

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

Informe de seguiment semestral de la Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) Barcelona

Núm. 4.

Abril de 2026

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 

Barcelona, abril de 2026

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

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

1. Introducció	3
2. Antecedents i context	4
3. Nous contractes de lloguer	10
4. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo	14
5. Lloguer de temporada.....	16
6. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer	18
7. Preu mitjà per metre quadrat dels nous contractes de lloguer	21
8. La reducció de la diferència entre els ingressos mitjans de la població i preu mitjà de lloguer	22
Referències	24

1. Introducció

El 16 de març de 2024 va entrar en vigor la regulació de lloguers a la Zona de Mercat Residencial Tens composta per 140 municipis de Catalunya, un dels quals és la ciutat de Barcelona. Des d'aleshores, des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona s'elaboren informes semestrals per seguir l'evolució a la ciutat de Barcelona. Aquest és l'informe número 4, corresponent al mes d'abril de 2026. Es prenen com a indicadors de referència els publicats per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i es complementen amb altres fonts d'informació que permeten contextualitzar i analitzar altres aspectes del sistema residencial de la ciutat de Barcelona.

A l'hora d'analitzar els efectes d'una política, en general, i de la contenció de rendes, en particular, cal tenir present, almenys, dues qüestions prèvies. D'una banda, juntament amb les primeres anàlisis com és el cas d'aquest treball, és convenient avaluar, més endavant, els efectes amb una perspectiva a mitjà o llarg termini. D'altra banda, s'ha de realitzar des d'una visió multifactorial i tenir present que, juntament amb la política en qüestió (en aquest cas la contenció de rendes), hi ha un conjunt de factors amb incidència que interactuen en el mateix temps i espai.

Tenint en compte aquesta darrera consideració, l'apartat que segueix a aquesta introducció titulat "antecedents i context" es focalitza, justament, en presentar les principals dinàmiques amb incidència sobre el mercat de lloguer, tant des del vessant de les necessitats residencials com des del punt de vista de l'oferta d'habitatge. Per tal de donar continuïtat als altres informes es recopilen els principals factors explicatius que ja s'havien apuntat, tot introduint algunes consideracions i elements de reflexió que han anat sortint durant els debats del grup de treball.

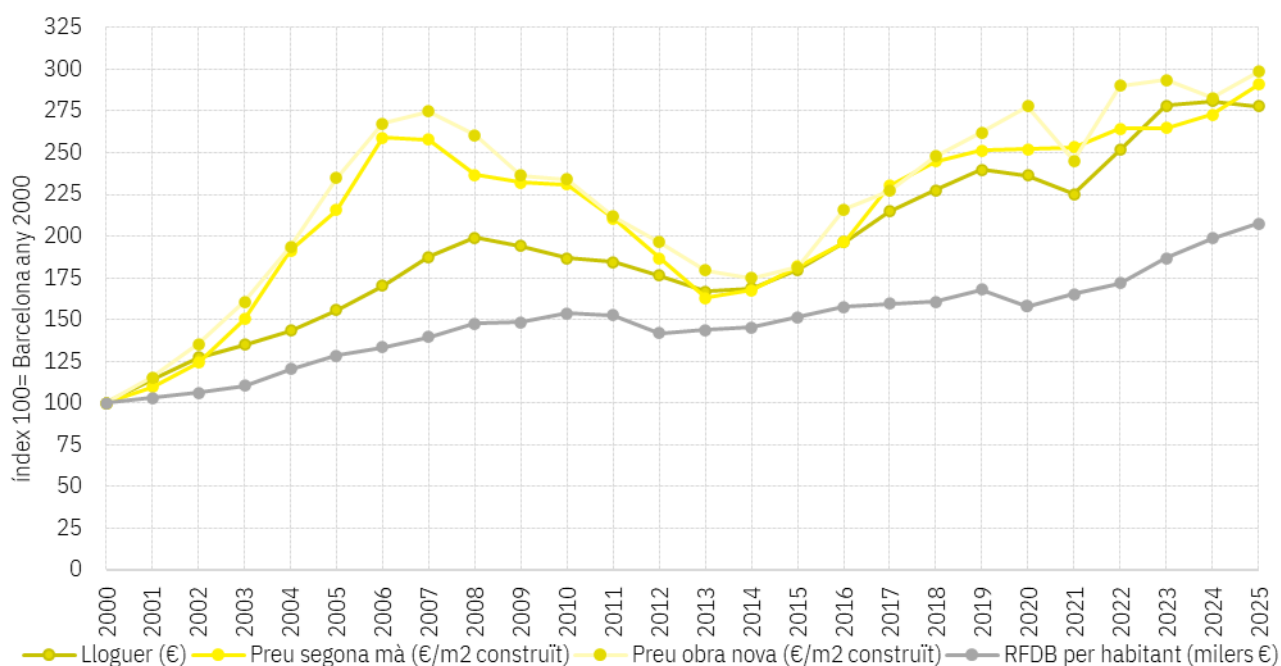
En el tercer apartat, s'analitza l'evolució dels nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. En el quart, es posen en relació als contractes extingits i s'obté el saldo de contractes resultant, el que permet aproximar-se a l'evolució dels contractes de lloguer vigents. En el cinquè apartat, l'anàlisi es focalitza en el lloguer de temporada, sempre a partir de la informació facilitada per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. En el sisè i setè apartats, s'analitza l'evolució del preu mitjà de lloguer i del preu per metre quadrat. Finalment, en el vuitè apartat es posa èmfasi en l'evolució de la crisi d'assequibilitat a Barcelona i amb la incidència que està tenint la contenció de rendes en la seva reducció.

2. Antecedents i context

Actualment estem immersos en una crisi d'assequibilitat a l'habitatge a Barcelona i a Catalunya en general, que s'ha configurat durant les darreres dècades i que es comuna a altres països del nostre entorn (OCDE, 2021; Wetzstein, 2017). Aquesta crisi té com a principal tret definitori la tendència a la separació entre els ingressos mitjans de la població i el preu mitjà de l'habitatge. Una separació, que ha estat més pronunciada en els períodes de creixement econòmic on, malgrat l'increment dels ingressos mitjans, els preus de l'habitatge ho han fet d'una manera més intensa. En canvi, la disminució de preus en períodes de recessió no ha arribat a compensar les diferències produïdes en moments alcistes (figura 1). Així, a la ciutat de Barcelona, entre els anys 2000 i 2024, mentre que els ingressos mitjans de les llars van augmentar un 107,5%%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho va fer un 198,7%, el de segona mà un 190%% i el de lloguer un 177,9%.

Figura 1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2025. Barcelona (2000=100)

Font: O-HB, a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta: Idescat, 2000-2022 i estimació RFDB 2023, 2024 i 2025, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2025, a partir del Col·legi de Registradors.



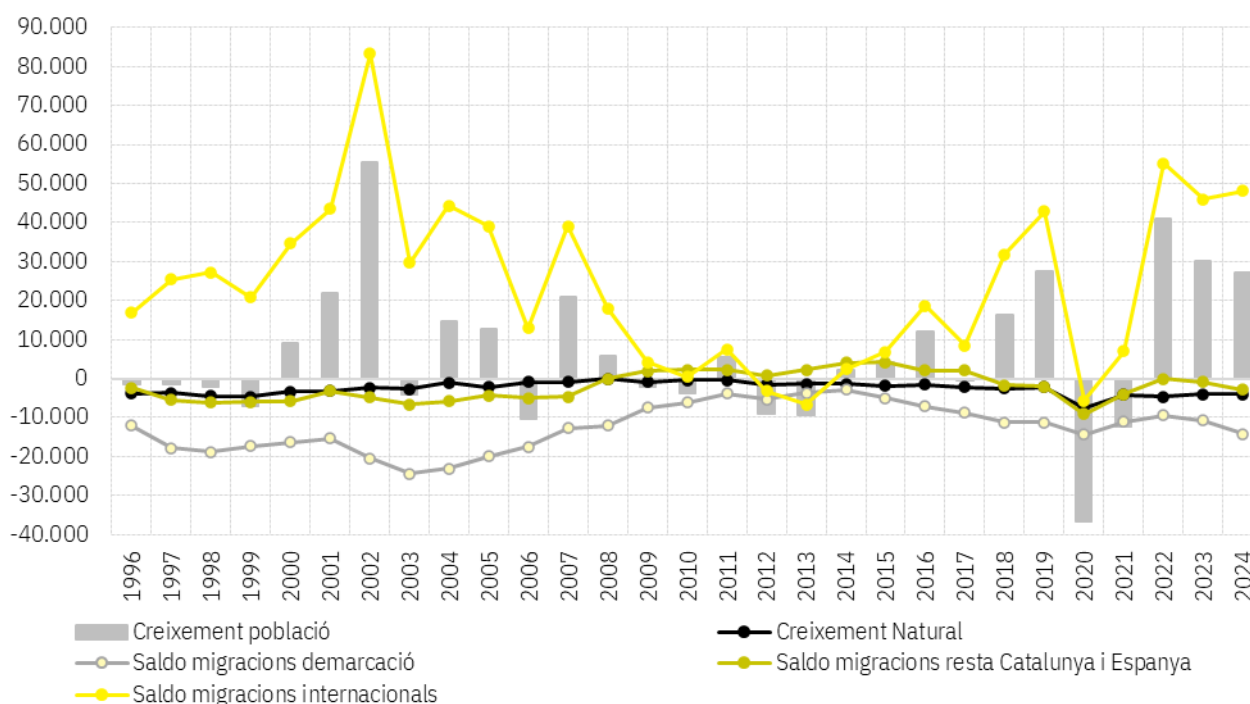
La crisi de l'assequibilitat troba la seva explicació en la combinació de diferents factors. Sense ànim de ser exhaustiu, i focalitzant-se en el seguiment de l'impacte de la contenció de rendes, en aquest apartat es recullen les principals dinàmiques que s'han produït en aquest període.

