

Dades d'evolució del sector 2005-2025

L'habitatge a l'AMB. Evolució dels preus de venda i lloguer.

ESTUDIS TERRITORIALS – ÀREA DE POLÍTIQUES URBANÍSTIQUES i ESPAIS NATURALS

Roger Callao i Martínez, Clàudia Marco i Garcia, Ernest Ruiz i Almar

maig 2026



L'HABITATGE A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. EVOLUCIÓ DELS PREUS DE VENDA I LLOGUER.

Dades d'evolució del sector 2005-2025

1. Contingut i objectius

2. Preus mitjà dels habitatges nous al mercat lliure i de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans

2.1. Preu mitjà dels habitatges nous al mercat lliure

2.2. Preu mitjà de lloguer dels habitatges

3. Les situacions problemàtiques vinculades al mercat immobiliari

3.1. La relació entre els salaris de la ciutadania i els preus de l'habitatge

3.2. L'habitatge i les dificultats d'emancipació de les persones joves

3.3. La concentració de la propietat immobiliària

3.4. El pes del patrimoni immobiliari a les rendes de les llars

4. Les mesures de contenció i redreçament d'un mercat desbocat

5. Discussió i conclusions

Bibliografia

1. Contingut i objectius

Les dades que es presenten i s'analitzen en aquest dossier han estat extretes del treball "**L'habitatge a l'AMB. Dades d'evolució del sector 2005-2025.**"¹, que ha elaborat i publicat la Secció d'Estudis Territorials (SET) de l'Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals (APUEN) al maig de 2026 dins del marc dels treballs que duu a terme sobre la situació de l'habitatge a l'AMB.

L'objectiu d'aquest treball és **observar la dinàmica de l'evolució dels preus de l'habitatge a l'AMB entre els anys 2005-2025** (preus de compra dels habitatges nous al mercat lliure i preus de lloguer) amb la intenció d'analitzar el comportament del mercat de l'habitatge, fent un especial èmfasi en les oscil·lacions de preus esdevingudes en aquests períodes i, especialment, en la tensió extrema que experimenta actualment aquest mercat en tots dos règims de tinença.

L'actual és la quarta edició d'aquest estudi i com en les anteriors ocasions s'han elaborat **sis taules** que serveixen per il·lustrar la situació d'ambdós mercats.

Pel mercat de compra d'habitatges nous al mercat lliure:

- la taula 1A amb les dades de l'evolució 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²), amb els valors classificats amb colors segons tots els preus registrats a aquests municipis (classificació general).
- la taula 1B amb les dades de l'evolució 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²), amb els valors classificats amb colors segons els preus registrats municipi a municipi (classificació individual).
- la taula 1C amb la variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans, amb els valors classificats amb colors segons totes les variacions registrades a aquests municipis (classificació general).

Pel mercat de lloguer:

- la taula 2A amb les dades de l'evolució 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes), amb els valors classificats amb colors segons tots els preus registrats a aquests municipis (classificació general).

¹ Veure https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/d57ec8d1-50a4-4efa-a0d9-e0c83efaa61b/content/habitatge_AMB_2025.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=5250251.

- la taula 2B amb les dades de l'evolució 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes), amb els valors classificats amb colors segons els preus registrats municipi a municipi (classificació individual).
- la taula 2C amb la variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans, amb els valors classificats amb colors segons totes les variacions registrades a aquests municipis (classificació general).

A totes sis taules s'han identificat amb un requadre negre els valors màxims registrats a cada municipi. A les taules 1A, 1B, 2A i 2B s'han ressaltat en lletra blanca els preus mínim i màxim d'entre tots els municipis i a les taules 1C i 2C s'han ressaltat en lletra blanca les variacions mínima i màxima d'entre tots els municipis.

Addicionalment als apartats dedicats a l'anàlisi de les dades de preus dels habitatges nous i de lloguer, el treball inclou tres més en què, en primer lloc, es tracten algunes de les situacions problemàtiques vinculades al mercat de l'habitatge (la relació entre els salaris de la ciutadania i els preus de l'habitatge, les dificultats en l'emancipació de les persones joves, els processos de concentració immobiliària i el pes de les rendes del patrimoni immobiliari en el conjunt de les rendes de les llars), en segon lloc s'exposen algunes de les mesures de contenció i redreçament d'aquest mercat i, finalment, es plantegen una discussió i unes conclusions.

2. Preus mitjà dels habitatges nous al mercat lliure i de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans

2.1. Preu mitjà dels habitatges nous al mercat lliure

2.1.1. Taules 1A i 1B. Evolució 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²). Classificació general i classificació individual

Aquestes dues taules mostren les mateixes dades acolorides en colors verds o vermells segons si les xifres mostrades són, respectivament, més baixes o més altes. L'acoloriment s'ha efectuat seguint dos criteris diferents amb la intenció de destacar més clarament les situacions que es produeixen.

A la **taula 1A** els colors s'han establert per tot el conjunt de les dades dels municipis de l'AMB, la qual cosa possibilita la visualització no només de l'evolució dels preus a cada municipi, sinó que es facilita una lectura de caràcter general que permet, per una banda, observar els preus més baixos i els preus més alts que es registren a tot territori metropolità de manera que queden paleses les grans diferències que existeixen entre els municipis de l'AMB i, per una altra, observar la concentració de situacions que els afecten en conjunt.

L'observació en horitzontal de les dades recollides en aquesta taula continua mostrant unes situacions molt similars a les registrades en les edicions anteriors d'aquest treball. Per una banda, els municipis on es registren els preus més baixos (comptant, exclusivament, aquells que en el període analitzat tenen cinc o més valors i una mitjana per sota de 2.500 €/m²) són Corbera de Llobregat, Cervelló, Sant Vicenç dels Horts, Torrelles de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Montcada i Reixac, Castellbisbal, Ripollet, Barberà del Vallès i Begues. El preu mínim de tot el període es continua registrant a Corbera de Llobregat l'any 2015 amb 1.127 €/m². Els preus més alts (mitjana del període per sobre dels 3.500 €/m²) es donen als municipis de Cornellà de Llobregat, Tiana, Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat i Barcelona. El màxim continua sent el d'Esplugues de Llobregat l'any 2023 amb un preu de 6.752 €/m². Barcelona és el municipi on els preus són els més elevats al llarg de tots els anys amb una mitjana pel període 2005-2025 de 4.734 €/m².

La lectura en vertical mostra les mateixes situacions que ja van ser descrites els anys anteriors: una primera fase de preus elevats entre 2005 i 2007, en la qual 12 municipis van assolir el seu màxim històric; la segona fase a partir de l'any 2008, any d'inici de la crisi econòmica, quan baixen els preus fins a l'any 2015, amb només 5 municipis que van registrar el seu màxim en aquest període de davallada (Barberà del Vallès, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Corbera de Llobregat i el Papiol); la darrera a partir de 2016 quan, en un context d'increment generalitzat de preus de l'habitatge i de menys unitats construïdes respecte als dels anys previs a la crisi², es tornen a enfilars fins a assolir nous màxims en 17 municipis, com ara Castelldefels, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, el Prat de Llobregat o Sant Cugat del Vallès.

² Veure https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/d57ec8d1-50a4-4efa-a0d9-e0c83efaa61b/content/habitatge_AMB_2025.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=5250251.

Taula 1A. Evolució 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²). Classificació general.

Municipi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Badalona	3.501	4.218	4.189	3.892	3.490	3.798	3.254	3.020	2.561	2.305	2.008	2.089	2.250	2.254	2.641	2.772	2.802	2.784	2.811	3.261	3.739
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.989
Barberà del Vallès	--	--	--	3.403	2.978	2.968	2.816	--	--	--	1.726	1.774	2.030	2.146	2.252	2.058	2.105	2.151	2.566	3.302	2.610
Barcelona	5.082	5.791	5.952	5.646	5.115	5.065	4.584	4.252	3.884	3.759	3.237	3.850	4.048	4.416	4.675	4.953	4.369	5.171	5.231	5.039	5.296
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.753	1.869	--	1.338	--	--	--	3.187	3.666	3.129
Castellbisbal	--	--	--	2.992	2.814	2.319	2.633	--	--	--	1.215	--	--	3.044	--	--	--	--	2.553	1.821	2.227
Castelldefels	3.927	4.427	4.866	3.757	4.298	4.113	3.541	2.974	2.974	2.982	4.421	3.673	3.400	3.112	3.982	3.967	4.077	3.575	4.053	4.817	5.173
Cerdanyola del Vallès	3.059	4.011	4.200	3.951	3.596	3.388	3.240	2.906	2.886	2.492	1.856	2.171	2.969	2.161	2.722	2.696	2.757	2.725	3.259	3.175	3.755
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.421	1.414	1.626	1.659	1.577	1.804	1.771	2.130	2.264	1.961	1.809
Corbera de Llobregat	--	--	--	1.744	1.905	2.154	1.836	--	--	--	1.127	1.348	1.343	1.382	1.351	1.521	1.431	1.598	1.445	1.791	1.968
Cornellà de Llobregat	3.891	4.300	4.316	3.681	3.573	3.484	3.400	2.866	2.538	2.448	--	--	3.363	2.691	3.139	--	3.434	4.649	4.250	3.696	4.069
Esplugues de Llobregat	--	--	--	3.969	4.549	4.046	3.770	3.238	2.651	2.784	2.215	3.434	2.648	3.586	4.097	6.542	5.185	3.988	6.752	5.085	5.653
Gavà	3.640	3.944	3.968	3.330	3.382	3.088	2.825	2.561	2.113	2.214	2.106	2.098	2.309	2.723	3.179	3.135	2.928	3.002	3.094	3.104	3.141
Hospitalet de Llobregat, I'	3.759	4.659	4.733	4.023	3.594	3.573	3.233	2.760	2.553	2.475	1.995	2.111	2.284	2.435	2.445	2.783	3.332	3.411	3.449	3.014	3.453
Molins de Rei	--	--	--	3.217	3.358	3.258	2.772	2.860	2.253	2.261	1.972	1.679	2.077	2.246	2.407	3.388	2.820	3.162	3.210	3.269	3.502
Montcada i Reixac	3.134	3.447	3.309	3.168	3.083	2.941	2.660	2.443	2.221	2.410	1.561	1.425	1.468	1.620	2.013	1.937	2.281	2.365	1.728	2.220	2.303
Montgat	--	--	--	3.735	3.578	3.568	3.299	--	--	--	2.572	3.393	2.315	2.818	2.175	3.338	3.506	3.398	3.440	3.622	5.457
Pallejà	--	--	--	3.145	2.304	2.619	2.705	--	--	--	1.914	1.638	2.394	2.126	2.239	2.576	2.747	2.646	2.988	3.266	2.911
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	3.296	2.900	3.466	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.906
Prat de Llobregat, el	3.066	3.489	3.621	3.457	3.569	3.118	3.380	3.254	2.511	2.258	2.242	2.336	2.732	2.851	2.997	2.921	3.841	3.561	3.735	4.825	4.325
Ripollet	2.784	3.287	3.144	2.878	2.810	2.750	2.488	2.309	2.006	1.649	1.714	1.636	1.831	1.608	2.142	2.271	3.093	2.018	2.563	2.876	2.862
Sant Adrià de Besòs	--	--	--	4.187	3.392	3.337	3.235	3.270	2.153	2.000	--	--	2.376	2.576	3.014	3.250	3.531	3.662	3.698	2.873	3.013
Sant Andreu de la Barca	--	--	--	3.148	3.450	3.173	2.967	2.727	2.935	--	--	--	--	--	--	--	--	3.087	--	2.189	--
Sant Boi de Llobregat	3.463	4.004	3.560	3.037	3.053	3.045	2.804	2.674	2.472	1.958	1.733	1.931	--	2.766	2.772	2.883	3.127	2.911	4.017	3.410	3.776
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	4.439	4.865	4.685	4.435	4.032	3.979	3.465	3.189	2.874	2.698	2.387	2.625	3.216	3.411	3.763	3.665	4.261	4.481	4.589	4.973	5.096
Sant Feliu de Llobregat	3.473	4.521	4.441	3.880	3.574	3.356	3.116	2.672	2.531	2.097	2.140	2.369	2.444	2.703	2.893	3.067	3.260	3.171	3.584	3.359	3.671
Sant Joan Despí	4.059	4.804	4.944	4.270	3.823	3.638	3.732	3.372	4.148	--	2.208	2.288	2.469	3.041	2.666	3.008	2.976	3.219	2.891	3.281	3.811
Sant Just Desvern	4.531	5.694	5.882	5.105	4.110	3.774	3.271	4.622	2.767	2.697	2.246	2.509	3.853	2.226	3.244	3.813	3.817	4.102	5.368	5.561	4.849
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.397	1.660	1.674	1.808	1.606	1.943	1.866	2.039	2.022	1.954	2.494
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.014	1.766	2.069	2.666	--	2.343	2.058	2.954	2.386	2.752
Santa Coloma de Gramenet	3.050	3.722	3.897	3.512	3.175	3.404	3.146	2.648	2.535	2.227	--	1.740	1.997	2.742	2.096	2.307	2.481	1.999	2.412	2.405	2.970
Tiana	--	--	--	4.445	3.792	3.698	3.550	4.066	--	--	2.562	2.694	2.760	3.412	3.402	3.901	3.729	4.076	3.714	4.459	4.554
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.715	1.869	1.498	1.785	1.895	1.547	2.108	2.447	2.195	1.920	2.055
Viladecans	3.464	3.779	3.821	3.407	3.313	2.952	2.701	2.635	2.078	2.259	1.648	1.904	--	2.328	2.455	2.805	3.116	3.197	3.195	3.020	3.726
Barcelona	5.082	5.791	5.952	5.646	5.115	5.065	4.584	4.252	3.884	3.759	3.237	3.850	4.048	4.416	4.675	4.953	4.369	5.171	5.231	5.039	5.296
Resta AMB	3.647	4.220	4.246	3.699	3.503	3.395	3.163	2.879	2.591	2.399	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
AMB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.060	2.195	2.346	2.585	2.812	3.104	3.199	3.232	3.522	3.340	3.410
Resta RMB	3.257	3.804	3.757	3.135	2.808	2.787	2.463	2.189	2.009	1.929	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resta Catalunya	2.325	2.747	2.694	2.471	2.215	2.136	1.863	1.839	1.594	1.511	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Catalunya	3.226	3.856	3.818	3.106	2.815	2.736	2.712	2.524	2.278	2.159	1.763	1.894	1.957	2.104	2.313	2.496	2.453	2.617	2.707	2.679	2.840

