per analitzar la durada efectiva dels contractes de lloguer, s'han seleccionat els nous contractes registrats a Barcelona entre 2019 i 2025 i s'ha identificat si tenien un contracte anterior cancel·lat. En els 164.428 casos en què s'ha disposat de la informació necessària, **s'ha calculat el temps transcorregut entre la formalització i la cancel·lació del contracte precedent.**

Els resultats mostren una **durada mitjana de 36,2 mesos**, aproximadament tres anys. **El 74% dels contractes analitzats tenen una durada de fins a quatre anys, mentre que el 26% restant supera aquest termini**.

Cal tenir present que **la mostra inclou contractes formalitzats sota diferents règims jurídics**. Una part dels contractes precedents estava subjecta al règim anterior a la reforma de març de 2019, que establia una pròrroga obligatòria general de tres anys. La reforma de 2019 va ampliar aquest termini a cinc anys per als arrendadors persones físiques i set anys per a les persones jurídiques.

Així mateix, **l'estudi només analitza els contractes precedents cancel·lats que s'han pogut vincular a una nova contractació entre 2019 i 2025**, i no inclou els contractes que continuen vigents ni totes les baixes registrades. Per tant, tot i que una proporció elevada dels contractes analitzats presenta durades inferiors a cinc anys, aquestes dades no permeten determinar per si soles fins a quin punt l'ampliació dels terminis legals ha influït en la disminució dels nous contractes de lloguer.

Durada mitjana dels contractes de lloguer precedents per districtes a Barcelona, en mesos, 2019-2025



La durada mitjana dels contractes de lloguer precedents analitzats presenta diferències segons els districtes de Barcelona entre 2019 i 2025. **Els districtes de Nou Barris (40,9 mesos), Sant Andreu (39,8) i Horta-Guinardó (37,9) registren les durades més llargues, mentre que Ciutat Vella (31) presenta la més curta**.

4/ El saldo migratori impulsa el creixement de Barcelona i les necessitats d'habitatge

Evolució de la població i del nombre de nous contractes de lloguer a Barcelona, 2019-2025

	Població empadronada a 1 de gener				Diferència de nous contractes 2019-2025	
	2019	2025	Diferència	% increment	Diferència	% sobre Bcn
Ciutat Vella	105.733	115.311	9.578	9,1%	-1.781	9,3%
L'Eixample	269.173	278.209	9.036	3,4%	-4.958	25,9%
Sants-Montjuïc	185.481	196.300	10.819	5,8%	-1.735	9,1%
Les Corts	82.591	84.393	1.802	2,2%	-801	4,2%
Sarrià-Sant Gervasi	150.446	153.673	3.227	2,1%	-1.883	9,8%
Gràcia	123.060	127.603	4.543	3,7%	-2.076	10,8%
Horta-Guinardó	172.266	183.009	10.743	6,2%	-1.706	8,9%
Nou Barris	171.290	182.755	11.465	6,7%	-1.295	6,8%
Sant Andreu	150.353	157.674	7.321	4,9%	-870	4,5%
Sant Martí	239.965	253.139	13.174	5,5%	-2.049	10,7%
Barcelona	1.650.358	1.732.066	81.708	5,0%	-19.154	100,0%

Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'Incasòl i de l'Ajuntament de Barcelona.

NOTA: La diferència en el nombre d'altes de 2019-2025 per la ciutat de Barcelona no coincideix amb la xifra total, ja que en aquesta taula només s'han tingut en compte els nous contractes de lloguer localitzables.

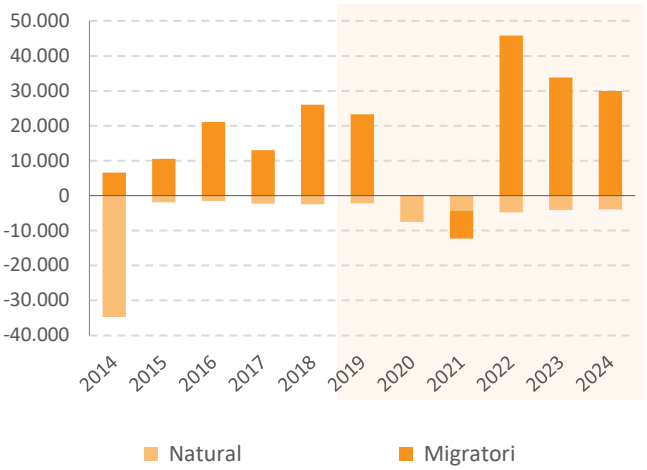
Entre 2019 i 2025, la població de Barcelona ha augmentat en 81.708 persones (5,0%), mentre que el nombre de nous contractes de lloguer localitzables s'ha reduït en 19.154 (-38,5%). Aquesta evolució es produeix a tots els districtes de la ciutat i evidencia un **desajust entre el creixement de la població i la disminució de la contractació de lloguer.** L'Eixample concentra la reducció més important, amb 4.958 contractes menys, que representen el 25,9% de la caiguda dels nous contractes localitzables per districtes, seguit de Gràcia (-2.076) i Sant Martí (-2.049). Destaca especialment que districtes com Sant Martí, Nou Barris i Horta-Guinardó, que registren alguns dels increments de població més elevats, també experimenten una disminució dels nous contractes.

La reducció de la contractació de lloguer és un fenomen generalitzat a tota la ciutat i no es limita als districtes centrals. En un context de creixement demogràfic i d'augment de les necessitats residencials, **aquesta evolució accentua les dificultats d'accés al mercat del lloguer i evidencia la necessitat d'ampliar l'oferta d'habitatge disponible.**

Entre 2014 i 2024, el creixement de la població de Barcelona s'explica principalment pel saldo migratori positiu (diferència entre immigracions i emigracions), mentre que el creixement natural (diferència entre naixements i defuncions) ha estat negatiu durant tot el període. Aquesta tendència s'ha intensificat especialment en els darrers anys, amb saldos migratoris positius de 45.858 persones el 2022, 33.849 el 2023 i 29.954 el 2024, que han compensat àmpliament el saldo natural negatiu.

Aquesta evolució posa de manifest que l'arribada de nova població és el principal motor del creixement demogràfic de Barcelona i **contribueix a incrementar les necessitats d'habitatge de la ciutat**. En un context de disminució dels nous contractes de lloguer a tots els districtes, el creixement de la població accentua el desequilibri entre les necessitats residencials i l'accés a l'habitatge. Per tant, resulta necessari ampliar l'oferta residencial per donar resposta a una població que continua creixent, impulsada fonamentalment pels moviments migratoris.

Creixement natural i migratori de la població a Barcelona, 2014-2024



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, basat en dades de l'IDESCAT.



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com