Des del costat de les necessitats d'habitatge:

- a) **Desplaçament** des de la crisi financera internacional i l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008 **d'una part de la demanda d'habitatge cap al lloguer**. Aquest desplaçament ha estat el resultat d'unes condicions de crèdit més restrictives que en períodes precedents, d'una banda, i de la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de compravenda, de l'altra. Tot plegat ha allunyat els preus de compravenda de les possibilitats reals de cada vegada més llars, de tal manera que viure de lloguer ha passat de ser una opció residencial a ser la única opció residencial per cada vegada més llars (Donat, 2024). Així, segons el cens de població i habitatges, si l'any 2001 hi havia 169.137 llars vivint en lloguer a la ciutat de Barcelona, és a dir, un 28,5%, l'any 2021 n'eren 208.467, un 31% (Donat, 2025a).
- b) **Recuperació del creixement de població** des de l'any 2014 i de manera especialment intensa des de l'any 2022. En efecte, en el període comprés entre l'1 de gener de 2014 i l'1 de gener de 2025 la població de la ciutat de Barcelona ha crescut en 110.861 habitants, per passar de 1.602.386 a 1.713.247 residents (figura 2).

Figura 2. Components del creixement demogràfic a Barcelona. 1996-2024

Font: O-HB a partir de Idescat, Padró continu de població i *Estadística de Variaciones Residenciales*, fins l'any 2020 i *Censo Anual de poblacion i Estadística de migraciones y cambios de residencia* a partir de l'any 2021; i Moviment Natural



Aquest creixement ha estat el resultat d'un saldo per migracions internacionals positiu, que durant aquest període ha aportat de 261.282 nous residents. En canvi, les migracions amb la resta de la província, degudes principalment a motius relacionats amb l'habitatge, ha presentat un saldo negatiu de 106.024 residents, mentre que el saldo per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya ha estat molt proper a zero (-8.041). Finalment, el creixement natural ha estat negatiu durant tot aquest decenni amb una pèrdua de 36.356 residents.

- c) D'altra banda, l'increment de les necessitats d'habitatge en termes quantitatius es deu als **canvis en les formes de convivència** que es venen produint durant les darreres dècades, que han donat com a resultat **una reducció de la dimensió mitjana de les llars** i, per tant, per la mateixa població es necessiten més habitatges. (Módenes et al., 2025; Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025a). Aquests canvis en les formes de convivència es concreten en un descens molt notable de les llars de parelles amb fills i de les parelles sense fills, i en un augment de les llars unipersonals i monoparentals, per citar les principals dinàmiques (taula 1).

Taula 1. Tipologia de llars a Barcelona. 1991-2021

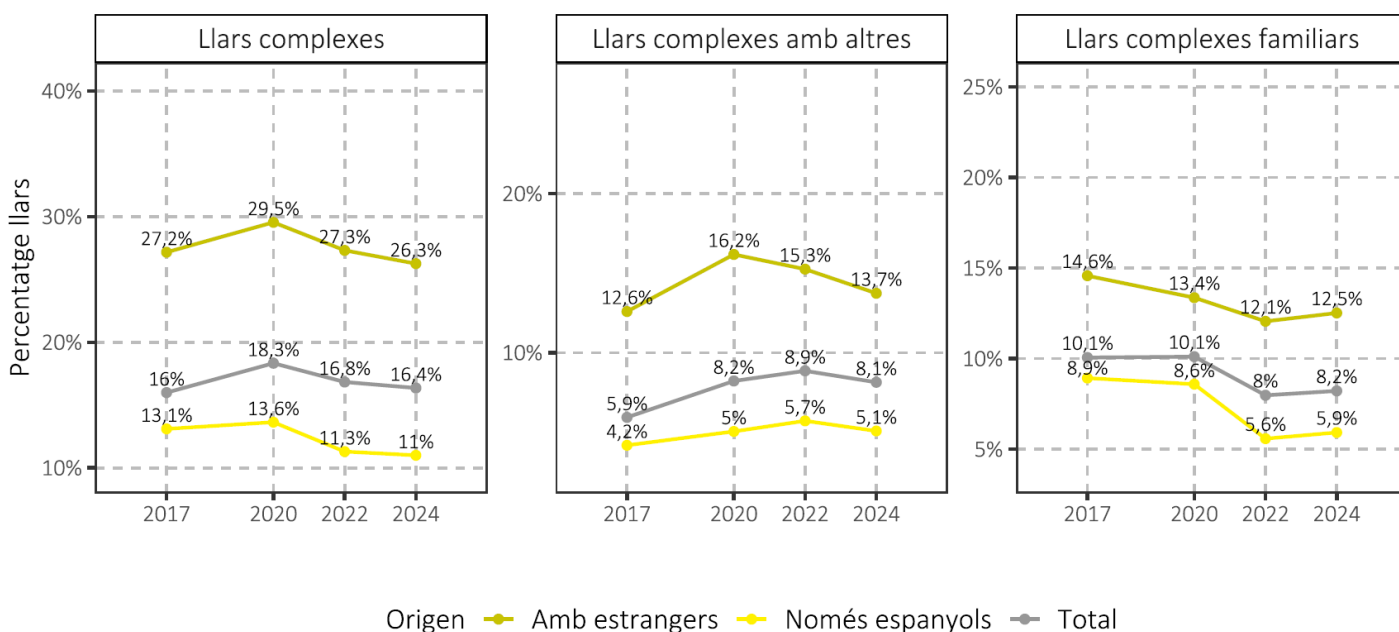
Font: O-HB a partir de INE, Censos de població i habitatges, 1991, 2001, 2011, 2021.

	1991		2001		2011		2021	
Llars múltiples	10.079	1,7%	9.254	1,6%	14.115	2,1%	12.990	1,9%
Llars monoparentals	58.400	10,1%	65.941	11,1%	77.680	11,4%	93.951	14,0%
Parelles amb fills	258.374	44,8%	200.350	33,7%	190.647	27,9%	170.172	25,4%
Parelles soles amb fills	231.103	40,0%	181.398	30,5%	176.639	25,8%	150.813	22,5%
Parelles amb fills amb d'altres	27.271	4,7%	18.952	3,2%	14.008	2,0%	19.359	2,9%
Parelles sense fills	121.481	21,0%	130.531	22,0%	166.475	24,3%	135.294	20,2%
Parelles soles sense fills	109.271	18,9%	115.497	19,4%	153.004	22,4%	123.141	18,3%
Parelles sense fills amb d'altres	12.210	2,1%	15.034	2,5%	13.471	2,0%	12.153	1,8%
Sense nucli	24.393	4,2%	32.913	5,5%	37.109	5,4%	50.805	7,6%
Unipersonals	104.466	18,1%	155.463	26,2%	198.052	29,0%	207.972	31,0%
Total	577.193	100,0%	594.452	100,0%	684.078	100,0%	671.178	100,0%

- d) En contraposició a les dinàmiques de reducció de la dimensió mitjana de les llars cal constatar, però, una altre fenomen que actua en sentit contrari: **l'habitatge compartit**. L'habitatge compartit pot ser una forma de convivència acceptada en alguns moments dels cursos de vida de la població, per exemple per la població estudiant o durant la fase d'aterratge en un procés migratori, però de consolidar-se més enllà d'aquestes circumstàncies, es pot considerar una necessitat residencial insatisfeta.

Figura 3. Llars complexes a Barcelona segons origen. 2017-2024

Font: O-HB a partir de Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, 2017-2024.



Per tenir unes dades de referència, a partir de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona, en 2024, el 16,4% de les llars de la ciutat (115.554 llars) eren complexes (figura 3). D'aquestes, el 8,1% vivien un en habitatge compartit sense vincles familiars, en concret 57.492, mentre que el 8,2% eren amb vincles familiars, 58.062 llars. Entre el 2017 i el 2024 s'aprecia un augment de les llars complexes amb altres (del 5,9% al 8,1%) i un descens de les familiars (del 10,1% al 8,2%). Entre les llars on viuen estrangers hi ha més que són complexes (26,3%), de les quals el 13,7% són sense vincles (32.471 llars) i el 12,5% complexes amb vincles familiars (29.598). Tanmateix, les llars complexes també són molt presents entre els nadius (11%), de les quals un 5,1% són sense vincles familiars (22.573) i un 5,9% amb vincles (26.342).

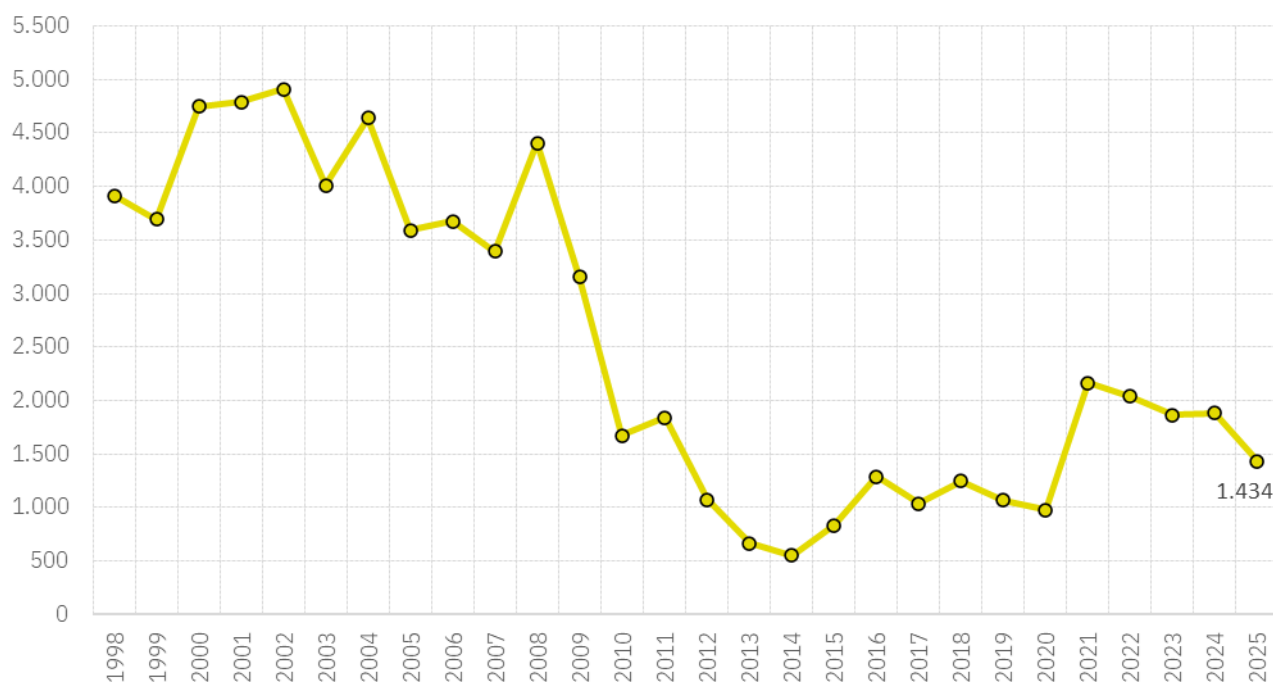
Des del costat de l'oferta, cal recollir les dinàmiques que ja s'han apuntat en informes anteriors:

- e) **Dèficit de parc social de lloguer**, resultat de l'evolució del sistema residencial durant les darreres dècades, amb una incidència molt notable de l'orientació de les polítiques públiques (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025a).
- f) **Pressió dels apartaments turístics** sobre el parc d'habitatge principal amb incidència sobre la reducció de l'oferta i l'increment dels preus, especialment en les zones amb major concentració. (Donat & Arcarons, 2025; Garcia-López et al., 2020). L'any 2024 s'han comptabilitzat 10.327 Habitatges d'Us Turístic (HUTs) a la ciutat de Barcelona.

- g) **Els habitatges buits**, que se situen al voltant de les 10.000 unitats, molt per sota, però, de les xifres que es publiquen als Censos de població i habitatge (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025b)
- h) **Augment molt moderat dels habitatges d'obra nova**, en comparació al creixement de les necessitats (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025a). En efecte, segons estimacions del Banc d'Espanya l'estoc d'habitatge buit provinent de l'esclat de la darrera bombolla immobiliària, s'hauria exhaurit l'any 2021 a les zones amb més demanda, entre d'elles la metròpoli de Barcelona. Doncs bé, si es pren com a referència aquesta data, entre el 2021 i el 2025 s'han finalitzat 9.390 habitatges a la ciutat (figura 4). Certament, la producció d'habitatges ha augmentat des dels mínims de l'any 2014, però si es compara amb les necessitats que s'han vist més amunt, s'aprecia un dèficit acumulat durant els darrers anys.

Figura 4. Habitatges acabats. Barcelona.

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Catalunya.

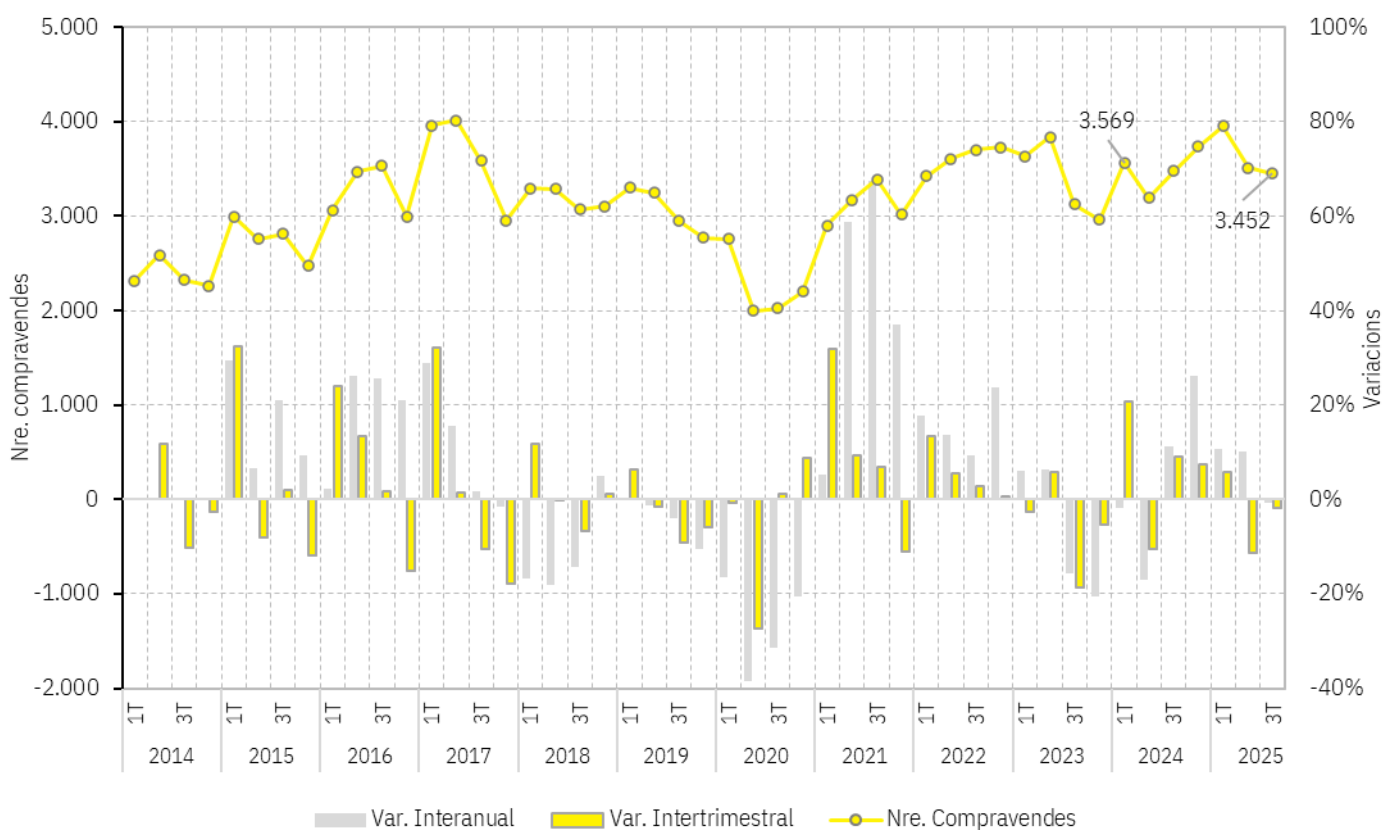


- i) **Les transaccions de compravenda.** Com s'ha recollit en informes precedents, una primera consideració a l'analitzar l'evolució de les transaccions de compravenda i la seva correlació amb les operacions en el mercat de lloguer és que cal ser previnguts, ja que hi ha altres factors amb notable incidència en el mercat de compravenda, com per exemple el tipus d'interès de referència. Fet aquest apunt, a la figura 5 es pot apreciar que en el tercer trimestre de 2025 es varen realitzar 3.452 transaccions de compravenda de segona mà a la ciutat de Barcelona, un valor lleugerament inferior a

les 3.569 transaccions el nombre de transaccions de compravenda de segona mà que es varen registrar en el primer trimestre de 2024, just abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març d'aquell any.

Figura 5. Nombre de compravendes d'habitatge de segona mà. Barcelona. 1T 2014-3T 2025

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors



- j) **L'increment continuat del parc en lloguer** durant les darreres dècades, que s'ha anat moderant més recentment, en un context de restriccions des de l'oferta que s'acaben de veure (Donat, 2025b; Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025a)

I finalment:

- k) **Major estabilitat de les llars des de l'any 2022 i menor rotació del parc en lloguer.** Degut, principalment, a l'allargament de la durada mínima dels contractes de lloguer d'habitatge de 3 a 5/7 anys introduïda en la modificació de la LAU el 2019 (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024, 2025a).
- l) **Tendència a la disminució de la quantitat de nous contractes de lloguer des de l'any 2022,** és a dir, abans de l'entrada en funcionament de la contenció de rendes, degut, principalment, a la major estabilitat de les llars que s'acaba de veure (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2024, 2025a).

3. Nous contractes de lloguer

En el quart trimestre de 2025 s'han dipositat a l'INCASÒL fiances de 7.908 nous contractes de lloguer de la ciutat de Barcelona, és a dir, un 0,7% més que en el trimestre anterior (7.855) i un 3,3% més que un any abans (7.656) (figures 6 i 7). Si es compara amb el primer trimestre de 2024, és a dir, just abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes el 16 de març d'aquell any es pot apreciar un descens del 19,5%. Tanmateix, aquesta darrera dada s'ha d'agafar amb molta precaució per la poca significació en termes d'anàlisi de sèrie històrica, ja que durant el primer trimestre de 2024 es va produir un assenyalat increment del nombre de nous contractes que podria estar relacionat amb un augment de la contractació abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes. De fet, a partir del segon trimestre de 2024 el nombre de nous contractes de lloguer es manté en valors molt estables amb una lleugera tendència a l'increment, com es pot observar en la figura 6.

Alhora d'analitzar l'evolució dels nous contractes de lloguer cal tenir en compte també l'evolució dels nous contractes de temporada, com es veurà més endavant. En efecte, es tracta de dos submercats entre els que es podrien estar produint transvasaments en ambdós sentits. Així, si des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes s'havia apreciat un increment dels nous contractes de temporada, durant el quart trimestre de 2024, coincidint amb el repunt dels nous contractes de lloguer permanent que s'acaba de veure, s'ha produït al mateix temps un descens molt notable dels nous contractes de lloguer de temporada.

Finalment, cal recordar que des de l'any 2022 s'havia iniciat un descens del nombre de nous contractes de lloguer, que ha arribat a la seva fi a partir del 2024. El descens dels nous contractes a partir de l'any 2022 es degut, com s'ha apuntat més amunt, a un descens de la rotació del parc o, el que és el mateix, a l'augment de l'estabilitat de les llars relacionada, al seu torn, amb els efectes de la modificació de la LAU l'any 2019, que va fer que la durada mínima dels nous contractes passés de tres a cinc anys. Segurament, aquest descens de la rotació, una vegada passat l'efecte del pas de contractes de 3 a 5/7 anys s'hauria estabilitzat a partir del 2024. Així mateix, degut a la contenció de rendes es pot deduir que hi hagi menys propensió per part del propietari a canviar de llogater, almenys si s'atén, estrictament, a la rendibilitat econòmica.