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011 i per BCF Consultors de 2012 a 2014. A partir de l'any 2015 la font de les dades correspon al "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

A la **taula 1B** els colors s'han establert individualment per a cadascun dels municipis de l'AMB amb l'objectiu de reflectir més clarament el que succeeix a cada un i apreciar que tots segueixen el mateix patró evolutiu, més enllà de les diferències de preu existents: els augments fins a 2008, la davallada fins a 2015 i la següent remuntada fins a l'actualitat. En vertical es poden identificar molt bé aquests grans blocs i com aquesta circumstància es produeix a tots els municipis amb les diferents intensitats de preus ja mencionades. Per exemple, tenint en compte els preus de l'any 2025, un habitatge nou d'entre 75 m² i 100 m² tindria un cost a l'AMB d'entre 135.675 € i 180.900 € a Cervelló, el municipi amb el preu m² mínim, i d'entre 423.975 € i 565.300 € a Esplugues de Llobregat, el municipi amb el preu m² màxim.

Taula 1B. Evolució 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²). Classificació individual.

Municipi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Badalona	3.501	4.218	4.189	3.892	3.490	3.798	3.254	3.020	2.561	2.305	2.000	2.089	2.250	2.254	2.641	2.772	2.802	2.784	2.811	3.261	3.739
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.989
Barberà del Vallès	--	--	--	3.403	2.978	2.968	2.816	--	--	--	3.330	1.774	2.030	2.146	2.252	2.058	2.105	2.151	2.566	3.302	2.610
Barcelona	5.082	5.791	5.952	5.646	5.115	5.065	4.584	4.252	3.884	3.759	3.237	3.850	4.048	4.416	4.675	4.953	4.369	5.171	5.231	5.039	5.296
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.753	1.869	--	--	--	--	--	3.187	3.666	3.129
Castellbisbal	--	--	--	2.992	2.814	2.319	2.633	--	--	--	3.230	--	--	3.044	--	--	--	--	2.553	1.821	2.227
Castelldefels	3.927	4.427	4.866	3.757	4.298	4.113	3.541	2.974	2.974	2.900	4.421	3.673	3.400	3.112	3.982	3.967	4.077	3.575	4.053	4.817	5.173
Cerdanyola del Vallès	3.059	4.011	4.200	3.951	3.596	3.388	3.240	2.906	2.886	2.492	2.000	2.171	2.969	2.161	2.722	2.696	2.757	2.725	3.259	3.175	3.755
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.471	1.414	1.626	1.659	1.577	1.804	1.771	2.130	2.264	2.264	1.809
Corbera de Llobregat	--	--	--	1.744	1.905	2.154	1.836	--	--	--	1.127	1.348	1.343	1.382	1.351	1.521	1.431	1.598	1.445	1.791	1.968
Cornellà de Llobregat	3.891	4.300	4.316	3.681	3.573	3.484	3.400	2.866	2.538	2.348	--	--	3.363	2.691	3.139	--	3.434	4.649	4.250	3.696	4.069
Esplugues de Llobregat	--	--	--	3.969	4.549	4.046	3.770	3.238	2.651	2.784	3.330	3.434	2.648	3.586	4.097	6.542	5.185	3.988	6.752	5.085	5.653
Gavà	3.640	3.944	3.968	3.330	3.382	3.088	2.825	2.561	2.111	2.214	3.106	3.080	2.309	2.723	3.179	3.135	2.928	3.002	3.094	3.104	3.141
Hospitalet de Llobregat, I'	3.759	4.659	4.733	4.023	3.594	3.573	3.233	2.760	2.553	2.475	1.995	2.111	2.284	2.435	2.445	2.783	3.332	3.411	3.449	3.014	3.453
Molins de Rei	--	--	--	3.217	3.358	3.258	2.772	2.860	2.253	2.261	1.972	1.870	2.077	2.246	2.407	3.388	2.820	3.162	3.210	3.269	3.502
Montcada i Reixac	3.134	3.447	3.309	3.168	3.083	2.941	2.660	2.443	2.221	2.410	1.561	1.420	1.408	1.620	2.013	1.937	2.281	2.365	1.728	2.220	2.303
Montgat	--	--	--	3.735	3.578	3.568	3.299	--	--	--	2.572	3.393	2.315	2.818	--	3.338	3.506	3.398	3.440	3.602	5.457
Pallejà	--	--	--	3.145	2.304	2.619	2.705	--	--	--	1.914	1.830	2.394	2.126	2.239	2.576	2.747	2.646	2.988	3.266	2.911
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	3.296	--	3.466	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.500
Prat de Llobregat, el	3.066	3.489	3.621	3.457	3.569	3.118	3.380	3.254	2.511	2.330	2.340	2.336	2.732	2.851	2.997	2.921	3.841	3.561	3.735	4.825	4.325
Ripollet	2.784	3.287	3.144	2.878	2.810	2.750	2.488	2.309	2.006	1.649	1.714	1.636	1.831	1.820	2.142	2.271	3.093	2.018	2.563	2.876	2.862
Sant Adrià de Besòs	--	--	--	4.187	3.392	3.337	3.235	3.270	2.153	2.000	--	--	2.376	2.576	3.014	3.250	3.531	3.662	3.698	2.873	3.013
Sant Andreu de la Barca	--	--	--	3.148	3.450	3.173	2.967	2.727	2.935	--	--	--	--	--	--	--	--	3.087	--	--	--
Sant Boi de Llobregat	3.463	4.004	3.560	3.037	3.053	3.045	2.804	2.674	2.472	1.958	1.933	1.931	--	2.766	2.772	2.883	3.127	2.911	4.017	3.410	3.776
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	4.439	4.865	4.685	4.435	4.032	3.979	3.465	3.189	2.874	2.698	2.387	2.625	3.216	3.411	3.763	3.665	4.261	4.481	4.589	4.973	5.096
Sant Feliu de Llobregat	3.473	4.521	4.441	3.880	3.574	3.356	3.116	2.672	2.531	2.260	2.130	2.369	2.444	2.703	2.893	3.067	3.260	3.171	3.584	3.359	3.671
Sant Joan Despí	4.059	4.804	4.944	4.270	3.823	3.638	3.732	3.372	4.148	--	3.208	2.388	2.469	3.041	2.666	3.008	2.976	3.219	2.891	3.281	3.811
Sant Just Desvern	4.531	5.694	5.882	5.105	4.110	3.774	3.271	4.622	2.767	2.697	2.346	2.509	3.853	3.000	3.244	3.813	3.817	4.102	5.368	5.561	4.849
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.392	1.660	1.674	1.808	1.606	1.943	1.866	2.039	2.022	1.954	2.494
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.014	2.000	2.069	2.666	--	2.343	2.058	2.954	2.386	2.752
Santa Coloma de Gramenet	3.050	3.722	3.897	3.512	3.175	3.404	3.146	2.648	2.535	2.227	--	1.900	1.997	2.742	2.096	2.307	2.481	1.999	2.412	2.405	2.970
Tiana	--	--	--	4.445	3.792	3.698	3.550	4.066	--	--	3.200	2.694	2.760	3.412	3.402	3.901	3.729	4.076	3.714	4.459	4.554
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.310	1.869	1.498	1.785	1.895	1.547	2.108	2.447	2.195	1.920	2.055
Viladecans	3.464	3.779	3.821	3.407	3.313	2.952	2.701	2.635	2.078	2.259	1.640	1.904	--	2.328	2.455	2.805	3.116	3.197	3.195	3.020	3.726
Barcelona	5.082	5.791	5.952	5.646	5.115	5.065	4.584	4.252	3.884	3.759	3.237	3.850	4.048	4.416	4.675	4.953	4.369	5.171	5.231	5.039	5.296
Resta AMB	3.647	4.220	4.246	3.699	3.503	3.395	3.163	2.879	2.591	2.399	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
AMB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.060	2.195	2.346	2.585	2.812	3.104	3.199	3.232	3.522	3.340	3.410
Resta RMB	3.257	3.804	3.757	3.135	2.808	2.787	2.463	2.189	2.009	1.929	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resta Catalunya	2.325	2.747	2.694	2.471	2.215	2.136	1.863	1.839	1.594	1.511	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Catalunya	3.226	3.856	3.818	3.106	2.815	2.736	2.712	2.524	2.278	2.159	1.763	1.894	1.957	2.104	2.313	2.496	2.453	2.617	2.707	2.679	2.840

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011 i per BCF Consultors de 2012 a 2014. A partir de l'any 2015 la font de les dades correspon al "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

2.1.2. Taula 1C. Variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans. Classificació general

A la **taula 1C** els colors s'han assignat tenint en compte tots els valors dels municipis. Amb tons verds s'indiquen les variacions decreixents i amb els tons liles les variacions creixents. Tal com succeïa a les dues taules anteriors, s'observen perfectament les fases de pre-crisi 2008 amb variacions positives de preus, de crisi 2008-2015 amb davallades i de post-crisi des de 2016 amb noves pujades. La variació negativa més intensa continua sent la de Sant Just Desvern amb un -42,2% l'any 2017-2018, mentre que la variació positiva més elevada es dona l'any 2023 a Esplugues de Llobregat amb un 69,3 %. Igualment, el nombre més elevat d'incrementos màxims es donen al període que s'inicia l'any 2016, havent-hi tres municipis que tenen els increments màxims aquest any 2025 (Castellbisbal, Sant Vicenç del Horts i Viladecans).