Figura 6. Nombre de nous contractes de lloguer. Barcelona. 1T 2014-4T 2025

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.

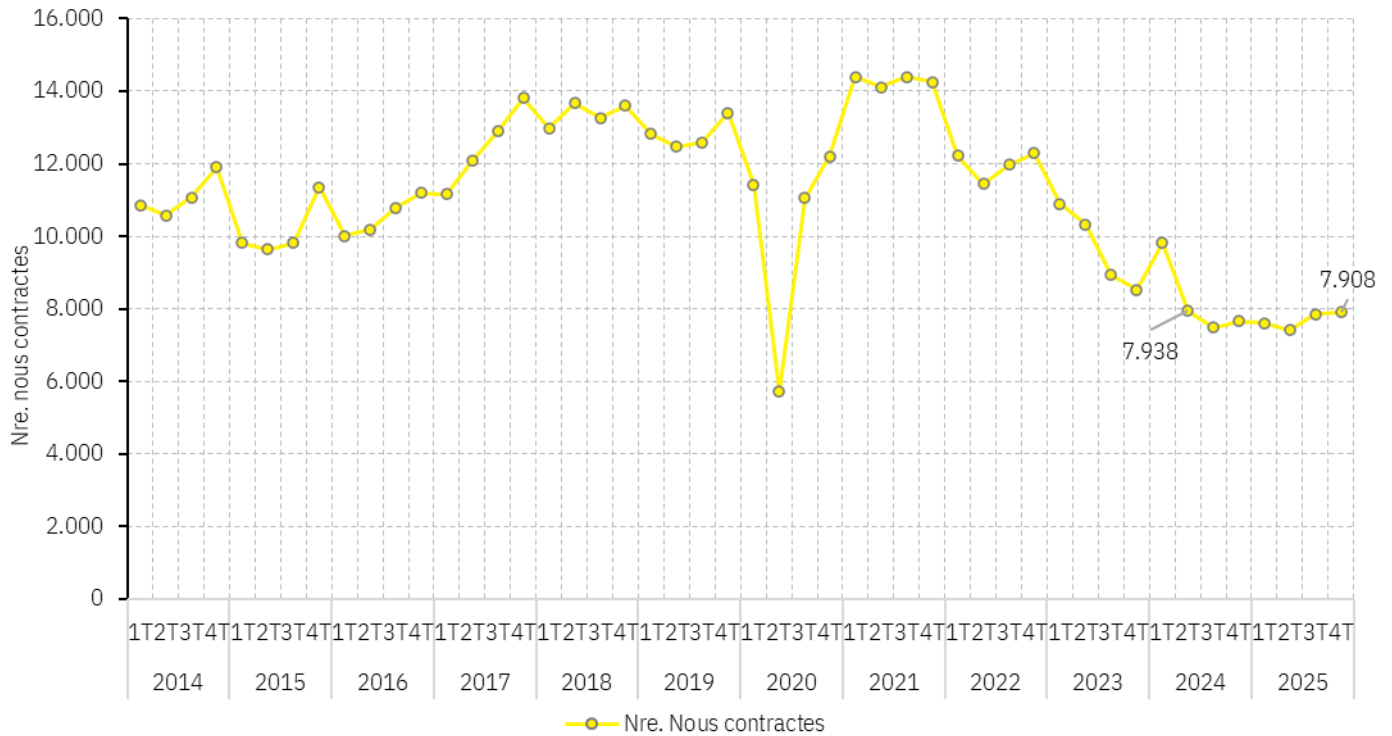
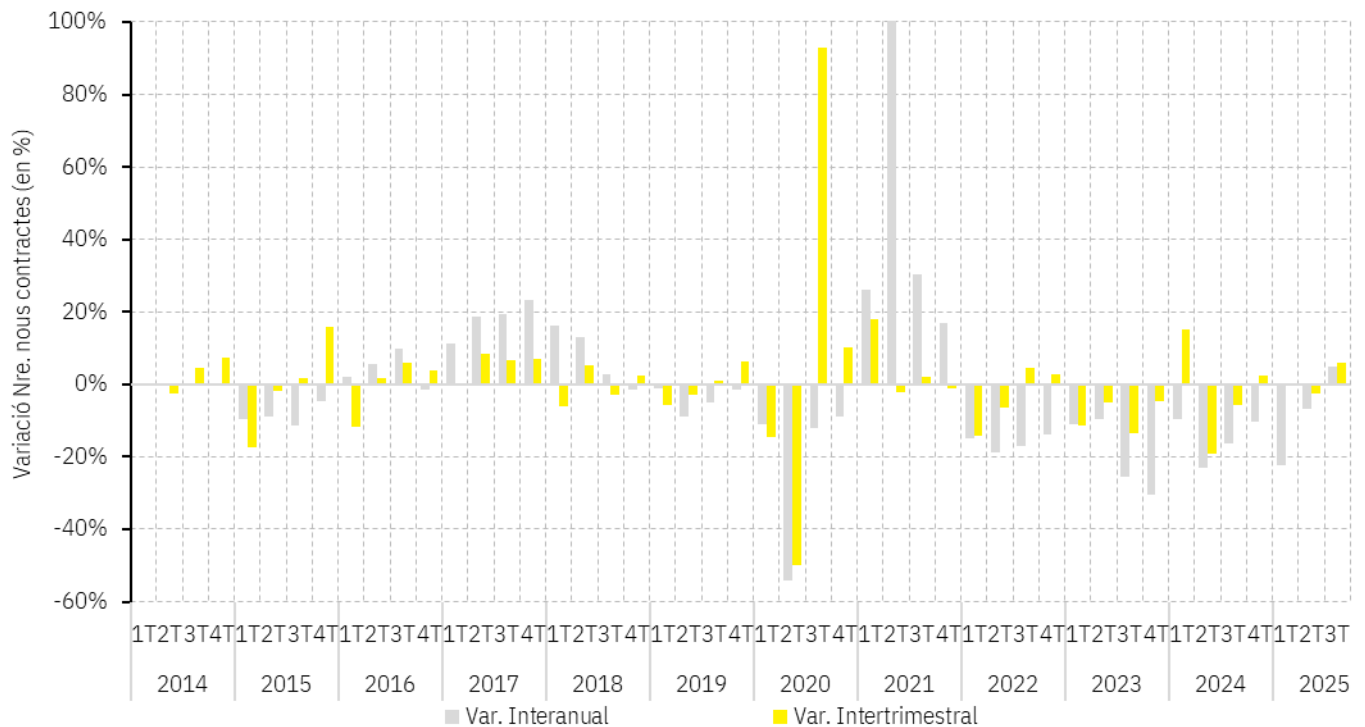


Figura 7. Variació del nombre de nous contractes de lloguer (en %). Barcelona. 1T 2014-4T 2025

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



A nivell de districtes, es pot apreciar que l'augment del nombre de nous contractes durant el quart trimestre de 2025, té la seva translació a vuit dels deu districtes, en termes de variació interanual (figures 8 i 9). Cal destacar, sobretot, l'increment de Ciutat Vella (29,4%), així com també Sarrià-Sant Gervasi (12,2%), Gràcia (11%), Sant Martí (9,8%) i l'Eixample (9,2%). En aquest darrer districte, el que concentra, com és sabut, més parc de lloguer, s'han enregistrat 1.685 nous contractes durant el quart trimestre de 2025, el valor més alt des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes. Per la seva banda, els dos districtes amb un descens del nombre de nous contractes en termes interanuals són Nou Barris (-8,4%) i Sant Andreu (-2,8%).

Figura 8. Nombre de nous contractes de lloguer. Districtes de Barcelona. 1T 2014-4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