Valoració taules 1A, 1B i 1C: La situació que mostren les tres taules de preus dels habitatges d'obra nova continua estant caracteritzada per les tres fases successives de preus elevats, davallada i recuperació que ja s'ha exposat anteriorment. Amb les dades disponibles per aquest darrer any 2025 (taules 1A i 1B) es constata que dels 33 municipis que compten amb dades, 24 mantenen la tendència a pujar els preus i 7 els disminueixen, respecte de l'any anterior. Els preus cada vegada més elevats, la manca de construcció d'habitatges o l'evolució dels salaris per sota de l'increment del cost de la vida, fan que l'accés a l'habitatge en règim de propietat sigui cada vegada més difícil per a una cada vegada més gran part de la societat, especialment per a aquella més jove que es troba en fase d'emancipació o per a altres col·lectius immersos en processos de transició familiar que han de descartar aquesta opció. Cal fer èmfasi que la inaccessibilitat a la propietat no té només impactes sobre les persones en el moment actual, sinó que els efectes d'aquesta renúncia forçada es traslladen a les successives generacions que no poden rebre en herència el bé immobiliari en un sistema com el capitalista on la propietat és un element fonamental.

Taula 1C. Variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans. Classificació general.

Municipi	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Badalona	20,5	-0,7	-7,1	-10,3	8,8	-14,3	-7,2	-15,2	-10,0	-12,9	4,0	7,7	0,2	17,2	5,0	1,1	-0,7	1,0	16,0	14,7
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Barberà del Vallès	--	--	--	-12,5	-0,3	-5,1	--	--	--	--	2,8	14,4	5,7	5,0	-8,6	2,3	2,2	19,3	28,7	-21,0
Barcelona	14,0	2,8	-5,1	-9,4	-1,0	-9,5	-7,2	-8,7	-3,2	-13,9	18,9	5,2	9,1	5,9	6,0	-11,8	18,4	1,2	-3,7	5,1
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6,6	--	--	--	--	--	--	15,0	-14,6
Castellbisbal	--	--	--	-6,0	-17,6	13,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-28,7	22,3
Castelldefels	12,7	9,9	-22,8	14,4	-4,3	-13,9	-16,0	0,0	0,2	48,3	-16,9	-7,4	-8,5	27,9	-0,4	2,8	-12,3	13,4	18,8	7,4
Cerdanyola del Vallès	31,1	4,7	-5,9	-9,0	-5,8	-4,4	-10,3	-0,7	-13,7	-25,5	17,0	36,8	-27,2	26,0	-1,0	2,3	-1,2	19,6	-2,6	18,3
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-0,5	15,0	2,0	-4,9	14,4	-1,8	20,3	6,3	-13,4	-7,7
Corbera de Llobregat	--	--	--	9,2	13,1	-14,8	--	--	--	--	19,6	-0,3	2,9	-2,3	12,6	-5,9	11,6	-9,5	23,9	9,9
Cornellà de Llobregat	10,5	0,4	-14,7	-2,9	-2,5	-2,4	-15,7	-11,5	-3,5	--	--	--	-20,0	16,6	--	--	35,4	-8,6	-13,0	10,1
Esplugues de Llobregat	--	--	--	14,6	-11,1	-6,8	-14,1	-18,1	5,0	-20,4	55,0	-22,9	35,4	14,3	59,7	-20,8	-23,1	69,3	-24,7	11,2
Gavà	8,4	0,6	-16,1	1,6	-8,7	-8,5	-9,3	-17,5	4,8	-4,9	-0,4	10,1	17,9	16,8	-1,4	-6,6	2,5	3,1	0,3	1,2
Hospitalet de Llobregat, l'	23,9	1,6	-15,0	-10,6	-0,6	-9,5	-14,6	-7,5	-3,1	-19,4	5,8	8,2	6,6	0,4	13,8	19,7	2,4	1,1	-12,6	14,5
Molins de Rei	--	--	--	4,4	-3,0	-14,9	3,2	-21,2	0,3	-12,8	-14,9	23,7	8,1	7,2	40,8	-16,8	12,1	1,5	1,8	7,1
Montcada i Reixac	10,0	-4,0	-4,3	-2,7	-4,6	-9,6	-8,2	-9,1	8,5	-35,2	-8,7	3,1	10,3	24,2	-3,8	17,8	3,7	-26,9	28,4	3,7
Montgat	--	--	--	-4,2	-0,3	-7,5	--	--	--	--	32,0	-31,8	21,7	-22,8	53,5	5,0	-3,1	1,2	4,7	51,5
Pallejà	--	--	--	-26,7	13,7	3,3	--	--	--	--	-14,4	46,1	-11,2	5,3	15,1	6,6	-3,7	12,9	9,3	-10,9
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	-12,0	19,5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prat de Llobregat, el	13,8	3,8	-4,5	3,2	-12,6	8,4	-3,7	-22,8	-10,1	-0,7	4,2	17,0	4,4	5,1	-2,5	31,5	-7,3	4,9	29,2	-10,4
Ripollet	18,1	-4,4	-8,5	-2,4	-2,1	-9,5	-7,2	-13,1	-17,8	3,9	-4,5	11,9	-12,2	33,2	6,0	36,2	-34,8	27,0	12,2	-0,5
Sant Adrià de Besòs	--	--	--	-19,0	-1,6	-3,1	1,1	-34,2	-7,1	--	--	--	8,4	17,0	7,8	8,7	3,7	1,0	-22,3	4,9
Sant Andreu de la Barca	--	--	--	9,6	-8,0	-6,5	-8,1	7,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Boi de Llobregat	15,6	-11,1	-14,7	0,5	-0,2	-7,9	-4,7	-7,5	-20,8	-11,5	11,4	--	--	0,2	4,0	8,5	-6,9	38,0	-15,1	10,7
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	9,6	-3,7	-5,3	-9,1	-1,3	-12,9	-8,0	-9,9	-6,1	-11,5	10,0	22,5	6,1	10,3	-2,6	16,2	5,2	2,4	8,4	2,5
Sant Feliu de Llobregat	30,2	-1,8	-12,6	-7,9	-6,1	-7,1	-14,2	-5,3	-17,2	2,0	10,7	3,2	10,6	7,0	6,0	6,3	-2,7	13,0	-6,3	9,3
Sant Joan Despí	18,4	2,9	-13,6	-10,5	-4,8	2,6	-9,7	23,0	--	--	3,6	7,9	23,2	-12,3	12,8	-1,1	8,2	-10,2	13,5	16,1
Sant Just Desvern	25,7	3,3	-13,2	-19,5	-8,2	-13,3	41,3	-40,1	-2,5	-16,7	11,7	53,6	-42,2	45,7	17,6	0,1	7,5	30,9	3,6	-12,8
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,8	0,9	8,0	-11,2	21,0	-4,0	9,3	-0,8	-3,4	27,6
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-37,2	63,5	28,8	--	--	-12,2	43,5	-19,2	15,4
Santa Coloma de Gramenet	22,0	4,7	-9,9	-9,6	7,2	-7,6	-15,8	-4,3	-12,1	--	--	14,8	37,3	-23,6	10,1	7,6	-19,4	20,6	-0,3	23,5
Tiana	--	--	--	-14,7	-2,5	-4,0	14,5	--	--	--	5,2	2,4	23,6	-0,3	14,7	-4,4	9,3	-8,9	20,1	2,1
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	60,7	-19,8	19,1	6,2	-18,4	36,2	16,1	-10,3	-12,5	7,0
Viladecans	9,1	1,1	-10,8	-2,8	-10,9	-8,5	-2,4	-21,1	8,7	-27,0	15,5	--	--	5,5	14,3	11,1	2,6	0,0	-5,5	23,4
Barcelona	14,0	2,8	-5,1	-9,4	-1,0	-9,5	-7,2	-8,7	-3,2	-13,9	18,9	5,2	9,1	5,9	6,0	-11,8	18,4	1,2	-3,7	5,1
Resta AMB	15,7	0,6	-12,9	-5,3	-3,1	-6,8	-9,0	-10,0	-7,4	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
AMB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6,5	6,9	10,2	8,8	10,4	3,1	1,0	9,0	-5,2	2,1
Resta RMB	16,8	-1,2	-16,6	-10,4	-0,7	-11,6	-11,1	-8,2	-4,0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resta Catalunya	18,1	-1,9	-8,3	-10,4	-3,6	-12,8	-1,3	-13,3	-5,2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Catalunya	19,5	-1,0	-18,6	-9,4	-2,8	-0,9	-6,9	-9,7	-5,2	-18,3	7,4	3,3	7,5	9,9	7,9	-1,7	6,7	3,4	-1,0	6,0

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Institut APOLDA entre 2008 i 2011 i per BCF Consultors de 2012 a 2014. A partir de l'any 2015 la font de les dades correspon al "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

2.2. Preu mitjà de lloguer dels habitatges

2.2.1. Taules 2A i 2B. Evolució 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes). Classificació general i classificació individual

Les taules 2A i 2B de preus de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans contenen totes dues les mateixes dades que s'han acolorit en tons verds (per als preus més baixos) i en tons vermells (per als preus més alts). Per una banda, a la taula 2A l'acoloriment s'ha fet tenint en compte el conjunt de dades de tots els municipis de manera que sigui possible veure el comportament del mercat de lloguer al conjunt de l'AMB i advertir les diferències de preus dels habitatges entre cadascun d'aquests municipis. Per una altra, a la taula 2B l'assignació de colors s'ha fet de manera individual per a cadascun dels municipis perquè es pugui copsar l'evolució de preus en cada cas en particular.