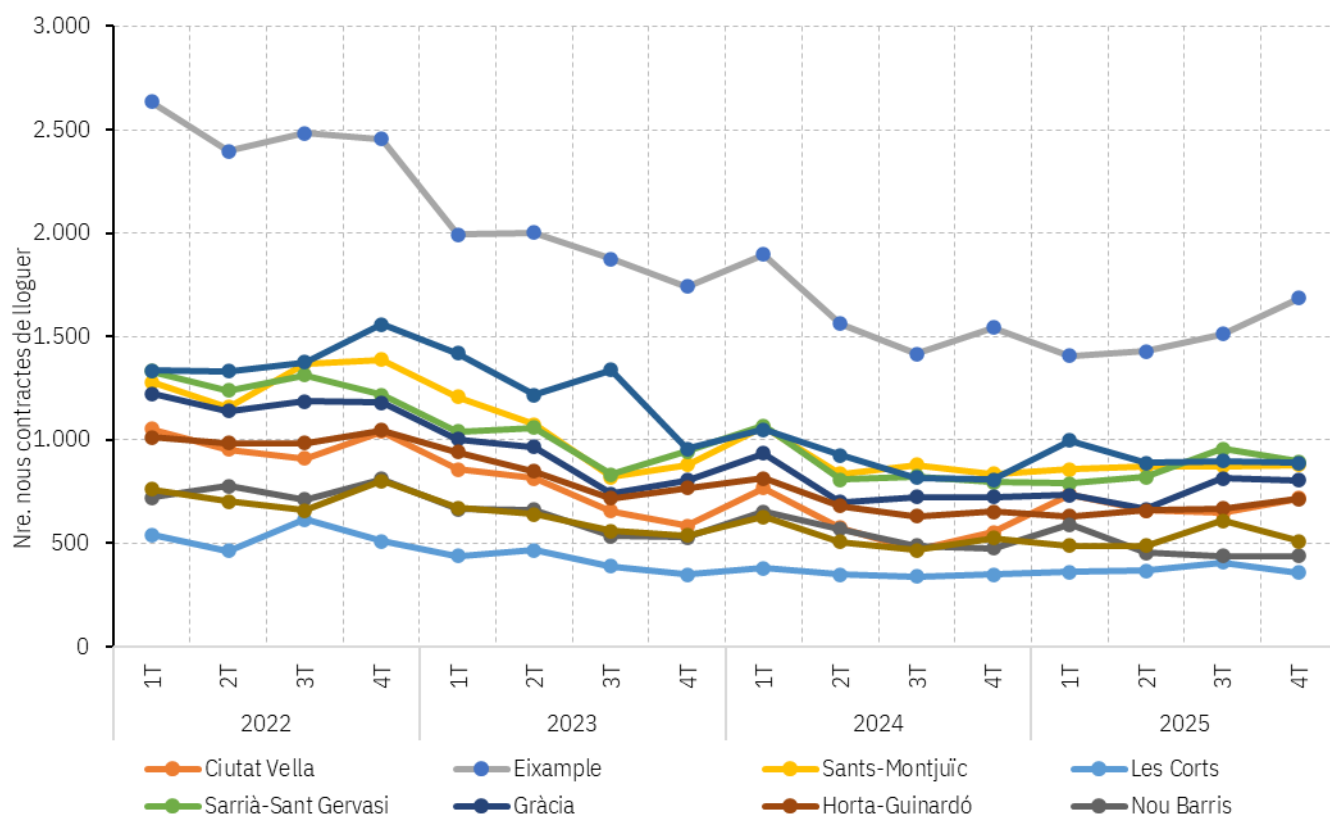
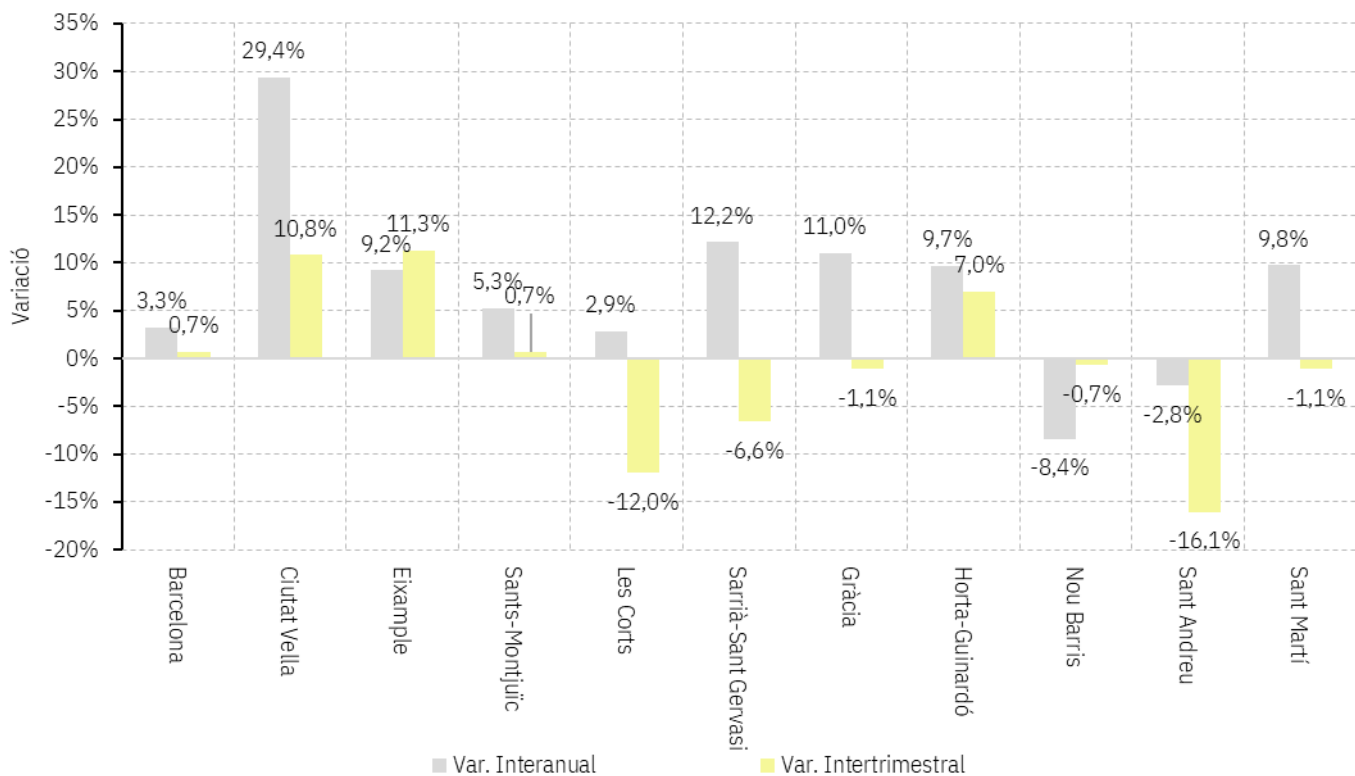


Figura 9. Variació del nombre de nous contractes de lloguer (%). Districtes de Barcelona. 4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



4. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo

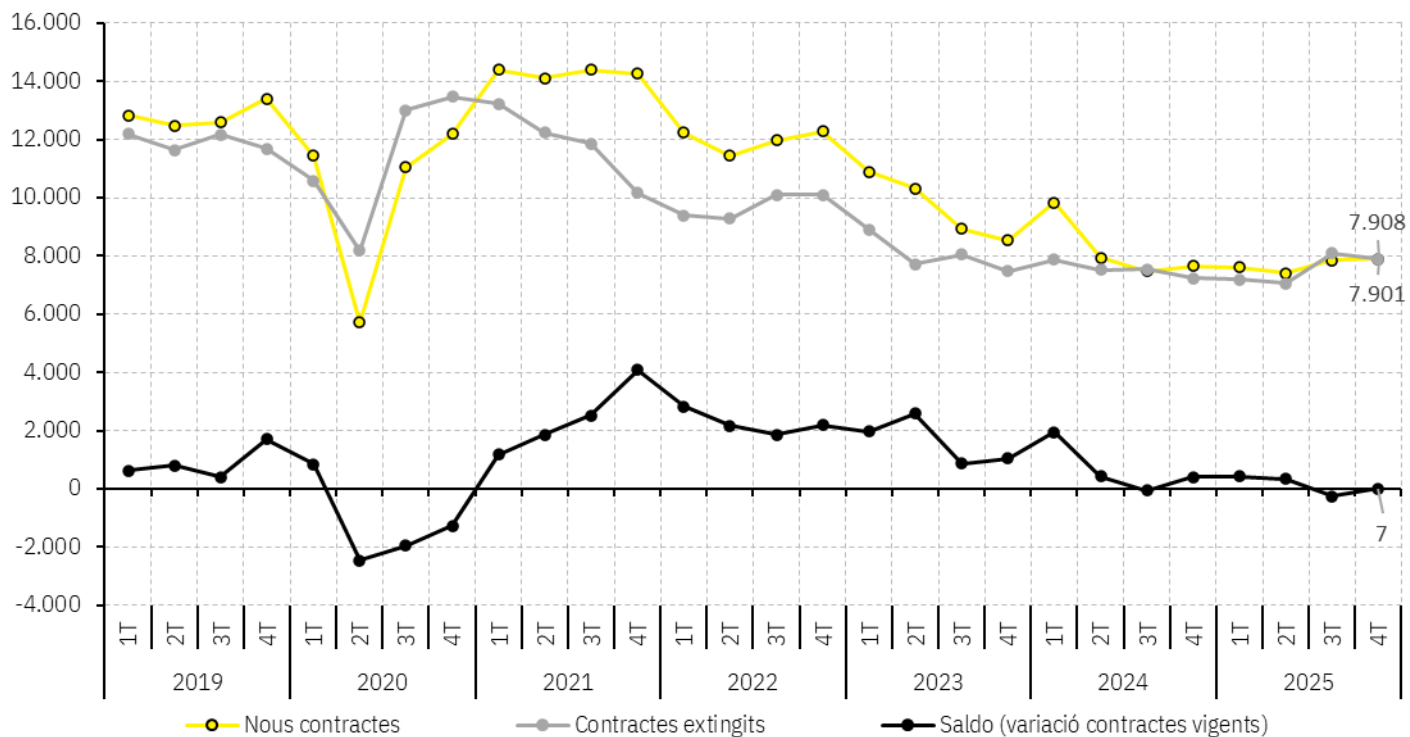
La relació entre els nous contractes de lloguer que dipositen la fiança a l'Incasòl i els contractes que s'extingeixen permet tenir una dada sobre l'evolució de l'estoc de contractes vigents, el que es una aproximació a l'estoc d'habitatge de lloguer. Es vol fer notar, abans de començar l'anàlisi que es tracta d'una dada sobre el parc en lloguer i no sobre l'oferta en lloguer. Fetes aquestes matisacions metodològiques, a la figura 10 es poden apreciar els 7.908 nous contractes de lloguer que s'han signat durant el quart trimestre de 2025, així com també els 7.901 contractes que s'han extingit. El resultat és un saldo positiu de 7 contractes vigents més que en el trimestre anterior. Certament, es tracta d'una xifra reduïda, però que trenca el valor negatiu de l'anterior trimestre (-244) i que permet sumar 1.374 contractes vigents més des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes.

Aquestes dades permeten afirmar que des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes el contractes en lloguer vigents a la ciutat de Barcelona han augmentat. Certament, es pot apreciar que aquest increment s'ha moderat respecte als trimestres anteriors a l'entrada en vigor de la contenció de rendes. S'haurà d'anar seguint aquests indicadors en properes edicions de l'informe per veure l'abast a mitjà i llarg termini.

Sigui com sigui, com ja s'havia apuntat en altres informes aquesta moderació en l'augment del nombre de contractes vigents es produeix en un context de fortes restriccions des del costat de l'oferta, com s'ha vist més amunt: el lent creixement de l'obra nova i del parc d'habitatge en general, així com la competència dels habitatges d'ús turístic. En aquest sentit, s'haurà de seguir també l'evolució dels contractes de lloguer de temporada i veure el possible transvasament entre ambdós segments.

Figura 10. Nous contractes de lloguer, contractes extingits i saldo. Barcelona. 1T 2019-4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

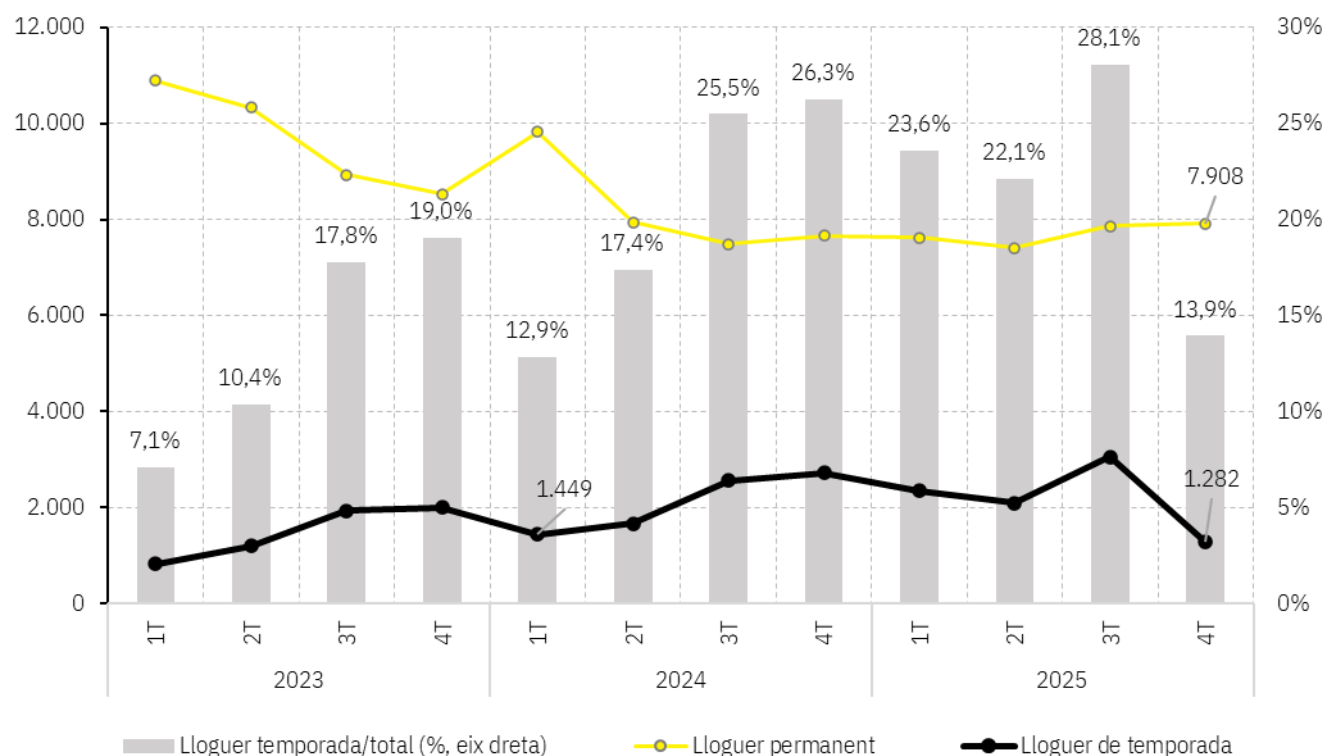


5. Lloguer de temporada

S'ha vist més amunt que el descens del nombre de nous contractes de lloguer troba la seva explicació en diferents factors, entre els quals la menor rotació del parc. Així mateix, ja s'ha avançat que altre factor a tenir en compte és una possible regularització i transvasament cap al lloguer de temporada.

Figura 11. Nombre de nous contractes de lloguer permanent i de temporada. Barcelona. 1T 2023-4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL



Com és sabut, en una ciutat com la ciutat de Barcelona existeix una demanda de lloguers de temporada, per exemple per persones que venen a estudiar o a fer recerca durant un període d'uns mesos o un any, o per treballadors d'empreses instal·lades a Barcelona que venen d'altres territoris i que residiran a la ciutat de manera temporal. En aquest sentit, una part del creixement dels nous contractes de lloguer de temporada que es van produir després de l'entrada en vigor de la

contenció de rendes es podria deure a una regularització d'aquests habitatges que ja feien aquesta funció de temporada, però que utilitzaven el contracte de lloguer convencional com a forma jurídica.

Doncs bé, durant el darrer trimestre de 2025 s'ha produït un retrocés molt notable dels nous contractes de lloguer de temporada, tot coincidint amb l'aprovació de la *Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme* que sol·licita que el motiu pel qual la persona o persones que vagin a residir a un habitatge de temporada estigui degudament justificada. Així, durant el quart trimestre de 2025 s'han comptabilitzat 1.282, un 53% menys que un any abans, i situa el valor molt proper al que es donava abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes (figura 11). Amb les dades que tenim disponibles actualment, no es pot establir una relació directa entre aquest descens i l'increment dels nous contractes de lloguer permanents que s'ha vist més amunt. S'haurà de seguir aquests indicadors en propers informes per analitzar el possible transvasament.

6. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer

En el quart trimestre de 2025 el preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge a la ciutat de Barcelona ha estat de 1.161€ mensuals, mentre que en el primer trimestre de 2024, just en el moment en que va entrar en vigor la contenció de rendes es situava en 1.193,4€ mensuals. És a dir, el preu mitjà dels nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona ha disminuït en 32€/mes en termes reals, un 2,7% (figures 12 i 13). Certament, en els darrers trimestres s'ha produït un lleuger increment del preu mitjà, tot i que en termes agregats el preu mitjà encara es situa, com s'acaba de veure, per sota del que hi havia abans de l'entrada en vigor de la contenció i per sota també de la inflació acumulada. En definitiva, en termes de preus, la contenció de rendes ha tingut els efectes desitjats recollits en la Declaració de Zona de Mercat Residencial Tens.

Segurament s'ha prestat menys atenció, però l'efecte de la contenció de rendes no s'ha de descontextualitzar dels increments del preu mitjà de lloguer que es venia produint en la darrera dècada i que havia estat especialment inflacionista en els dos anys anteriors a l'entrada en vigor de la contenció de rendes. Precisament, aquestes dues referències temporals permeten projectar dos escenaris teòrics sobre que hauria succeït sense la contenció de rendes.

Així, en el cas que el creixement del preu mitjà hagués seguit la tendència de la darrera dècada (1T 2004-1T2024) en el quart trimestre de 2025 es situaria en 1.318,6€/mensuals, és a dir, 157,6 €/mensuals per sobre del preu mitjà actual, un 13,6%. Doncs bé, si es pren com a referència el creixement del preu mitjà de lloguer dels dos anys anteriors a l'entrada en vigor de la contenció de rendes (1T 2002-1T2004), s'hauria situat en 1.429,2€/mensuals en el quart trimestre de 2025, és a dir, 268,2€ mensuals per sobre, un 23,1%. I això en un període de menys de dos anys des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes.

Per districtes, el major descens del preu mitjà des de l'entrada en vigor de la contenció de rendes ha estat Gràcia (-9,1%) seguit de Ciutat Vella (-8,8%). A la resta de districtes també s'observen descensos més moderats i, finalment, a Sant Martí el preu mitjà dels nous contractes s'ha mantingut relativament estable (figura 14).

Figura 12. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer i escenaris (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 4T 2028

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.

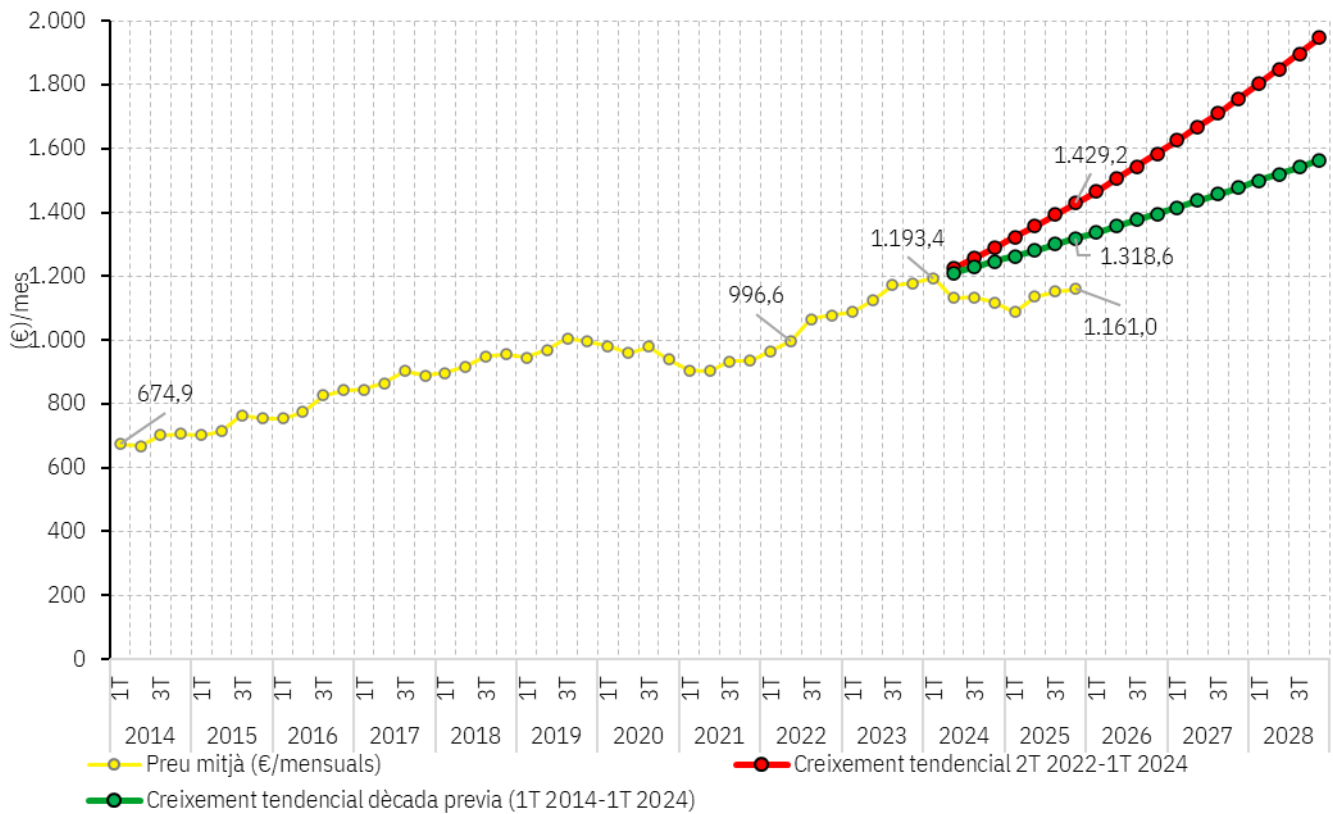


Figura 13. Variació del preu mitjà dels nous contractes de lloguer (€/mes). Barcelona. 1T 2014- 4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.