Si s'observa l'evolució general a la **taula 2A**, es poden apreciar les tres grans fases ja conegudes de preus baixos a l'inici de la sèrie, la remuntada prèvia a l'any 2008, la caiguda post gran recessió i l'augment sense aturador aparent a partir de 2016-2017.

Si se'n fa una lectura en horitzontal es pot apreciar que els municipis amb una mitjana de preus de lloguer més baixos pel període d'anàlisi, en aquest cas per sota de 600 €/mes, són Badia del Vallès i Santa Coloma de Gramenet, havent desaparegut d'aquest grup els municipis de Montcada i Reixac i Ripollet que, per molt poc, superen la xifra indicada. A l'altra banda, els dels preus més alts per sobre de 900 €/mes de mitjana al llarg del període, hi ha els municipis de Begues, Tiana, Sant Cugat del Vallès i Sant Just Desvern. Respecte dels preus extrems en el marc dels 21 anys observats, aquests es produeixen a Badia del Vallès l'any 2015 amb 208 €/mes i a Sant Just Desvern l'any 2025 amb 1.478 €/mes.

Respecte dels preus en l'actualitat, 28 municipis registren els valors més alts en aquest any 2025, mentre que els altres vuit restants ho varen fer l'any 2024. Això significa que en la majoria dels municipis els valors augmenten any rere any sense solució de continuïtat i es concentren sempre al darrer any del qual es disposa de dades.

Taula 2A. Evolució 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes). Classificació general.

Municipi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Badalona	509	562	636	698	669	631	620	580	541	538	549	580	638	689	719	737	730	808	849	883	965
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	208	247	275	315	272	282	306	283	280	456	415
Barberà del Vallès	564	568	673	720	672	651	570	557	543	528	542	569	613	633	711	731	667	705	757	803	815
Barcelona	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147	1.135
Begues	--	--	--	911	--	859	829	873	794	737	842	732	911	864	795	921	1.009	996	1.005	1.014	1.230
Castellbisbal	--	--	--	779	689	650	617	637	546	570	602	615	641	667	750	708	752	764	811	772	816
Castelldefels	703	769	903	906	806	795	794	765	694	763	806	844	914	920	1.002	1.007	976	1.040	1.110	1.163	1.139
Cerdanyola del Vallès	515	643	711	766	689	632	643	624	579	581	618	644	699	723	773	766	730	791	859	848	906
Cervelló	--	--	--	--	698	673	639	673	650	657	686	679	764	786	832	829	783	778	839	941	941
Corbera de Llobregat	--	610	640	669	635	609	597	592	542	552	567	642	655	676	702	717	716	741	800	774	838
Cornellà de Llobregat	532	575	602	691	654	619	612	560	533	514	537	566	602	665	696	700	696	723	790	772	793
Esplugues de Llobregat	659	705	769	824	757	694	718	693	671	637	688	740	773	815	848	912	841	901	1.064	1.146	1.390
Gavà	636	715	651	788	754	679	736	679	658	687	716	750	820	843	889	938	910	929	976	1.045	1.088
Hospitalet de Llobregat, l'	544	599	641	697	656	606	589	566	516	504	522	555	608	653	697	703	689	731	795	837	840
Molins de Rei	504	588	648	716	682	636	635	611	571	588	594	630	680	720	768	775	739	760	829	834	883
Montcada i Reixac	531	556	591	667	632	586	565	553	514	506	517	535	557	604	637	649	645	668	694	729	731
Montgat	565	629	686	732	715	719	743	749	670	671	679	741	835	833	886	927	831	938	1.012	1.043	1.130
Pallejà	--	--	--	633	706	639	683	603	596	597	588	685	741	732	795	756	762	758	891	963	925
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	615	582	564	529	556	560	582	639	663	671	703	674	692	774	770	837
Papiol, el	--	--	--	--	--	--	--	554	531	577	559	519	668	705	680	698	665	853	886	888	938
Prat de Llobregat, el	464	547	553	579	677	610	631	603	576	577	590	613	637	710	730	750	713	766	787	837	841
Ripollès	450	599	627	684	630	594	582	562	505	494	503	510	540	616	645	636	625	664	712	725	730
Sant Adrià de Besòs	488	540	631	705	717	666	631	617	551	564	559	588	654	700	714	745	750	837	807	876	915
Sant Andreu de la Barca	489	571	642	691	632	569	582	577	535	508	522	544	607	636	639	644	633	681	723	753	763
Sant Boi de Llobregat	565	615	646	710	661	632	616	586	551	537	552	591	640	673	713	723	693	739	794	790	815
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	579	587	600	660	694	712	761	780	814	861	746	954
Sant Cugat del Vallès	841	865	1.041	935	878	868	859	855	869	858	898	996	1.096	1.150	1.134	1.178	1.175	1.241	1.342	1.431	1.427
Sant Feliu de Llobregat	558	615	687	735	696	677	634	613	598	584	597	633	729	756	816	818	793	826	913	899	946
Sant Joan Despí	607	695	742	776	680	755	661	686	646	621	651	697	754	815	849	862	796	893	1.024	1.099	1.112
Sant Just Desvern	838	962	994	1.082	1.048	995	991	696	824	838	942	1.003	892	1.059	1.092	1.252	1.132	1.229	1.286	1.315	1.478
Sant Vicenç dels Horts	515	610	683	742	678	630	638	588	548	539	565	585	647	674	682	682	674	723	760	824	827
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	685	675	661	658	631	692	706	774	854	768	792	834	913	1.014	918
Santa Coloma de Gramenet	464	546	581	635	608	578	562	528	481	470	483	506	529	584	615	615	607	637	687	702	687
Tiana	--	--	--	910	921	798	856	786	811	744	763	896	930	926	1.006	1.072	984	1.004	1.161	1.134	1.304
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	652	580	627	602	577	608	677	711	737	682	775	725	818	854	855	789
Viladecans	543	642	679	722	724	662	645	629	606	593	604	624	684	724	746	764	741	781	867	865	898
Barcelona	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147	1.135
RMB	596	651	709	749	721	687	671	640	604	603	635	685	753	801	844	842	822	889	961	979	997
Catalunya	552	603	645	678	650	615	599	571	542	540	557	596	655	698	735	734	724	780	835	844	861

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

L'any 2015 només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats. Els anys anteriors, per manca de significació, no es publicaven les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb menys de 50 contractes l'any.

Quant a la **taula 2B**, com ja s'ha indicat anteriorment, els colors s'han establert individualment per a cadascun dels municipis de l'AMB, amb l'objectiu de poder analitzar cas per cas. En la primera lectura en horitzontal s'identifiquen, amb les especificitats de cada territori, els patrons temporals ja descrits anteriorment de preus baixos a l'inici del període que augmenten paulatinament fins a l'any 2008, davallada entre 2009 i 2015 i una recuperació molt ràpida i intensa a partir de 2016-2017, amb preus màxims que es concentren als dos darrers anys analitzats, especialment al 2025. La qüestió que cal destacar en aquesta taula és que encara que les diferències de preus entre els diferents municipis són evidents (no costa el mateix llogar un pis a Badia del Vallès que a Sant Just Desvern) tots es comporten de la mateixa manera: els increments de preus es donen a tot arreu, els patrons temporals són pràcticament idèntics i el major nombre de màxims es registra l'any 2025.

Taula 2B. Evolució 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes). Classificació individual.

Municipi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Badalona	520	562	636	698	669	631	620	580	541	538	549	580	638	689	719	737	730	808	849	883	965
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	208	247	275	315	272	282	306	283	280	456	415
Barberà del Vallès	564	568	673	720	672	651	570	557	543	538	542	569	613	633	711	731	667	705	757	803	815
Barcelona	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147	1.135
Begues	--	--	--	911	--	859	829	873	794	731	842	731	911	864	795	921	1.009	996	1.005	1.014	1.230
Castellbisbal	--	--	--	779	689	650	617	637	544	570	602	615	641	667	750	708	752	764	811	772	816
Castelldefels	763	769	903	906	806	795	794	765	684	763	806	844	914	920	1.002	1.007	976	1.040	1.110	1.163	1.139
Cerdanyola del Vallès	614	643	711	766	689	632	643	624	579	581	618	644	699	723	773	766	730	791	859	848	906
Cervelló	--	--	--	--	698	673	631	673	650	657	686	679	764	786	832	829	783	778	839	941	941
Corbera de Llobregat	--	610	640	669	635	609	597	592	542	552	567	642	655	676	702	717	716	741	800	774	838
Cornellà de Llobregat	532	575	602	691	654	619	612	560	533	534	537	566	602	665	696	700	696	723	790	772	793
Esplugues de Llobregat	659	705	769	824	757	694	718	693	671	637	688	740	773	815	848	912	841	901	1.064	1.146	1.390
Gavà	638	715	651	788	754	679	736	679	658	687	716	750	820	843	889	938	910	929	976	1.045	1.088
Hospitalet de Llobregat, l'	544	599	641	697	656	606	589	566	516	509	522	555	608	653	697	703	689	731	795	837	840
Molins de Rei	534	588	648	716	682	636	635	611	571	588	594	630	680	720	768	775	739	760	829	834	883
Montcada i Reixac	531	556	591	667	632	586	565	553	514	509	517	535	557	604	637	649	645	668	694	729	731
Montgat	634	629	686	732	715	719	743	749	670	671	679	741	835	833	886	927	831	938	1.012	1.043	1.130
Pallejà	--	--	--	633	706	639	683	603	596	597	531	685	741	732	795	756	762	758	891	963	925
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	615	582	564	534	556	560	582	639	663	671	703	674	692	774	770	837
Papiol, el	--	--	--	--	--	--	--	554	531	577	559	532	668	705	680	698	665	853	886	888	938
Prat de Llobregat, el	634	547	553	579	677	610	631	603	576	577	590	613	637	710	730	750	713	766	787	837	841
Ripollet	632	599	627	684	630	594	582	562	505	494	503	510	540	616	645	636	625	664	712	725	730
Sant Adrià de Besòs	634	540	631	705	717	666	631	617	551	564	559	588	654	700	714	745	750	837	807	876	915
Sant Andreu de la Barca	629	571	642	691	632	569	582	577	535	508	522	544	607	636	639	644	633	681	723	753	763
Sant Boi de Llobregat	565	615	646	710	661	632	616	586	551	537	552	591	640	673	713	723	693	739	794	790	815
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	539	587	600	660	694	712	761	780	814	861	746	954
Sant Cugat del Vallès	641	865	1.041	935	878	868	859	855	869	858	898	996	1.096	1.150	1.134	1.178	1.175	1.241	1.342	1.431	1.427
Sant Feliu de Llobregat	634	615	687	735	696	677	634	613	598	584	597	633	729	756	816	818	793	826	913	899	946
Sant Joan Despí	637	695	742	776	680	755	661	686	646	621	651	697	754	815	849	862	796	893	1.024	1.099	1.112
Sant Just Desvern	838	962	994	1.082	1.048	995	991	696	824	838	942	1.003	892	1.059	1.092	1.252	1.132	1.229	1.286	1.315	1.478
Sant Vicenç dels Horts	611	610	683	742	678	630	638	588	548	539	565	585	647	674	682	682	674	723	760	824	827
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	685	675	661	658	634	692	706	774	854	768	792	834	913	1.014	918
Santa Coloma de Gramenet	614	546	581	635	608	578	562	528	481	470	483	506	529	584	615	615	607	637	687	702	687
Tiana	--	--	--	910	921	798	856	786	811	746	763	896	930	926	1.006	1.072	984	1.004	1.161	1.134	1.304
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	652	589	627	602	577	608	677	711	737	682	775	725	818	854	855	789
Viladecans	634	642	679	722	724	662	645	629	606	593	604	624	684	724	746	764	741	781	867	865	898
Barcelona	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147	1.135
RMB	596	651	709	749	721	687	671	640	604	603	635	685	753	801	844	842	822	889	961	979	997
Catalunya	552	603	645	678	650	615	599	571	542	540	557	596	655	698	735	734	724	780	835	844	861

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

L'any 2015 només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats. Els anys anteriors, per manca de significació, no es publicaven les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb menys de 50 contractes l'any.

2.2.2. Taula 2C. Variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans. Classificació general

La **taula 2C** mostra les variacions relatives dels preus mitjans de lloguer dels habitatges als municipis de l'AMB. Els valors reflecteixen variacions positives o negatives expressades en percentatges i s'han acolorit tenint en compte els valors del conjunt de municipis inclosos en la taula: en diferents tons de color lila apareixen els valors positius (increments de preus) i en tons de color verd els valors negatius (decrements de preus).

Les dinàmiques generals mencionades anteriorment a les taules 2A i 2B s'identifiquen també en aquesta tercera taula: pujades pre-2008, davallades 2009-2015, pujades des de 2016 (amb la breu interrupció durant el període pandèmic l'any 2020-2021). El nombre més alt de valors màxims es dona a partir dels anys 2015-2016 quan 19 municipis assoleixen els increments més elevats. Les variacions extremes continuen sent les de Sant Just Desvern amb un -29,8% al bienni 2011-2012 i la de Badia del Vallès entre els anys 2023 i 2024 amb un 62,8%.

Valoració taules 2A, 2B i 2C: Com en edicions anteriors d'aquest treball, les tres taules de preu mitjà del lloguer tornen a mostrar els increments continuats de preus en aquest règim. Igualment, es tornen a advertir les habituals diferències entre municipis i les combinacions de territoris amb preus de lloguer baixos i població amb rendes baixes i, al contrari, municipis amb preus de lloguer alts i rendes altes. Aquesta situació de desigualtat social en l'accés a l'habitatge de lloguer acaba configurant territoris metropolitans diferenciats on es concentren més intensament classes situades als dos extrems de la piràmide social.

Taula 2C. Variació percentual interanual 2005-2025 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans. Classificació general.

Municipi	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Badalona	10,3	13,3	9,7	-4,1	-5,7	-1,8	-6,3	-6,7	-0,5	2,0	5,6	10,0	7,9	4,5	2,4	-0,9	10,6	5,1	4,1	9,2
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,7	11,1	14,8	-13,8	3,6	8,8	-7,7	-1,0	62,8	-8,9
Barberà del Vallès	0,8	18,3	7,0	-6,6	-3,1	-12,5	-2,3	-2,5	-2,8	2,7	5,1	7,7	3,3	12,3	2,7	-8,7	5,7	7,4	6,1	1,5
Barcelona	9,4	10,1	6,1	-2,5	-3,9	-1,2	-4,3	-5,4	1,0	6,8	9,0	9,5	6,0	5,3	-1,4	-4,8	11,8	10,7	1,0	-1,1
Begues	--	--	--	--	--	-3,5	5,3	-9,1	-7,2	14,2	-13,1	24,5	-5,2	-7,9	15,8	9,5	-1,2	0,9	0,9	21,3
Castellbisbal	--	--	--	-11,5	-5,7	-5,0	3,2	-14,3	4,3	5,7	2,0	4,2	4,1	12,5	-5,5	6,2	1,6	6,1	-4,8	5,7
Castelldefels	9,3	17,4	0,4	-11,0	-1,4	-0,1	-3,7	-9,2	10,0	5,6	4,8	8,3	0,7	8,9	0,5	-3,1	6,6	6,7	4,8	-2,0
Cerdanyola del Vallès	24,7	10,6	7,7	-10,0	-8,3	1,7	-2,9	-7,3	0,4	6,4	4,2	8,6	3,5	6,9	-0,9	-4,8	8,3	8,7	-1,3	6,8
Cervelló	--	--	--	--	-3,6	-4,9	5,2	-3,4	1,0	4,4	-1,0	12,5	2,9	5,8	-0,3	-5,6	-0,6	7,9	12,1	0,0
Corbera de Llobregat	--	5,0	4,4	-5,0	-4,2	-1,9	-1,0	-8,4	1,9	2,8	13,2	2,0	3,2	3,7	2,2	-0,2	3,6	7,9	-3,3	8,3
Cornellà de Llobregat	8,0	4,7	14,7	-5,3	-5,3	-1,2	-8,5	-4,8	-3,5	4,5	5,5	6,4	10,4	4,7	0,5	-0,6	4,0	9,3	-2,3	2,7
Esplugues de Llobregat	7,1	9,0	7,2	-8,2	-8,2	3,4	-3,5	-3,2	-5,2	8,0	7,7	4,4	5,4	4,1	7,5	-7,8	7,1	18,1	7,7	21,4
Gavà	12,5	-9,0	21,0	-4,3	-9,9	8,4	-7,7	-3,2	4,4	4,3	4,7	9,4	2,8	5,4	5,5	-3,0	2,2	5,0	7,1	4,1
Hospitalet de Llobregat, l'	10,1	6,9	8,7	-5,8	-7,6	-2,8	-4,0	-8,8	-2,2	3,4	6,3	9,6	7,4	6,7	0,8	-2,0	6,2	8,7	5,3	0,3
Molins de Rei	16,6	10,3	10,4	-4,7	-6,8	-0,1	-3,8	-6,6	2,9	1,1	6,0	7,9	6,0	6,6	0,9	-4,6	2,8	9,1	0,6	5,9
Montcada i Reixac	4,6	6,4	12,8	-5,2	-7,3	-3,5	-2,3	-7,0	-1,5	2,3	3,5	4,0	8,5	5,5	1,9	-0,7	3,6	4,0	5,1	0,2
Montgat	11,4	9,1	6,7	-2,4	0,5	3,3	0,8	-10,4	0,0	1,2	9,0	12,8	-0,2	6,3	4,6	-10,3	12,9	7,9	3,0	8,3
Pallejà	--	--	--	11,4	-9,5	6,9	-11,7	-1,1	0,1	-1,4	16,5	8,2	-1,2	8,5	-4,9	0,9	-0,6	17,6	8,1	-3,9
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	-5,3	-3,1	-6,2	5,1	0,7	3,9	9,8	3,8	1,2	4,8	-4,2	2,7	11,9	-0,6	8,7
Papiol, el	--	--	--	--	--	--	--	-4,3	8,8	-3,2	-7,2	28,8	5,5	-3,5	2,6	-4,7	28,2	3,8	0,2	5,6
Prat de Llobregat, el	18,0	1,2	4,7	16,9	-9,9	3,3	-4,3	-4,6	0,2	2,3	3,8	3,9	11,6	2,8	2,8	-4,9	7,3	2,8	6,3	0,6
Ripollet	33,2	4,7	9,0	-7,9	-5,6	-2,1	-3,3	-10,2	-2,2	1,8	1,3	6,1	14,1	4,6	-1,4	-1,8	6,3	7,3	1,8	0,7
Sant Adrià de Besòs	10,8	16,8	11,8	1,6	-7,1	-5,3	-2,2	-10,7	2,5	-0,9	5,2	11,2	7,0	2,1	4,3	0,7	11,6	-3,6	8,6	4,5
Sant Andreu de la Barca	16,8	12,5	7,6	-8,5	-10,1	2,3	-0,8	-7,3	-4,9	2,7	4,2	11,5	4,9	0,4	0,7	-1,6	7,6	6,2	4,1	1,3
Sant Boi de Llobregat	8,8	5,0	9,9	-6,9	-4,3	-2,6	-4,8	-6,0	-2,6	2,8	7,1	8,3	5,3	5,8	1,5	-4,2	6,6	7,5	-0,5	3,1
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,3	2,2	10,1	5,1	2,6	6,9	2,5	4,4	5,8	-13,4	27,9
Sant Cugat del Vallès	2,8	20,3	-10,1	-6,1	-1,2	-1,1	-0,4	1,6	-1,2	4,6	11,0	10,0	4,9	-1,3	3,8	-0,2	5,6	8,1	6,6	-0,2
Sant Feliu de Llobregat	10,3	11,6	7,1	-5,4	-2,6	-6,4	-3,3	-2,4	-2,4	2,2	6,1	15,3	3,7	8,0	0,2	-3,0	4,2	10,5	-1,5	5,2
Sant Joan Despí	14,5	6,8	4,5	-12,3	11,1	-12,4	3,7	-5,8	-3,9	4,7	7,1	8,2	8,0	4,3	1,5	-7,7	12,2	14,8	7,3	1,2
Sant Just Desvern	14,8	3,4	8,8	-3,1	-5,1	-0,5	-29,8	18,5	1,6	12,4	6,5	-11,1	18,7	3,1	14,6	-9,5	8,5	4,7	2,2	12,3
Sant Vicenç dels Horts	18,5	11,9	8,6	-8,7	-7,1	1,4	-7,8	-6,8	-1,7	4,9	3,4	10,6	4,3	1,2	0,0	-1,2	7,3	5,1	8,5	0,3
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	-1,6	-2,1	-0,4	-4,1	9,6	2,0	9,7	10,3	-10,1	3,2	5,3	9,5	11,0	-9,5
Santa Coloma de Gramenet	17,7	6,3	9,4	-4,3	-5,0	-2,8	-5,9	-8,9	-2,3	2,8	4,7	4,6	10,4	5,3	0,0	-1,2	4,9	7,8	2,2	-2,2
Tiana	--	--	--	1,2	-13,4	7,3	-8,2	3,2	-8,3	2,5	17,5	3,8	-0,5	8,6	6,6	-8,2	2,0	15,7	-2,3	15,0
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	-11,1	8,1	-3,9	-4,1	5,2	11,4	5,0	3,6	-7,5	13,6	-6,5	12,9	4,4	0,1	-7,7
Viladecans	18,1	5,8	6,4	0,3	-8,5	-2,5	-2,5	-3,6	-2,3	1,9	3,4	9,5	5,9	3,0	2,4	-3,0	5,3	11,0	-0,3	3,8
Barcelona	9,4	10,1	6,1	-2,5	-3,9	-1,2	-4,3	-5,4	1,0	6,8	9,0	9,5	6,0	5,3	-1,4	-4,8	11,8	10,7	1,0	-1,1
RMB	9,3	8,8	5,7	-3,8	-4,6	-2,4	-4,6	-5,7	0,0	5,2	7,9	9,9	6,3	5,4	-0,2	-2,4	8,2	8,0	1,9	1,8
Catalunya	9,2	7,1	5,1	-4,1	-5,5	-2,5	-4,7	-5,1	-0,5	3,3	6,8	9,9	6,6	5,3	-0,1	-1,4	7,7	7,1	1,1	2,0

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

L'any 2015 només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats. Els anys anteriors, per manca de significació, no es publicaven les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb menys de 50 contractes l'any.

3. Les situacions problemàtiques vinculades al mercat immobiliari

La situació identificada a partir de l'anàlisi de les dades de preus de venda i lloguer a l'AMB és conseqüència de com l'habitatge ha acabat esdevenint un dels objectes d'interès de la societat neoliberal, que es fonamenta en la possessió i el control per part del capital de les bases materials fonamentals per a la vida humana i la reproducció social, les anomenades infraestructures socials essencials. En aquest escenari apareix una demanda especulativa, encapçalada per inversors el perfil dels quals està ben allunyat dels ciutadans comuns que necessiten l'habitatge per viure, que entén l'habitatge com un actiu financer amb unes característiques específiques que el fan especialment atractiu. L'habitatge permet a aquests inversors evitar excessives despeses monetàries en la seva adquisició, minimitzar els costos operatius i maximitzar els guanys en un curt període de temps i, a més a més, compta amb una demanda captiva i assegurada ja que la ciutadania continua necessitant-lo per viure. Aquest interès especulatiu causa una sèrie de situacions problemàtiques importantíssimes al mercat immobiliari, com son l'augment constant dels preus dels habitatges a un ritme superior al dels salaris, que els processos d'emancipació de la gent més jove es vegin frustrats, que cada vegada hi hagi una concentració més gran de la propietat immobiliària i que les rendes dels propietaris que lloguen pugin més ràpidament que les dels treballadors, quatre distorsions que acaben generant més desigualtat social.

3.1. La relació entre els salaris de la ciutadania i els preus de l'habitatge

La primera distorsió és la que es produeix entre salaris i preus de l'habitatge. Respecte dels habitatges de compra el principal escull a l'hora d'accedir a un habitatge de propietat és el fet que calgui disposar d'un percentatge d'entre el 30% i 35% de l'import del mateix per procedir a la seva compra (un 20% correspon a la quantitat que no finança un banc, mentre que el 10% o 15% restant correspon a les despeses dels impostos de notaria, gestoria i registre). Prenent com a referència el preu mitjà de l'any 2025 dels habitatges nous al conjunt de l'AMB que és de 3.410 €/m² i considerant un pis estàndard d'uns 80 m², el cost hipotètic d'un pis al territori metropolità de Barcelona seria de 272.800 € i l'import inicial que caldria disposar oscil·laria entre els 81.840 € i els 95.480 € i l'import que quedaria per assumir hipotecàriament seria d'entre 190.960 € i 177.320 €. Considerant un crèdit hipotecari amb un interès del 2,75% (tipus mitjà al mes de maig de 2026) a 30 anys la quota mensual oscil·laria entre els 780 € i els 724 € (sense considerar les variacions futures dels índexs hipotecaris). Aquestes quotes representen entre un 66% i un 61% del Salari Mínim Interprofessional mensual de l'any 2025 i entre un 36% i un 34% del Salari Mitjà Brut mensual de Catalunya de 2023. Tenint en compte que la quantitat màxima recomanada de la mensualitat d'una hipoteca no hauria d'excedir entre el 30% i el 35% dels ingressos nets, l'accés a l'habitatge de compra seria impossible per a una persona receptora de l'SMI i, inclús, per una persona que ingressés un import igual al Salari Mitjà Brut mensual de Catalunya, al qual se li haurien de descomptar les retencions d'IRPF i de cotització a la Seguretat Social. Aquesta situació provoca que el gruix de la ciutadania sigui desplaçat del circuit de la propietat immobiliària (entesa com una propietat immobiliària no especulativa) cap al del lloguer, un mercat en una situació d'igual tensió.

Pel que fa als habitatges de lloguer, si s'observen les dades de l'últim decenni (veure Figura 1), quant a la relació entre el Salari Mínim Interprofessional Mensual (SMI-M) i el preu del lloguer mitjà mensual a Catalunya es pot constatar que durant el període analitzat, els anys 2016-2018 i 2022 presenten variacions anuals

del lloguer mitjà mensual a Catalunya (Columna 6) superiors a les variacions anuals de l'SMI-M (Columna 2). La resta d'anys, en canvi, és l'SMI-M el que experimenta un creixement positiu per damunt del lloguer, especialment a partir del 2019, quan es produeix una sèrie d'incrementos necessaris de l'SMI-M per corregir el nivell molt baix que havia mantingut fins aleshores. L'aspecte més significatiu és la relació entre els valors absoluts de l'SMI-M (Columna 1) i els valors absoluts del lloguer mitjà mensual a Catalunya (Columna 5) en els deu anys analitzats, que s'expressen a la taula com el Pes del lloguer mitjà mensual a Catalunya sobre l'SMI-M % (Columna 7). En aquest cas, tot i que el pes del lloguer sobre l'SMI-M baixa progressivament des dels valors altíssims de principis del període (per sobre del 90%), durant l'any 2025 el lloguer mitjà mensual encara suposa un pes molt elevat del 72,7%. Pel que fa a la relació entre les variacions anuals del Salari Mitjà Brut mensual de Catalunya (Columna 4) i les variacions anuals del lloguer mitjà mensual a Catalunya (Columna 6), s'observa que, excepte durant els anys de la pandèmia, els preus dels lloguers han crescut a un ritme superior al del salari mitjà brut. Si s'atén la relació entre el Salari Mitjà Brut mensual a Catalunya (Columna 3) i el lloguer mitjà mensual a Catalunya (Columna 5) expressat com a Pes del lloguer mitjà mensual a Catalunya sobre el SMB-M CAT % (Columna 8) es pot observar que el pes del lloguer sobre els salaris bruts augmenta progressivament des del 32,1% l'any 2015 fins al 39% l'any 2023. Aquestes dades posen de manifest les dificultats que té la ciutadania per fer front al cost de l'habitatge i, en general, al cost de la vida en un context en què, a més a més, l'IPC augmenta progressivament. En el cas de les persones que depenen de l'SMI, que dediquen un 72,7% del seu salari a l'habitatge, només disposen del 27,3%, és a dir 323,30 €, per fer front a totes les despeses addicionals de la seva vida quotidiana (alimentació, transport, vestimenta, serveis de la llar, qüestions de salut no cobertes per sistema sanitari públic, oci, etc.) una situació que, com a mínim, no pot sinó ser considerada com a complicada. En el cas de les persones que amb un salari brut proper a la mitjana de Catalunya que destinen gairebé el 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer, la situació no és tan greu, però la tendència apunta clarament al creixement dels costos de l'habitatge per damunt dels ingressos del treball. En qualsevol cas, les dades dels salaris i preus de compra i de lloguer reflecteixen una tendència estructural preocupant que torna a posar de manifest que al mercat de l'habitatge hi ha moltes coses que no estan funcionant correctament i que aquest escenari compromet la capacitat real de la ciutadania per viure amb dignitat.

	Columna 1	Columna 2	Columna 3	Columna 4	Columna 5	Columna 6	Columna 7	Columna 8
Any	Salari Mínim Interprofessional Mensual (SMI-M €)	Variació anual SMI-M (%)	Salari Mitjà Brut mensual CAT (SMB-M €)	Variació anual SMB-M CAT (%)	Lloguer mitjà mensual CAT (€)	Variació anual lloguer mitjà mensual CAT (%)	Pes del lloguer mitjà mensual CAT sobre SMI-M (%)	Pes del lloguer mitjà mensual CAT sobre SMB-M CAT (%)
2015	648,6		1.737,3		557,5		86,0	32,1
2016	655,2	1,0	1.746,8	0,5	595,7	6,8	90,9	34,1
2017	707,7	8,0	1.798,6	3,0	654,8	9,9	92,5	36,4
2018	735,9	4,0	1.825,2	1,5	698,4	6,6	94,9	38,3
2019	900,0	22,3	1.854,9	1,6	735,4	5,3	81,7	39,6
2020	950,0	5,6	1.935,7	4,4	734,3	-0,1	77,3	37,9
2021	950,0	0	2.010,4	3,9	724,1	-1,4	76,2	36,0
2022	1.000,0	5,3	2.055,3	2,2	779,8	7,7	78,0	37,9
2023	1.080,0	8,0	2.141,3	4,2	835,2	7,1	77,3	39,0
2024	1.134,0	5,0	s.d	s.d	844,1	1,1	74,4	s.d
2025	1.184,0	4,4	s.d	s.d	860,7	2,0	72,7	s.d

Figura 1. Salaris i preus del lloguer a Catalunya, 2015-2025.

3.2. L'habitatge i les dificultats d'emancipació de les persones joves

La segona qüestió que cal mencionar és la de l'emancipació de la gent jove, aquella d'entre 16 i 34 anys. El darrer informe de l'Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE, 2026) indica que a l'any 2025 només el 14,5% de les persones joves a Espanya estava emancipada, la qual cosa equival a 48.513 persones menys vivint fora de la llar familiar que al 2024 i passa per ser la pitjor dada des de que existeixen registres. Ara, l'edat estimada d'emancipació és de 30,2 anys, és dir, quasi l'edat en que una persona deixa de ser considerada jove i que està per sobre de la mitjana europea de 26,3 anys. Aquesta davallada en les dades de l'emancipació s'ha produït inclús en un moment en que la majoria dels indicadors laborals han millorat, que inclouen el creixement del salari medià dels joves en un 1,7% interanual (situant-se en 14.292,22 €) i el descens de la taxa d'atur juvenil fins al 17,2%. Inclús amb aquests millores, la possibilitat d'emancipar-se ha empitjorat degut a les dificultats d'accedir a un habitatge.

A finals de 2025, el lloguer mitjà mensual d'un habitatge lliure a l'estat era de 1.116 € (una altre vegada, el valor més alt des de que existeixen registres) la qual cosa suposava que calia destinar el 98,7% del salari d'una persona jove, una xifra que posa de manifest la impossibilitat d'emancipar-se en solitari. Inclús si es parla d'una llar amb dues persones, l'esforç requerit seria del 45,3%, per damunt del 30% aproximat que és recomanable. Igualment, el preu medià d'una habitació se situava en 400 € mensuals, també per sobre del llindar del 30% indicat. Si es parla de preus de compra, el preu mitjà estatal d'un habitatge al mercat lliure va arribar als 223.000 €, la qual cosa significa que una persona jove hauria de dedicar el seu salari íntegre durant 15,6 anys per accedir a la

propietat de l'habitatge. Com és perfectament comprensible, en aquest context l'emancipació es torna una entelèquia i, quan es fa, ha de ser en règim de lloguer i en habitatges compartits. Així el model d'emancipació individual es redueix fins el 19,7% i el compartit augmenta fins el 33%. Aquest escenari consolida el d'una generació de persones llogateres amb un 55% del joves vivint en un habitatge llogat i, principalment, en un habitatge compartit com a conseqüència d'uns preus disparats i uns salaris insuficients. No sembla que la situació que descriu l'Observatorio de la Emancipación pugui despertar esperances respecte de la possibilitat d'emprendre nous recorreguts vitals per part dels més joves donades les circumstàncies assenyalades vinculades a un mercat de l'habitatge inaccessible per a aquesta part de la població que intenta engegar una vida independent.

3.3. La concentració de la propietat immobiliària

El tercer element distorsionador que cal tenir en compte és el de la concentració immobiliària en un marc on la tradicional “societat de propietaris”³ que durant dècades va caracteritzar a la societat espanyola, s'està erosionant progressivament com a conseqüència de la distància creixent que existeix entre els preus i la capacitat adquisitiva de la ciutadania, tal com s'ha mencionat en l'apartat 3.1. Segons les dades que proporciona Gil et al. (2026) que analitza aquesta concentració en el període comprés entre els anys 2008 i 2022, pel que fa a l'evolució del règim de tinença, les llars que viuen en un habitatge propi han passat del 79% al 63,9%, mentre que les llars en règim de lloguer han augmentat de l'11,9% al 19,2%. Paral·lelament, els propietaris que lloguen immobles a tercers s'han quasi triplicat, passant del 3,4% al 9,8% del total. La tendència dels últims anys del mercat immobiliari mostra una concentració creixent de la propietat, i per primera vegada, els multipropietaris són majoria entre els propietaris espanyols amb un 51,7%, quan el 2008 eren el 46,1%. Per contra, les llars sense cap propietat han passat de representar el 15% l'any 2008 al 22,1% l'any 2022 i les d'una sola propietat han baixat des del 58,3% al 40,9%. A més, el creixement del parc immobiliari (uns dos milions de nous immobles al llarg dels anys estudiats) ha beneficiat principalment els qui ja tenien patrimoni, ja que els grans tenidors amb més de deu immobles han multiplicat per quatre la seva cartera, passant de 138.000 a 626.000 immobles. El resultat d'aquesta concentració del mercat immobiliari en mans de grans tenidors té una incidència directa en l'estructura del mercat. D'una banda, les llars sense cap propietat han crescut un 63% en catorze anys. De l'altra, les llars amb dues o més propietats han augmentat un 54%. Entre aquests dos extrems, els propietaris d'un sol habitatge (la base històrica del model residencial espanyol) s'han reduït un 22%. Així doncs, les dades mostren que cada vegada hi ha més llars que queden excloses de l'accés a la propietat, mentre que la proporció d'immobles es concentra en mans de qui ja posseeix diverses propietats. La crisi de l'habitatge a Espanya no és només un problema d'oferta ni de preus, és també una qüestió de com es distribueix el patrimoni. La distància entre qui no té res i qui en té molt no para de créixer i si aquesta tendència no canvia, l'habitatge deixarà de funcionar com un mecanisme de seguretat, d'integració i d'accés al benestar per convertir-se en una font de desigualtat que cada vegada serà més difícil de revertir.

³ Veure <https://cdndigital.march.es/fedora/objects/linz:R-73814/datastreams/OBJ/content>.

3.4. El pes del patrimoni immobiliari a les rendes de les llars

El quart i últim element distorsionador que s'ha tingut en compte en aquest estudi és el de les rendes de les llars, concretament el de les rendes dels propietaris respecte de les rendes dels treballadors. L'anàlisi de les dades de Rendes de la Llar i l'IRPF de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT, 2026) posa de manifest que entre 2015 i 2025 (veure Figura 2), el conjunt de les rendes brutes de les llars han crescut un 72%, dels 563,8 als 970,7 milers de milions d'euros. No obstant, aquest creixement no és homogeni, ja que mentre les rendes del treball (el component principal de les rendes de la llar) han passat dels 482,3 als 798,9 milers de milions d'euros, augmentant un 66%, les rendes del capital (un altre dels components de les rendes de la llar) han passat dels 47 als 108,1 milers de milions d'euros, més del doble, amb un creixement del 130%. Les rendes provinents dels immobles arrendats (que formen part de les rendes del capital) han crescut dels 17,9 als 34,9 milers de milions, gairebé doblant-se en valors absoluts en una dècada i augmentant en xifres relatives un 95% (només s'observa una lleugera contracció l'any 2020 atribuïble a la pandèmia). Durant l'any 2025 han passat a ser el segon component amb més pes relatiu dins de les rendes del capital, superant els valors del capital mobiliari i per darrere dels guanys patrimonials.

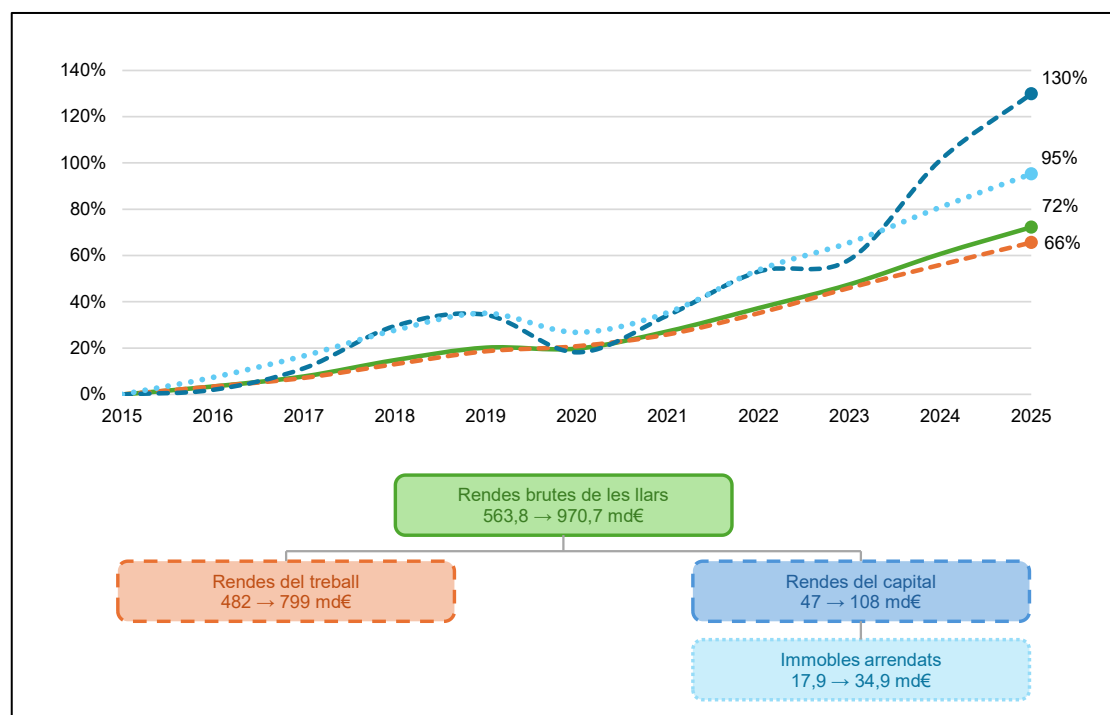


Figura 2. Evolució de les rendes brutes de les llars 2015-2025.

Si a més de l'evolució de les rendes de les llars en valors absoluts i relatius, s'observen les dades que mostren la variació interanual de les mateixes entre 2015 i 2025 (Figura 3), les rendes del capital presenten un ritme de creixement interanual sistemàticament superior al de les rendes del treball al llarg del període analitzat, malgrat representar un volum absolut molt menor dins de l'estructura de renda de les llars. Mentre les rendes del treball creixen de manera estable entre l'1,8% i el 8,1% anual, les del capital registren increments que sovint dupliquen o tripliquen aquesta xifra, amb pics del 16,4% el 2017-18 i del 27,2% el 2023-24. Aquesta mateixa situació es dona amb les rendes dels immobles arrendats que registren valors per sobre dels de les rendes del treball.

Les dues últimes files de la Figura 3 mostren la diferència en punts percentuals entre les variacions de les rendes del capital i dels immobles arrendats, amb les de les rendes del treball. S'observa que, tot i algunes excepcions puntuals en anys de caigudes dels mercats (especialment el 2019-20 i el 2022-23), la tendència predominant és que les rendes del capital i dels immobles arrendats creixen a un ritme superior al de les rendes del treball.

Variació interanual de les rendes de les llars (%) — 2015–2025										
Categoria	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25
Rendes brutes de les llars	3,4	4,2	6,5	4,7	-0,3	6,2	7,9	7,4	8,9	7,2
Rendes del treball	3,4	3,6	5,5	4,9	1,8	4,2	7,3	8,1	6,8	6,2
Rendes del capital	2	9,1	16,4	3,7	-12	13,5	14,1	3,4	27,2	14,2
Capital mobiliari	-2,8	-3,5	15,4	7,3	-19,6	-2,4	26,5	16	46	2
. Subjectes a retenció	-2,3	-4,1	13,3	9,1	-20,4	-5,9	28,4	15,9	42,9	2
Immobles arrendats	7,4	8,7	9,5	5,7	-6,1	6,7	13,6	7,7	9,2	7,9
. Subjectes a retenció	2,2	3,1	3	2	-14,4	5	10,6	5,7	4,9	2,9
Guanyos patrimonials	0,5	24,4	25,9	-1,4	-12,3	34,9	7,4	-9,9	32,8	32,6
. Subjectes a retenció (fons d'inversió)	-24,3	24,4	-11,5	0,4	12,3	12,6	-13	-0,8	58	4,1
Rendes de l'empresa i altres	5,4	6,1	6,6	2,8	-12,6	27,1	7,3	4,9	11,3	8,6
Rendes de l'empresa	5,5	6,3	7,2	2,6	-14,8	31	8,4	5,4	12,6	8,6
Imputació de rendes i altres	4,6	4,3	2,4	4	3,2	4,6	-0,8	1,1	0,6	8,6
Dif. Renda capital vs renda treball	-1,4	5,5	10,9	-1,2	-13,8	9,3	6,8	-4,7	20,4	8
Dif. Immobile arrendat vs renda treball	4	5,1	4	0,8	-7,9	2,5	6,3	-0,4	2,4	1,7

Figura 3. Variació interanual de les rendes de les llars 2015-2025.

Aquesta dinàmica posa de manifest que els actius, i especialment els immobles arrendats, s'han consolidat com a motors de renda amb un dinamisme molt superior al de les rendes del treball. Tot i el seu pes relatiu reduït en el conjunt de la renda bruta, les rendes del capital s'estan expandint a un ritme més elevat, fet que apunta a un guany progressiu de pes en el total i que alimenta la bretxa entre les llars que posseeixen patrimoni i les que depenen exclusivament del treball pels seus ingressos.

Les dades de la recaptació tributària que mostren la diferència entre el creixement de les rendes del treball i les rendes dels arrendaments és exactament la mateixa que identifica Piketty (2014) quan introdueix la seva fórmula $r > g$ que indica que la taxa de rendibilitat del capital (precisament la que es dona en la forma de beneficis, dividends, interessos, arrendaments i altres ingressos del capital) és més gran que la taxa de creixement (la que prové de l'increment de la renda, entre elles la del treball, i de la producció). En aquestes condicions és inevitable que els patrimonis heretats (el capital i les seves rendes o béns es poden transferir entre generacions) dominin àmpliament sobre els patrimonis constituïts al llarg d'una vida de treball (el treball i les seves rendes en forma de salari no són transferibles), la qual cosa deriva en extraordinàries concentracions de capital per herència i reforcen les diferències vinculades a la classe social, la dels rics envers la dels pobres, unes situacions que són incompatibles amb la justícia social i amb els principis de les societats democràtiques.

4. Les mesures de contenció i redreçament d'un mercat desbocat

En aquest escenari salvatge, que no sembla que s'hagi d'afeblir a curt termini, s'estan duent a terme diferents polítiques d'habitatge per tal de pal·liar els efectes socials i econòmics que comporta tenir un mercat residencial tan tensat, de manera que sigui possible donar resposta a les dificultats creixents que afronten àmplies capes de la ciutadania per tal d'accedir a un habitatge digne, amb un preu assequible i proporcional als salaris que reben, la qual cosa possibilita els processos d'emancipació i eviti que els habitatges disponibles acabin concentrant-se en les mateixes mans i, consegüentment, augmentin les rendes del capital generat amb el lloguer d'aquests.

De la part de l'oferta, s'han impulsat un nombre molt destacable d'accions. En primer lloc, l'eliminació progressiva de l'habitatge d'ús turístic, una mesura que busca reintegrar al mercat residencial un parc d'habitatges que ha estat destinat a lloguers de curta durada i que ha contribuït a reduir l'oferta disponible per als residents. També s'han declarat Zones de Mercat Residencial Tensat (ZMRT) per activar mecanismes de contenció dels lloguers en àrees on el cost de l'habitatge és excessiu o els preus han crescut de manera desproporcionada. També s'ha dut a terme la revisió del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i la Llei del Dret a l'Habitatge (LDH) que han introduït transformacions estructurals de major abast, entre les quals el reforç de la protecció de l'ús residencial, l'establiment de la perpetuïtat de la qualificació d'habitatge de protecció pública (HPP), l'increment de les reserves mínimes d'HPP en els nous desenvolupaments urbanístics i la facilitació de la implementació de l'allotjament dotacional per donar resposta àgil a col·lectius vulnerables. Aquestes mesures, en actuar sobre l'estructura del parc i no només sobre les condicions del mercat, representen un canvi de paradigma amb efectes potencialment més duradors. En la mateixa línia, l'índex de referència del preu del lloguer s'ha consolidat com a eina de regulació que estableix preus màxims o orientatius en funció de les característiques de cada habitatge i la seva ubicació, limitant directament les pujades en les zones més tensades. Finalment, les administracions

han posat en marxa programes de construcció d'habitatge assequible i de protecció oficial per ampliar el parc públic, tot i que aquesta mesura és lenta (entre 18 i 36 mesos fins a l'ocupació) i cara, dues circumstàncies que no encaixen bé amb la urgència de la situació.

No obstant això totes aquestes polítiques, encara en un estadi molt incipient, sembla que de moment no aconseguen revertir els increments de preus de l'habitatge en els seus dos règims, que continuen a l'alça i encadenen màxims any darrere any. El quid de la qüestió continua estant en l'existència d'una demanda especulativa respecte dels habitatges que els considera un actiu financer convenient i que crea una situació on la manca de protecció i el sotmetiment de l'habitatge a la lògica del mercat es consolida com la situació normalitzada, estructural i permanent, justament al contrari del que hauria de passar en un estat social. Això és el que justifica la necessitat urgent d'una intervenció més intensa per a revertir la situació. En aquestes circumstàncies és quan es plantegen operacions en l'àmbit de la demanda.

El govern de la Generalitat de Catalunya ha encarregat recentment diversos informes⁴ que analitzen la viabilitat jurídica de limitar les adquisicions d'habitatge pel destí a la residència habitual pròpia (Feu, 2025). En aquest informe es conclouia que és legalment viable limitar la compra d'habitatges quan aquests no es destinin a residència habitual de la persona compradora, sempre que aquesta mesura s'apliqui en zones declarades de mercat residencial tensat, que tingui un caràcter excepcional des de les perspectives territorial i temporal. La proposta efectuada per Feu ha estat analitzada des de la perspectiva del dret constitucional (Viver, 2025) i de la del dret urbanístic (Alcalá, 2025) i totes dues anàlisis conclouen que la proposta resulta jurídicament viable i s'insereix de manera coherent en l'ordenament vigent sense que es desprengui cap vulneració constitucional apreciable. Igualment, indiquen que una acció d'aquest tipus reduiria la pressió especulativa a curt termini i reorientaria la inversió cap a models compatibles amb l'ús residencial estable. En la mateixa línia, Palomera (2025) ha analitzat aquesta proposta respecte dels impactes socials i econòmics de la limitació de compres del mercat residencial i l'ha comparat amb les experiències d'altres territoris on ja s'apliquen mesures similars, com serien els casos de Dinamarca, Països Baixos, Àustria i Suïssa, conclouent que regular la demanda, condicionant l'accés especulatiu a l'habitatge i prioritant la utilització residencial, pot reduir la pressió especulativa i, al mateix temps, complementa i reforça altres polítiques lligades a l'àmbit de l'oferta. Tot i les suspicàcies que ha despertat aquesta proposta⁵, és imprescindible que es plantegi i s'abordi perquè si ha d'existir una solució possible a la situació problemàtica de l'habitatge, aquesta serà si es prenen en consideració totes les alternatives a l'abast, incloses la de limitar la propietat especulativa d'una infraestructura social bàsica.

5. Discussió i conclusions

La situació de l'habitatge continua suposant un repte fonamental que, de moment, no sembla que s'hagi de resoldre a curt termini. Tot i que les accions legislatives per redreçar aquesta situació no han deixat de produir-se i algunes d'elles tenen una vocació estructural amb efectes previstos a llarg termini, el desplegament jurídic s'ha articulat en bona mesura a través de mesures excepcionals i, en general, temporals o limitades, la vigència d'algunes de les quals

⁴ Veure <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/informes-proteccio-dret-habitatge/>.

⁵ Veure <https://www.3cat.cat/3cat/sanchez-llibre-titlla-de-filocomunista-lacord-de-pessupostos-entre-el-govern-i-els-comuns/audio/1271586/>.

depèn de pròrrogues que, com ha succeït recentment⁶, poden no produir-se. Aquesta coexistència entre reformes estructurals pendents de consolidar i mesures d'abast limitat provoca que sigui impossible garantir efectivament, en el moment present, el dret a l'habitatge que reconeix la Constitució Espanyola, perquè cap regulació no considera encara l'habitatge com allò que hauria de ser, una infraestructura social bàsica.

Aquesta situació no fa res més que augmentar d'una manera inèdita la desigualtat social en què està instal·lada la societat global, que va prendre la forma actual a partir del moment fundacional que suposa la Gran Recessió de l'any 2008, que va viure l'acceleració en la pandèmia de l'any 2020, que empitjora en el nou escenari global de la il·liberalitat i de les oligarquies tecnològiques i el seu autoritarisme corporatiu⁷. Les conseqüències són greus quan, per exemple, es debiliten valors democràtics tan significatius com el de la igualtat política, com a resultat de la capacitat de les persones ultrariques d'influir en el procés participatiu característic de la democràcia mitjançant mecanismes pel finançament de laboratoris d'idees (think tanks), el patrocini d'activitats lobbistes, el control de les xarxes socials o dels mitjans de comunicació tradicionals que, tots ells, s'enfoquen cap a l'establiment de polítiques públiques (generalment, desmantellant-les) que reflecteixen els seus interessos (Robeyns, 2025) i converteixen l'estat en un servei del que només elles es poden beneficiar. Quan això passa, tal com està passant avui en dia, és quan una part significativa de la societat interpreta o percep que el model d'organització politico-social existent pateix d'una manca de sentit perquè no és capaç de mantenir les seves promeses de construir una societat equilibrada i acaba sent un artefacte de selecció de les elits (que actuen activament per emancipar-se definitivament de la resta de la societat) i, consegüentment, apareix el ressentiment vers els mecanismes democràtics.

La societat que es configura en aquestes situacions en què fins i tot els elements més bàsics per a una vida digna són impossibles d'assolir per una part de la ciutadania, és una societat on la divergència de classe no fa res més que accentuar-se, on la distància entre els que tenen i els que no tenen és cada vegada més gran i on uns progressen i uns altres no. Una societat amb una economia en forma de K, on al mateix temps hi ha creixement (dels més rics) i decreixement (dels més pobres), on els recursos estan cada vegada més desigualment distribuïts i on la vida es torna inassequible i inaguantable per la gran majoria. La situació actual no fa res més que evidenciar que calen polítiques públiques efectives i no declaratives, que garanteixin no només l'accés a l'habitatge com un dret fonamental i no un bé de mercat i defensin als ciutadans comuns de l'erosió dels seus drets que progressivament es va produint, sinó que es plantegin limitar l'acumulació excessiva d'aquests recursos establint límits. No únicament com els proposats en relació amb l'adquisició d'habitatges sinó, també, límits morals i ètics vinculats a aspectes econòmics, polítics, socials o ecològics que en el context capitalista i neoliberal han estat ignorats reiteradament i que han de ser recuperats i respectats en un nou context que tingui com a objectiu millorar la vida col·lectiva de les persones al planeta i evitar un procés descivilitzador que arrabassi a una part de la ciutadania el conjunt de factors materials que els permetin dur a terme una vida plena.

⁶ Veure <https://www.rtve.es/noticias/20260428/junt-decreto-alquileres-gobierno-apoyos-convalidar/17043661.shtml>.

⁷ Veure <https://x.com/PalantirTech/status/2045574398573453312>.

Bibliografia

AEAT (2025). Informe anual de recaudación tributaria 2025. Agencia Estatal de Administración Tributaria. Disponible a https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/va_es/estadisticas/recaudacion-tributaria/informe-anual/ejercicio-2025.html.

Alcalá, F. (2026). Mecanismos de protecció des de la disciplina urbanística i possibles impactes sobre el mercat residencial. Disponible a <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/informes-proteccio-dret-habitatge/index.html>.

Consejo de la Juventud de España. (2026). Observatorio de Emancipación. Balance General. Disponible a <https://www.cje.org/download/313/2025/23596/2025-balance-general.pdf>.

Feu, P. (2026). Informe sobre la viabilitat jurídica d'intervenir en el mercat immobiliari per limitar les adquisicions d'habitatge pel destí a la residència habitual pròpia. Disponible a <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/informes-proteccio-dret-habitatge/index.html>.

Gil, J., Villas, O., García-Duch, M. Lebrusán, I. (2026). El problema de la concentración inmobiliaria en España. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. Instituto de Filosofía, CSIC. Madrid. Disponible a https://www.dsca.gob.es/sites/default/files/consumo_masinfo/Informe_2_concentracion_inmobiliaria.pdf.

Palomera, J. (2026). Mercat residencial, impactes de polítiques de limitació de compres i altres mesures. Disponible a <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/informes-proteccio-dret-habitatge/index.html>.

Piketty, T. (2014). El capital al segle XXI. Barcelona: La Magrana.

Roybens, I. (2025). Why economic inequality should be central to strategies for the future. Journal of human development and capabilities, 26:2, 161-176. Disponible a <https://doi.org/10.1080/19452829.2025.2479028>.

Viver, C. (2026). Informe sobre la constitucionalitat de les intervencions del dret administratiu en referència a la limitació del dret de propietat. Disponible a <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/informes-proteccio-dret-habitatge/index.html>.