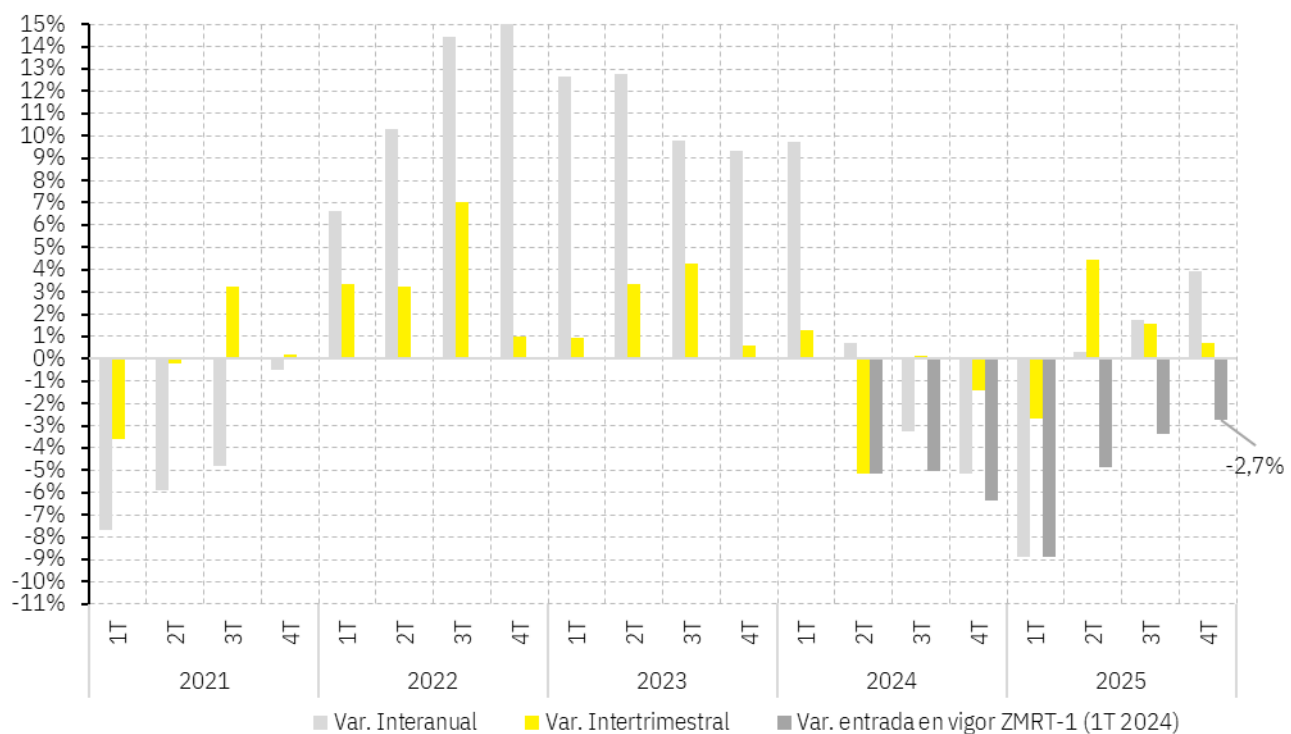
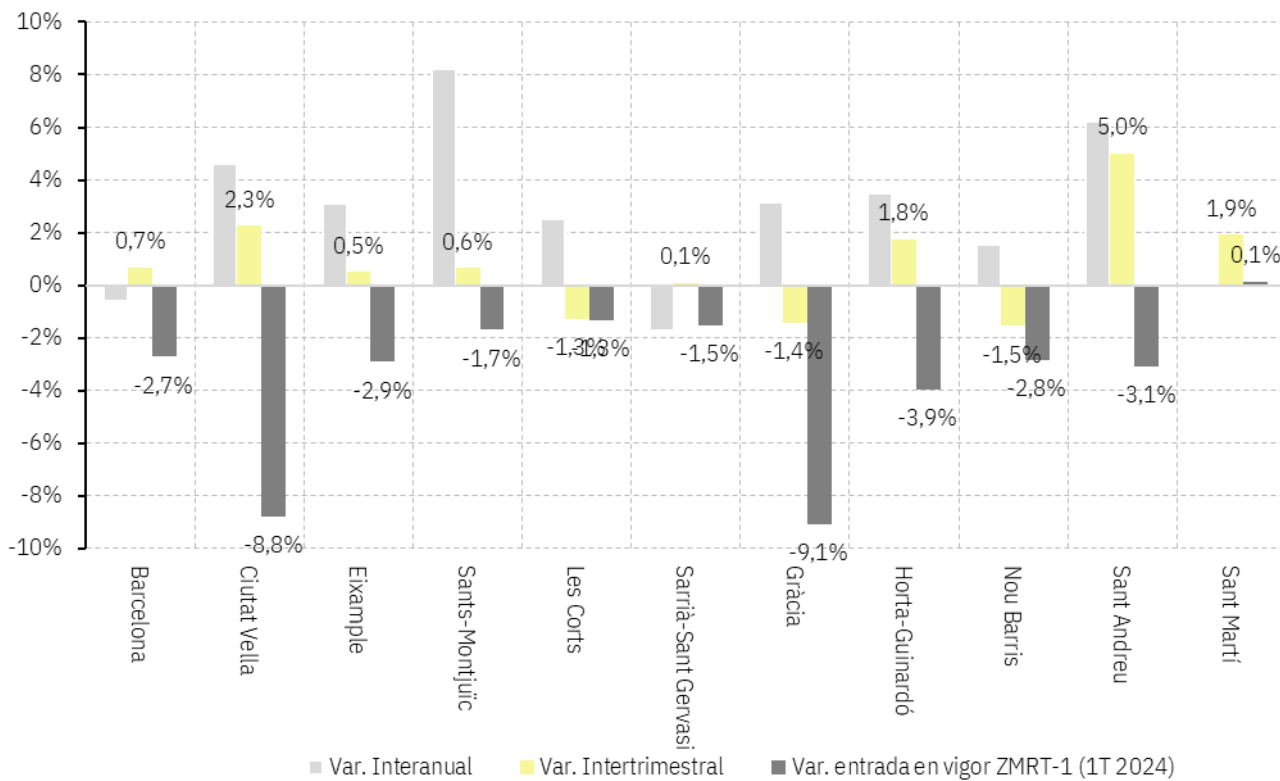


Figura 14. Variació del preu mitjà (€/mes) dels nous contractes de lloguer (en %). Districtes de Barcelona. 4T 2025

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL

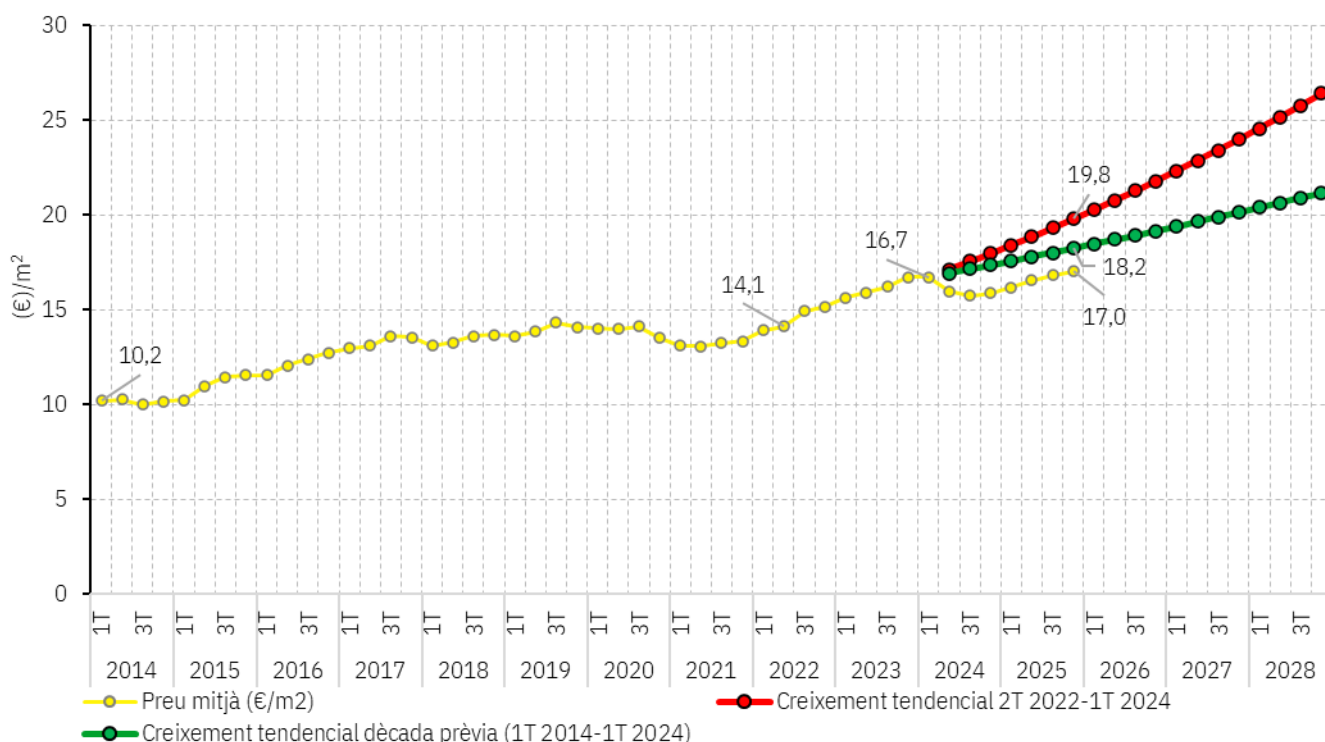


7. Preu mitjà per metre quadrat dels nous contractes de lloguer

Si s'atén al preu mitjà per metre quadrat mensual, els resultats varien lleugerament, ja que en el quart trimestre de 2025 (17 €/m²) se situa un 1,8% per sobre del d'abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes (16,7 €/m² en el 1T de 2024) (figura 15). Tanmateix, en termes nominals, una vegada descomptada la inflació, el preu del quart trimestre se situaria per sota. Així mateix, si es repeteix l'exercici de projectar escenaris de preus, es pot apreciar com, també pel que fa al preu mitjà per metre quadrat, els efectes de la contenció de rendes han estat assolits. En concret, en l'escenari que projecta la tendència de la dècada prèvia a la contenció, el preu mitjà es situaria en 18,2€/m², 1,2 €/m² per sobre, un 7,1%. Per la seva banda, en l'escenari de reproducció del creixement dels dos anys anteriors a la contenció, el preu mitjà es situaria en 19,8 €/m², és a dir, 2,8€/m² per sobre, un 16,2%.

Figura 15. Preu mitjà dels nous contractes de lloguer i escenaris (€/m²/mes). Barcelona. 1T 2014- 4T 2028

Font: Secretaria d'habitatge, a partir del Registre de fiances d'INCASÒL.



8. La reducció de la diferència entre els ingressos mitjans de la població i preu mitjà de lloguer

Ja s'ha vist més amunt al principal característica de la crisi contemporània d'assequibilitat a l'habitatge, és a dir, la tendència a la separació dels ingressos de la població i els preus mitjans de l'habitatge. (figura 16).

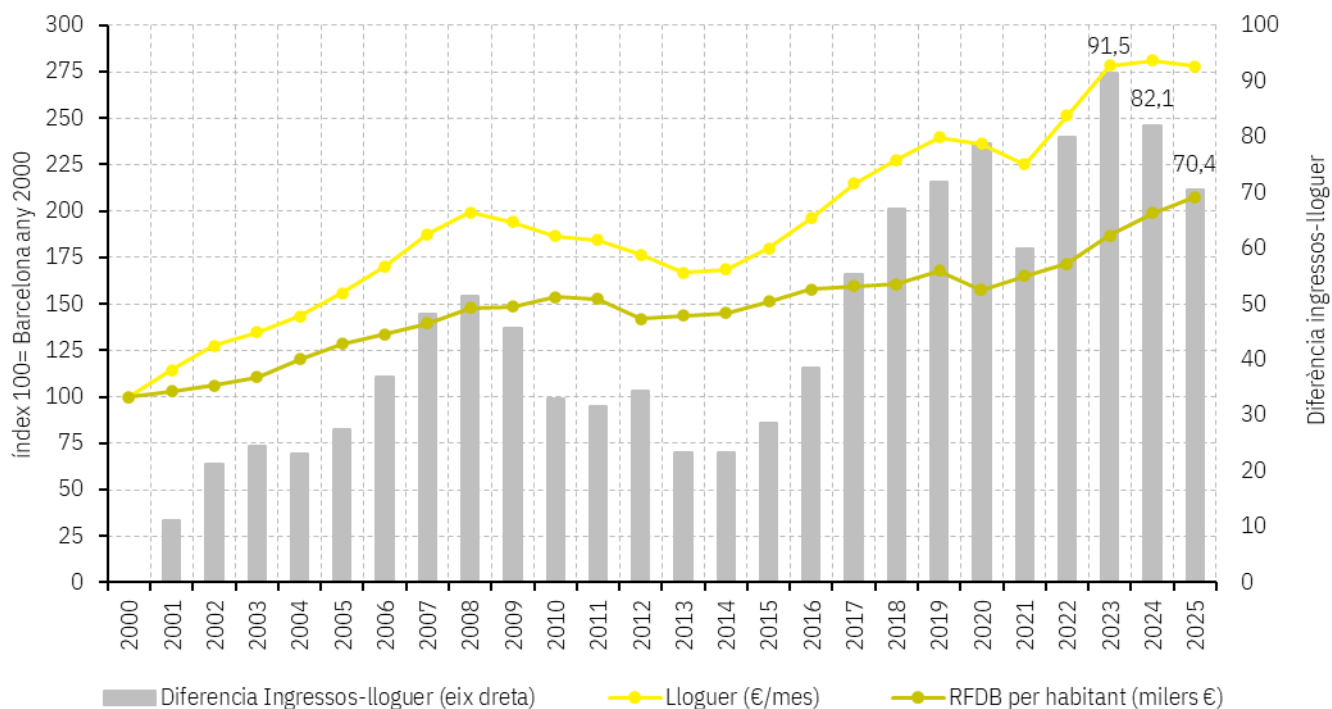
Doncs bé, seguint l'exercici realitzat en el darrer informe es pot apreciar que durant el 2025 aquesta distància s'ha reduït, seguint el canvi de tendència experimentat en el 2024 i que en bona mesura es pot relacionar amb la contenció de rendes. Així, malgrat que el preu mitjà de lloguer encara es troba molt allunyat de les possibilitats reals de les llars, entre el 2023, abans de la contenció, i el 2025, gairebé dos anys després de la seva entrada en vigor, la diferència entre ingressos i preu de lloguer s'ha reduït en 21 punts per situar-se en el 70,4.

Com ja s'ha apuntat en l'anterior informe, per explicar aquesta reducció s'ha de prestar atenció tant a l'evolució dels ingressos com al dels preus mitjans de lloguer. Així, en primer lloc, cal fer esment a les millores que s'han produït des del costat dels ingressos de les llars, especialment en els trams més baixos. En efecte, com és ben sabut, en períodes de creixement econòmic com l'actual, es reproduïxen dinàmiques d'increment dels ingressos mitjans de les llars, degut a la combinació de diversos factors, com la reducció de l'atur i l'augment generalitzat de la renda de les llars (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025c).

Ara bé, juntament amb els efectes més generals que caracteritzen un període de creixement econòmic, hi ha altre factor, relacionat directament amb les polítiques públiques, que ha tingut una incidència molt notable, no només en l'increment dels ingressos mitjans, sinó especialment en l'augment dels ingressos més baixos. Ens referim a l'increment del Salari Mínim Interprofessional produït durant els darrers anys (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2025c).

Figura 16. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i del preu mitjà dels nous contractes de lloguer. 2000-2025. Barcelona (2000=100)

Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta: Idescat, 2000-2022 i estimació RFDB 2023, 2024 i 2025, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.



En segon lloc, s'ha d'atendre a l'evolució del preu mitjà. En efecte, durant el 2024 i 2025, degut principalment a la contenció de rendes el preu mitjà de lloguer ha deixat de créixer¹. D'aquesta manera, les millores que es produeixen degudes a l'evolució de l'economia, en general, i al desplegament de polítiques social, en particular, no són absorbides i neutralitzades pel pagament del lloguer. Justament, és aquest el principal objectiu d'una política de contenció de rendes, reduir la distància entre el ingressos de les llars i el preu de l'habitatge. S'haurà de seguir l'evolució d'aquests indicadors durant els propers anys per veure l'abast conjuntural, però també a llarg termini, d'aquesta política.

¹ Es vol fer notar que en calcular el preu mitjà anual de l'any 2024 també s'introdueix en el càlcul els lloguers del primer trimestre de 2024, és a dir, abans de l'entrada en vigor de la contenció de rendes. Aquesta és la raó que explica que l'indicador agregat per tot l'any 2024 encara no mostri un descens del preu mitjà, que, com s'ha vist en els apartats precedents es ve produint durant els darrers tres trimestres de 2024.

Referències

- Donat, C. (2024). La (in)accessibilitat a l'habitatge en lloguer a la metròpoli de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona.*, (66), 49–64.
- Donat, C. (2025a). L'habitatge a Barcelona: necessitats, parc i crisi d'accessibilitat. *Barcelona Societat*, (30).
- Donat, C. (2025b). L'habitatge de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona: dues dècades en creixement. In *La metròpoli en transformació: noves dinàmiques, noves polítiques. Anuari Metropolità de Barcelona 2025* (pp. 53–74). Institut Metròpoli.
- Donat, C., & Arcarons, A. (2025). Short-term rentals in Barcelona: measuring, impacts and policies. In Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona & Housing Europe (Ed.), *Short-Term Rentals: Measuring Impact and Shaping Policies. A report on the International Social Housing Festival session* (pp. 29–36). Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/J.JUE.2020.103278>
- Módenes, J. A., Marcos, M., & García-García, D. M. (2025). Nueva demanda demográfica y escasez de vivienda en España: políticas de vivienda en una población postransicional. *Estudios Geográficos*, 85(297).
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2024). *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023*.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2025a). *Informe de seguiment semestral de la Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) Barcelona. Núm. 2. Abril 2025*.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2025b). *Informe de seguiment semestral de la Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT) Barcelona. Núm. 3. Octubre 2025*.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2025c). *L'asequibilitat de l'habitatge a Catalunya en el 2024. Informe anual*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- OCDE. (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. In *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

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



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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn