

Dades d'evolució del sector 2004-2024

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

ESTUDIS TERRITORIALS – ÀREA DE POLÍTIQUES URBANÍSTIQUES i ESPAIS NATURALS

Ernest Ruiz i Almar, Clàudia Marco i Garcia

abril 2025



## 1. Context 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 2004-2024.**”<sup>1</sup>, que ha elaborat i publicat la Secció d’Estudis Territorials (SET) de l’Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals (APUEN) a l’abril de 2025 dins del marc dels treballs que du a terme sobre la situació del mercat 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 2004-2024 (preus de compra dels habitatges nous al mercat lliure) i 2003-2024 (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 tercera 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 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m<sup>2</sup>), 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 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m<sup>2</sup>), amb els valors classificats amb colors segons els preus registrats municipi a municipi (classificació individual).
- la taula 1C amb la variació percentual 2004-2024 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).

---

<sup>1</sup> Veure [https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/e254a7b4-2f02-4c39-b668-26f142855c6c/content/habitatge\\_AMB\\_2024.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=8329963](https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/e254a7b4-2f02-4c39-b668-26f142855c6c/content/habitatge_AMB_2024.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=8329963)

Pel mercat de lloguer:

- la taula 2A amb les dades de l'evolució 2003-2024 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).
- la taula 2B amb les dades de l'evolució 2003-2024 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 2003-2024 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.

## **2. Anàlisi de les dades**

### **2.1. Preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans.**

#### **2.1.1. Taules 1A i 1B. Evolució 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m<sup>2</sup>). Classificació general i classificació individual.**

A totes dues taules es 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 el preus més baixos (comptant, exclusivament, aquells que en el període analitzat tenen cinc o més valors i una mitjana per sota de 2.500 €/m<sup>2</sup>) són Corbera de Llobregat, Cervelló, Sant Vicenç del Horts, Torrelles de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Begues, Montcada i Reixac, Ripollet, Castellbisbal i Barberà del Vallès. Respecte de l'edició anterior, s'afegeixen Begues que ja té 5 valors al llarg del període i Castellbisbal on la mitjana se situa per sota del llindar de preu mitjà, desapareix Pallejà que supera aquest llindar i canvien el seu ordre Montcada i Reixac, Ripollet i Barberà del Vallès. El preu mínim de tot el període es continua registrant a Corbera de Llobregat a l'any 2015 amb 1.127 €/m<sup>2</sup>. Els preus més alts (mitjana del període per sobre dels 3.500 €/m<sup>2</sup>) es donen exactament als mateixos municipis de Tiana, Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern i Barcelona (Esplugues i Sant Just alternen el seu ordre). El màxim continua sent el d'Esplugues de Llobregat al 2023 amb un preu de 6.752 €/m<sup>2</sup>. Barcelona és el municipi on els preus són els més elevats al llarg de tots els anys amb una mitjana pel període de 4.682 €/m<sup>2</sup>.

La lectura en vertical mostra les mateixes situacions que ja van ser descrites els anys anteriors: la primera fase de preus elevats entre 2005 i 2007 que en aquesta edició concentra 19 màxims en lloc dels 22 anteriors; 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; 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 crisi<sup>2</sup>, es tornen a enfilars.

---

<sup>2</sup> Veure [https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/e254a7b4-2f02-4c39-b668-26f142855c6c/content/habitatge\\_AMB\\_2024.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=8329963](https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/e254a7b4-2f02-4c39-b668-26f142855c6c/content/habitatge_AMB_2024.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=8329963)

Taula 1A. Evolució 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m2). Classificació general.

Municipi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Badalona	2.922	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
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.200	--	--
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
Barcelona	4.193	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
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.753	1.869	--	1.338	--	--	--	3.187	3.666
Castellbisbal	--	--	--	--	2.992	2.814	2.319	2.633	--	--	--	1.215	--	--	3.044	--	--	--	--	2.553	1.821
Castelldefels	3.136	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
Cerdanyola del Vallès	3.563	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
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.421	1.414	1.626	1.659	1.577	1.804	1.771	2.130	2.264	1.961
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
Cornellà de Llobregat	3.067	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
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
Gavà	2.861	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
Hospitalet de Llobregat, l'	3.304	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
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
Montcada i Reixac	2.602	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
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	3.602
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
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	--	3.296	2.900	3.466	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prat de Llobregat, el	2.731	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
Ripolllet	2.664	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
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
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	2.713	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
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	3.555	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
Sant Feliu de Llobregat	2.981	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
Sant Joan Despí	3.084	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
Sant Just Desvern	5.499	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
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.397	1.660	1.674	1.808	1.606	1.943	1.866	2.039	2.022	1.954
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.014	1.265	2.069	2.666	--	2.343	2.058	2.954	2.386
Santa Coloma de Gramenet	2.890	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
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
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.163	1.869	1.498	1.785	1.895	1.547	2.108	2.447	2.195	1.920
Viladecans	2.838	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
<b>Barcelona</b>	<b>4.193</b>	<b>5.082</b>	<b>5.791</b>	<b>5.952</b>	<b>5.646</b>	<b>5.115</b>	<b>5.065</b>	<b>4.584</b>	<b>4.252</b>	<b>3.884</b>	<b>3.759</b>	<b>3.237</b>	<b>3.850</b>	<b>4.048</b>	<b>4.416</b>	<b>4.675</b>	<b>4.953</b>	<b>4.369</b>	<b>5.171</b>	<b>5.231</b>	<b>5.039</b>
<b>Resta AMB</b>	<b>3.054</b>	<b>3.647</b>	<b>4.220</b>	<b>4.246</b>	<b>3.699</b>	<b>3.503</b>	<b>3.395</b>	<b>3.163</b>	<b>2.879</b>	<b>2.591</b>	<b>2.399</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>AMB</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>2.060</b>	<b>2.195</b>	<b>2.346</b>	<b>2.585</b>	<b>2.812</b>	<b>3.104</b>	<b>3.199</b>	<b>3.232</b>	<b>3.522</b>	<b>3.340</b>
<b>Resta RMB</b>	<b>2.721</b>	<b>3.257</b>	<b>3.804</b>	<b>3.757</b>	<b>3.135</b>	<b>2.808</b>	<b>2.787</b>	<b>2.463</b>	<b>2.189</b>	<b>2.009</b>	<b>1.929</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Resta Catalunya</b>	<b>1.841</b>	<b>2.325</b>	<b>2.747</b>	<b>2.694</b>	<b>2.471</b>	<b>2.215</b>	<b>2.136</b>	<b>1.863</b>	<b>1.839</b>	<b>1.594</b>	<b>1.511</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Catalunya</b>	<b>2.598</b>	<b>3.226</b>	<b>3.856</b>	<b>3.818</b>	<b>3.106</b>	<b>2.815</b>	<b>2.736</b>	<b>2.712</b>	<b>2.524</b>	<b>2.278</b>	<b>2.159</b>	<b>1.763</b>	<b>1.894</b>	<b>1.957</b>	<b>2.104</b>	<b>2.313</b>	<b>2.496</b>	<b>2.453</b>	<b>2.617</b>	<b>2.707</b>	<b>2.679</b>

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 del municipis de l'AMB amb l'objectiu de reflectir més clarament el que succeeix a cadascun d'ells 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. Tenint en compte els preus de l'any 2024, un habitatge nou d'entre 75 m<sup>2</sup> i 100 m<sup>2</sup> tindria un cost a l'AMB d'entre 134.325 € i 179.100 € a Corbera de Llobregat, el municipi amb el preu m<sup>2</sup> mínim, i d'entre 417.075 € i 556.100 € a Sant Just Desvern, el municipi amb el preu m<sup>2</sup> màxim.

**Taula 1B. Evolució 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans (€/m²). Classificació individual.**

Municipi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Badalona	2.922	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
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.207	--	--
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
Barcelona	4.193	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
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.753	1.869	--	1.338	--	--	--	3.187	3.666
Castellbisbal	--	--	--	--	2.992	2.814	2.319	2.633	--	--	--	1.215	--	--	3.044	--	--	--	--	2.553	1.821
Castelldefels	3.136	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
Cerdanyola del Vallès	3.563	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
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.130	2.264
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
Cornellà de Llobregat	3.067	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	4.645	4.250	3.696
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
Gavà	2.861	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
Hospitalet de Llobregat, l'	3.304	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
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
Montcada i Reixac	2.602	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
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	3.602
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
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	--	3.296	2.900	3.466	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prat de Llobregat, el	2.731	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
Ripollet	2.664	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
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
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	2.713	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
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	3.555	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
Sant Feliu de Llobregat	2.981	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
Sant Joan Despí	3.084	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
Sant Just Desvern	5.499	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
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.397	1.660	1.674	1.808	1.606	1.943	1.866	2.039	2.022	1.954
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.014	1.265	2.069	2.666	--	2.343	2.058	2.954	2.386
Santa Coloma de Gramenet	2.890	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
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	4.456
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.163	1.869	1.498	1.785	1.895	1.547	2.108	2.447	2.195	1.920
Viladecans	2.838	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
<b>Barcelona</b>	<b>4.193</b>	<b>5.082</b>	<b>5.791</b>	<b>5.952</b>	<b>5.646</b>	<b>5.115</b>	<b>5.065</b>	<b>4.584</b>	<b>4.252</b>	<b>3.884</b>	<b>3.759</b>	<b>3.237</b>	<b>3.850</b>	<b>4.048</b>	<b>4.416</b>	<b>4.675</b>	<b>4.953</b>	<b>4.369</b>	<b>5.171</b>	<b>5.231</b>	<b>5.039</b>
<b>Resta AMB</b>	<b>3.054</b>	<b>3.647</b>	<b>4.220</b>	<b>4.246</b>	<b>3.699</b>	<b>3.503</b>	<b>3.395</b>	<b>3.163</b>	<b>2.879</b>	<b>2.591</b>	<b>2.399</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>AMB</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>2.060</b>	<b>2.195</b>	<b>2.346</b>	<b>2.585</b>	<b>2.812</b>	<b>3.104</b>	<b>3.199</b>	<b>3.232</b>	<b>3.522</b>	<b>3.340</b>
<b>Resta RMB</b>	<b>2.721</b>	<b>3.257</b>	<b>3.804</b>	<b>3.757</b>	<b>3.135</b>	<b>2.808</b>	<b>2.787</b>	<b>2.463</b>	<b>2.189</b>	<b>2.009</b>	<b>1.929</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Resta Catalunya</b>	<b>1.841</b>	<b>2.325</b>	<b>2.747</b>	<b>2.694</b>	<b>2.471</b>	<b>2.215</b>	<b>2.136</b>	<b>1.863</b>	<b>1.839</b>	<b>1.594</b>	<b>1.511</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Catalunya</b>	<b>2.598</b>	<b>3.226</b>	<b>3.856</b>	<b>3.818</b>	<b>3.106</b>	<b>2.815</b>	<b>2.736</b>	<b>2.712</b>	<b>2.524</b>	<b>2.278</b>	<b>2.159</b>	<b>1.763</b>	<b>1.894</b>	<b>1.957</b>	<b>2.104</b>	<b>2.313</b>	<b>2.496</b>	<b>2.453</b>	<b>2.617</b>	<b>2.707</b>	<b>2.679</b>

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 a "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

### **2.1.2. Taula 1C. Variació percentual 2004-2024 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 vermells les variacions creixents. Tal com succeïa a les dues taules anteriors 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, s'identifiquen perfectament. La variació negativa més intensa continua sent la de Sant Just Desvern amb un -42,2% a l'any 2017-2018, mentre que la variació positiva més elevada es dona a l'any 2023 a Esplugues de Llobregat amb un 69,3 %. Igualment, el nombre més elevat d'increments màxims es donen al període que s'inicia a l'any 2016, havent quatre municipis que tenen els increments màxims en el darrer període (Barberà del Vallès, Castellbisbal, Corbera de Llobregat i Montcada i Reixac).

**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 2024 es constata que el preus mantenen la tendència a pujar amb 16 municipis que augmenten preus dels 31 amb dades per aquest any. 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 d'altres col·lectius immersos en processos de transició familiar que han de descartar aquesta opció.

Taula 1C. Variació percentual 2004-2024 del preu mitjà dels habitatges nous als municipis metropolitans. Classificació general.

Municipi	2004-05	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
Badalona	19,8	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
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
Barcelona	21,2	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
Begues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6,6	--	--	--	--	--	--	15,0
Castellbisbal	--	--	--	--	-6,0	-17,6	13,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-28,7
Castelldefels	25,2	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
Cerdanyola del Vallès	-14,1	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
Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-0,5	15,0	2,0	-4,9	14,4	-1,8	20,3	6,3	-13,4
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
Cornellà de Llobregat	26,9	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
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
Gavà	27,2	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
Hospitalet de Llobregat, l'	13,8	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
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
Montcada i Reixac	20,4	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
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
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
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Papiol, el	--	--	--	--	-12,0	19,5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Prat de Llobregat, el	12,3	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
Ripollet	4,5	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
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
Sant Andreu de la Barca	--	--	--	--	9,6	-8,0	-6,5	-8,1	7,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Boi de Llobregat	27,6	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
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sant Cugat del Vallès	24,9	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
Sant Feliu de Llobregat	16,5	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
Sant Joan Despí	31,6	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
Sant Just Desvern	-17,6	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
Sant Vicenç dels Horts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,8	0,9	8,0	-11,2	21,0	-4,0	9,3	-0,8	-3,4
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-37,2	63,5	28,8	--	--	-12,2	43,5	-19,2
Santa Coloma de Gramenet	5,5	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
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
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	60,7	-19,8	19,1	6,2	-18,4	36,2	16,1	-10,3	-12,5
Viladecans	22,1	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
<b>Barcelona</b>	<b>21,2</b>	<b>14,0</b>	<b>2,8</b>	<b>-5,1</b>	<b>-9,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-8,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-13,9</b>	<b>18,9</b>	<b>5,2</b>	<b>9,1</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>	<b>-11,8</b>	<b>18,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,7</b>
<b>Resta AMB</b>	<b>19,4</b>	<b>15,7</b>	<b>0,6</b>	<b>-12,9</b>	<b>-5,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-6,8</b>	<b>-9,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>-7,4</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>AMB</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6,5	6,9	10,2	8,8	10,4	3,1	1,0	9,0	-5,2
<b>Resta RMB</b>	<b>19,7</b>	<b>16,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>-16,6</b>	<b>-10,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-11,6</b>	<b>-11,1</b>	<b>-8,2</b>	<b>-4,0</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Resta Catalunya</b>	<b>26,3</b>	<b>18,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>-10,4</b>	<b>-3,6</b>	<b>-12,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-13,3</b>	<b>-5,2</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Catalunya</b>	<b>24,2</b>	<b>19,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-18,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-2,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,7</b>	<b>-5,2</b>	<b>-18,3</b>	<b>7,4</b>	<b>3,3</b>	<b>7,5</b>	<b>9,9</b>	<b>7,9</b>	<b>-1,7</b>	<b>6,7</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,0</b>

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 als municipis metropolitans.

### 2.2.1. Taules 2A i 2B. Evolució 2003-2024 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 dels municipis de manera que sigui possible veure el comportament global d'aquest mercat i advertir les diferències de preus de lloguer dels habitatges entre cadascun d'ells. Per una altra, a la taula 2B l'assignació de colors s'ha fet de manera individual per a cadascun dels municipis per a que es pugui copsar l'evolució de preus en cada cas en particular.

Si es fa una lectura en horitzontal de la **taula 2A** es pot apreciar que els municipis amb una mitjana de preus de lloguer pel període d'anàlisi per sota de 600 €/mes continuen sent els mateixos que a l'any 2023, és a dir, Badia del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac i Ripollet. El preu més baix continua sent el de l'any 2015 a Badia del Vallès amb 208 €/mes. El preus iguals o per sobre de 700 €/mes es donen a 15 municipis, dos més que a l'any 2023, la qual cosa confirma la tendència a l'alça que ja fa anys que s'observa: Sant Feliu de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Pallejà, Cervelló, Sant Joan Despí, Santa Coloma de Cervelló, Gavà, Esplugues de Llobregat, Montgat, Barcelona, Castelldefels, Begues, Tiana, Sant Just Desvern i Sant Cugat del Vallès. El preu màxim de tot el període es dona en aquest últim municipi a l'any 2024 amb un preu de 1.431 €/mes.

Novament, les combinacions, per una banda, de municipis amb rendes baixes i amb preus de lloguer baixos i, per una altra, de municipis amb rendes altes i preus lloguer alts es tornen a posar de manifest<sup>3</sup>. L'existència d'aquesta dualitat determina dues qüestions molt importants: la renda de les persones no només permet accedir a un habitatge de lloguer (una possibilitat cada vegada més difícil d'assolir en un mercat marcat per les lleis del "far west", on l'especulació està a l'ordre del dia i on el dret a l'habitatge es veu com un element totalment sacrificable en pro dels beneficis econòmics), sinó que ho permet fer a uns indrets determinats del territori metropolità, amb el que això suposa quant a la creació d'espais urbans de màxima segregació en tots dos extrems de la piràmide social. Municipis com Begues, Tiana, Sant Just Desvern o Sant Cugat del Vallès, que mantenen la mitjana de preus més elevada de tot el període, és tornem pràcticament inaccessibles a no ser que es disposi de rendes molt elevades i altres com Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac o Ripollet acaben concentrant la població amb menys capacitat econòmica i, per tant, més vulnerable.

---

<sup>3</sup> Veure [https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/d4428983-4189-4ac9-b4a0-8d747bb2d051/content/informe\\_renda\\_AMB\\_2022.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=38029727](https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/d4428983-4189-4ac9-b4a0-8d747bb2d051/content/informe_renda_AMB_2022.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=38029727)

La lectura vertical de les dades de la taula permet observar les mateixes oscil·lacions de preus en determinats moments que s'han observat en el cas del mercat dels habitatges nous: valors baixos que augmenten progressivament fins assolir uns primers màxims a l'any 2008, davallada de preus amb l'arribada de la crisi econòmica que s'inicia aquell mateix any, preus baixos entre els anys 2009 i 2015 i, finalment, una recuperació de preus intensíssima des de 2016 fins ara. Tots els preus de lloguer màxims es concentren en els dos darrers anys (majoritàriament al 2024), la qual cosa posa de manifest el sobreescalfament extrem del mercat del lloguer a l'àmbit de l'AMB que no para d'augmentar any darrera any.

**Taula 2A. Evolució 2003-2024 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes). Classificació general.**

Municipi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Badalona	423	457	509	562	636	698	669	631	620	580	541	538	549	580	638	689	719	737	730	808	849	883
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	208	247	275	315	272	282	306	283	280	456
Barberà del Vallès	--	--	564	568	673	720	672	651	570	557	543	528	542	569	613	633	711	731	667	705	757	803
Barcelona	551	585	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147
Begues	--	--	--	--	--	911	--	859	829	873	794	737	842	732	911	864	795	921	1.009	996	1.005	1.014
Castellbisbal	--	--	--	--	--	779	689	650	617	637	546	570	602	615	641	667	750	708	752	764	811	772
Castelldefels	624	664	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
Cerdanyola del Vallès	--	504	515	643	711	766	689	632	643	624	579	581	618	644	699	723	773	766	730	791	859	848
Cervelló	--	--	--	--	--	--	698	673	639	673	650	657	686	679	764	786	832	829	783	778	839	941
Corbera de Llobregat	--	--	--	610	640	669	635	609	597	592	542	552	567	642	655	676	702	717	716	741	800	774
Cornellà de Llobregat	421	443	532	575	602	691	654	619	612	560	533	514	537	566	602	665	696	700	696	723	790	772
Espugues de Llobregat	557	612	659	705	769	824	757	694	718	693	671	637	688	740	773	815	848	912	841	901	1.064	1.146
Gavà	537	673	636	715	651	788	754	679	736	679	658	687	716	750	820	843	889	938	910	929	976	1.045
Hospitalet de Llobregat, l'	442	477	544	599	641	697	656	606	589	566	516	504	522	555	608	653	697	703	689	731	795	837
Molins de Rei	444	486	504	588	648	716	682	636	635	611	571	588	594	630	680	720	768	775	739	760	829	834
Montcada i Reixac	--	429	531	556	591	667	632	586	565	553	514	506	517	535	557	604	637	649	645	668	694	729
Montgat	--	--	565	629	686	732	715	719	743	749	670	671	679	741	835	833	886	927	831	938	1.012	1.043
Pallejà	--	--	--	--	--	633	706	639	683	603	596	597	588	685	741	732	795	756	762	758	891	963
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	615	582	564	529	556	560	582	639	663	671	703	674	692	774	770
Papiot, el	--	--	--	--	--	--	--	--	--	554	531	577	559	519	668	705	680	698	665	853	886	888
Prat de Llobregat, el	319	484	464	547	553	579	677	610	631	603	576	577	590	613	637	710	730	750	713	766	787	837
Ripollet	--	474	450	599	627	684	630	594	582	562	505	494	503	510	540	616	645	636	625	664	712	725
Sant Adrià de Besòs	405	432	488	540	631	705	717	666	631	617	551	564	559	588	654	700	714	745	750	837	807	876
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
Sant Boi de Llobregat	440	516	565	615	646	710	661	632	616	586	551	537	552	591	640	673	713	723	693	739	794	790
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	579	587	600	660	694	712	761	780	814	861	746
Sant Cugat del Vallès	824	927	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
Sant Feliu de Llobregat	--	520	558	615	687	735	696	677	634	613	598	584	597	633	729	756	816	818	793	826	913	899
Sant Joan Despí	552	548	607	695	742	776	680	755	661	686	646	621	651	697	754	815	849	862	796	893	1.024	1.099
Sant Just Desvern	680	682	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
Sant Vicenç dels Horts	--	--	515	610	683	742	678	630	638	588	548	539	565	585	647	674	682	682	674	723	760	824
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	685	675	661	658	631	692	706	774	854	768	792	834	913	1.014
Santa Coloma de Gramenet	363	415	464	546	581	635	608	578	562	528	481	470	483	506	529	584	615	615	607	637	687	702
Tiana	--	--	--	--	--	910	921	798	856	786	811	744	763	896	930	926	1.006	1.072	984	1.004	1.161	1.134
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	652	580	627	602	577	608	677	711	737	682	775	725	818	854	855
Viladecans	--	451	543	642	679	722	724	662	645	629	606	593	604	624	684	724	746	764	741	781	867	865
<b>Barcelona</b>	<b>551</b>	<b>585</b>	<b>636</b>	<b>696</b>	<b>766</b>	<b>813</b>	<b>793</b>	<b>762</b>	<b>753</b>	<b>720</b>	<b>682</b>	<b>688</b>	<b>735</b>	<b>801</b>	<b>877</b>	<b>930</b>	<b>979</b>	<b>965</b>	<b>919</b>	<b>1.027</b>	<b>1.136</b>	<b>1.147</b>
<b>RMB</b>	<b>456</b>	<b>486</b>	<b>596</b>	<b>651</b>	<b>709</b>	<b>749</b>	<b>721</b>	<b>687</b>	<b>671</b>	<b>640</b>	<b>604</b>	<b>603</b>	<b>635</b>	<b>685</b>	<b>753</b>	<b>801</b>	<b>844</b>	<b>842</b>	<b>822</b>	<b>889</b>	<b>961</b>	<b>979</b>
<b>Catalunya</b>	<b>474</b>	<b>505</b>	<b>552</b>	<b>603</b>	<b>645</b>	<b>678</b>	<b>650</b>	<b>615</b>	<b>599</b>	<b>571</b>	<b>542</b>	<b>540</b>	<b>557</b>	<b>596</b>	<b>655</b>	<b>698</b>	<b>735</b>	<b>734</b>	<b>724</b>	<b>780</b>	<b>835</b>	<b>844</b>

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

L'any 2015 només es publicaven 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**, els colors s'han establert individualment per a cadascun del 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, amb preus màxims que es concentren els dos darrers anys analitzats, especialment el 2024. Aquesta situació es produeix a tots els municipis metropolitans sense distinció i, per tant, les dificultats per accedir a un habitatge de lloguer les té tothom, més intensament aquella població amb disponibilitats econòmiques més limitades.

**Taula 2B. Evolució 2003-2024 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans (€/mes). Classificació individual.**

Municipi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Badalona	423	457	509	562	636	698	669	631	620	580	541	538	549	580	638	689	719	737	730	808	849	883
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	208	247	275	315	272	282	306	283	280	456
Barberà del Vallès	--	--	564	568	673	720	672	651	570	557	543	528	542	569	613	633	711	731	667	705	757	803
Barcelona	551	585	636	696	766	813	793	762	753	720	682	688	735	801	877	930	979	965	919	1.027	1.136	1.147
Begues	--	--	--	--	--	911	--	859	829	873	794	737	842	732	911	864	795	921	1.009	996	1.005	1.014
Castellbisbal	--	--	--	--	--	779	689	650	617	637	546	570	602	615	641	667	750	708	752	764	811	772
Castelldefels	624	664	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
Cerdanyola del Vallès	--	504	515	643	711	766	689	632	643	624	579	581	618	644	699	723	773	766	730	791	859	848
Cervelló	--	--	--	--	--	--	698	673	639	673	650	657	686	679	764	786	832	829	783	778	839	941
Corbera de Llobregat	--	--	--	610	640	669	635	609	597	592	542	552	567	642	655	676	702	717	716	741	800	774
Cornellà de Llobregat	421	443	532	575	602	691	654	619	612	560	533	514	537	566	602	665	696	700	696	723	790	772
Esplugues de Llobregat	557	612	659	705	769	824	757	694	718	693	671	637	688	740	773	815	848	912	841	901	1.064	1.146
Gavà	537	673	636	715	651	788	754	679	736	679	658	687	716	750	820	843	889	938	910	929	976	1.045
Hospitalet de Llobregat, l'	442	477	544	599	641	697	656	606	589	566	516	504	522	555	608	653	697	703	689	731	795	837
Molins de Rei	444	486	504	588	648	716	682	636	635	611	571	588	594	630	680	720	768	775	739	760	829	834
Montcada i Reixac	--	428	531	556	591	667	632	586	565	553	514	506	517	535	557	604	637	649	645	668	694	729
Montgat	--	--	565	629	686	732	715	719	743	749	670	671	679	741	835	833	886	927	831	938	1.012	1.043
Pallejà	--	--	--	--	--	633	706	639	683	603	596	597	588	685	741	732	795	756	762	758	891	963
Palma de Cervelló, la	--	--	--	--	--	--	--	615	582	564	529	556	560	582	639	663	671	703	674	692	774	770
Papiot, el	--	--	--	--	--	--	--	--	--	554	531	577	559	519	668	705	680	698	665	853	886	888
Prat de Llobregat, el	319	484	464	547	553	579	677	610	631	603	576	577	590	613	637	710	730	750	713	766	787	837
Ripolllet	--	474	450	599	627	684	630	594	582	562	505	494	503	510	540	616	645	636	625	664	712	725
Sant Adrià de Besòs	405	432	488	540	631	705	717	666	631	617	551	564	559	588	654	700	714	745	750	837	807	876
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
Sant Boi de Llobregat	440	516	565	615	646	710	661	632	616	586	551	537	552	591	640	673	713	723	693	739	794	790
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	579	587	600	660	694	712	761	780	814	861	746
Sant Cugat del Vallès	824	927	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
Sant Feliu de Llobregat	--	520	558	615	687	735	696	677	634	613	598	584	597	633	729	756	816	818	793	826	913	899
Sant Joan Despí	552	548	607	695	742	776	680	755	661	686	646	621	651	697	754	815	849	862	796	893	1.024	1.099
Sant Just Desvern	680	682	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
Sant Vicenç dels Horts	--	--	515	610	683	742	678	630	638	588	548	539	565	585	647	674	682	682	674	723	760	824
Santa Coloma de Cervelló	--	--	--	--	--	--	--	--	685	675	661	658	631	692	706	774	854	768	792	834	913	1.014
Santa Coloma de Gramenet	363	415	464	546	581	635	608	578	562	528	481	470	483	506	529	584	615	615	607	637	687	702
Tiana	--	--	--	--	--	910	921	798	856	786	811	744	763	896	930	926	1.006	1.072	984	1.004	1.161	1.134
Torrelles de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	652	580	627	602	577	608	677	711	737	682	775	725	818	854	855
Viladecans	--	451	543	642	679	722	724	662	645	629	606	593	604	624	684	724	746	764	741	781	867	865
<b>Barcelona</b>	<b>551</b>	<b>585</b>	<b>636</b>	<b>696</b>	<b>766</b>	<b>813</b>	<b>793</b>	<b>762</b>	<b>753</b>	<b>720</b>	<b>682</b>	<b>688</b>	<b>735</b>	<b>801</b>	<b>877</b>	<b>930</b>	<b>979</b>	<b>965</b>	<b>919</b>	<b>1.027</b>	<b>1.136</b>	<b>1.147</b>
<b>RMB</b>	<b>456</b>	<b>486</b>	<b>596</b>	<b>651</b>	<b>709</b>	<b>749</b>	<b>721</b>	<b>687</b>	<b>671</b>	<b>640</b>	<b>604</b>	<b>603</b>	<b>635</b>	<b>685</b>	<b>753</b>	<b>801</b>	<b>844</b>	<b>842</b>	<b>822</b>	<b>889</b>	<b>961</b>	<b>979</b>
<b>Catalunya</b>	<b>474</b>	<b>505</b>	<b>552</b>	<b>603</b>	<b>645</b>	<b>678</b>	<b>650</b>	<b>615</b>	<b>599</b>	<b>571</b>	<b>542</b>	<b>540</b>	<b>557</b>	<b>596</b>	<b>655</b>	<b>698</b>	<b>735</b>	<b>734</b>	<b>724</b>	<b>780</b>	<b>835</b>	<b>844</b>

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

L'any 2015 només es publicuen 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 2003-2023 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 de tots els municipis inclosos a la taula: en diferents tons de color vermell 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 de davallades i pujades de preus s'identifiquen també en aquesta tercera taula: pujades pre-2008, davallades 2009-2015, pujades des de 2016. El nombre més alt de valors màxims es dona al període 2003-2007 amb valors màxims a 19 municipis, en front dels 17 municipis a partir de 2015-2016. Pel que respecta a les variacions extremes, la variació negativa més intensa continua sent la de Sant Just Desvern amb un -29,8% al bienni 2011-2012. L'increment màxim es registra a Badia del Vallès, on els lloguers han pujat de mitjana un 62,8% entre els anys 2023 i 2024, una situació que s'haurà de seguir atentament els propers anys, especialment per l'impacte que pugui ocasionar la pèrdua de la protecció oficial i la consegüent entrada al mercat lliure dels habitatges d'aquest municipi a partir d'aquest 2025 i que podria escalfar tot el mercat immobiliari en aquest municipi que, fins al moment, havia mantingut uns preus de lloguer molt continguts.

**Valoració taules 2A, 2B i 2C:** Totes tres taules deixen ben palès, novament, la situació de màxima tensió que es produeix actualment al mercat de lloguer, amb uns màxims en els preus que s'assoleixen any darrera any, encara sense senyals evidents de cap aturada. Caldrà esperar per comprovar si les noves polítiques de definició de zones tenses o de limitació d'increment dels contractes dels lloguers tindran l'efecte desitjat als municipis metropolitans.

Taula 2C. Variació percentual 2003-2024 del preu mitjà de lloguer dels habitatges als municipis metropolitans. Classificació general.

Municipi	2003-04	2004-05	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
Badalona	8,0	11,4	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
Badia del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,7	11,1	14,8	-13,8	3,6	8,8	-7,7	-1,0	62,8
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
Barcelona	6,2	8,7	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
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
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
Castelldefels	6,4	5,9	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
Cerdanyola del Vallès	--	2,2	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
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
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
Cornellà de Llobregat	5,2	20,2	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
Esplugues de Llobregat	9,9	7,7	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
Gavà	25,3	-5,5	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
Hospitalet de Llobregat, l'	7,9	14,1	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
Molins de Rei	9,5	3,7	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
Montcada i Reixac	--	23,8	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
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
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
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
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
Prat de Llobregat, el	51,7	-4,2	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
Ripollet	--	-5,1	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
Sant Adrià de Besòs	6,7	12,9	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
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
Sant Boi de Llobregat	17,3	9,5	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
Sant Climent de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,3	2,2	10,1	5,1	2,6	6,9	2,5	4,4	5,8	-13,4
Sant Cugat del Vallès	12,5	-9,2	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
Sant Feliu de Llobregat	--	7,2	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
Sant Joan Despí	-0,7	10,8	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
Sant Just Desvern	0,3	22,8	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
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
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
Santa Coloma de Gramenet	14,3	11,8	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
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
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
Viladecans	--	20,5	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
<b>Barcelona</b>	<b>6,2</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>	<b>10,1</b>	<b>6,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,3</b>	<b>-5,4</b>	<b>1,0</b>	<b>6,8</b>	<b>9,0</b>	<b>9,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>11,8</b>	<b>10,7</b>	<b>1,0</b>
<b>RMB</b>	<b>6,6</b>	<b>22,7</b>	<b>9,3</b>	<b>8,8</b>	<b>5,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5,2</b>	<b>7,9</b>	<b>9,9</b>	<b>6,3</b>	<b>5,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>8,2</b>	<b>8,0</b>	<b>1,9</b>
<b>Catalunya</b>	<b>6,7</b>	<b>9,3</b>	<b>9,2</b>	<b>7,1</b>	<b>5,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>-5,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>-5,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>3,3</b>	<b>6,8</b>	<b>9,9</b>	<b>6,6</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>7,7</b>	<b>7,1</b>	<b>1,1</b>

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. Discussió i conclusions

Les dades d'evolució dels preus de l'habitatge de compra al mercat lliure i dels preus de lloguer mostren que el mercat de l'habitatge a l'AMB ha passat en els darrers vint anys per diverses fases de pujades i baixades vinculades als diferents esdeveniments econòmics que s'han anat succeint. En els últims anys els preus en tots dos règims de tinença han experimentat uns augments molt importants com a conseqüència del paper que ha anat assolint l'habitatge a tot el món al transformar-se en un dels objectius del capitalisme neoliberal i de la "societat administradora d'actius"<sup>4</sup> que aquest sistema propugna i que es fonamenta en la possessió o el control per part del capital de les bases materials fonamentals per a la vida humana i la reproducció social, les també anomenades infraestructures socials essencials: la terra (especialment la terra cultivable d'on s'obtenen els aliments o aquella on hi ha matèries primeres considerades crítiques), l'aigua, l'energia, la sanitat, l'educació, el transport, etc. En aquest context que es genera, producte d'una crisi de rendibilitat global que el capital intenta compensar enfocant el seu interès cap a aquestes infraestructures essencials, l'habitatge es constitueix i consolida com un bé comercialitzable enlloc de que com un dret ciutadà, una dissonància que esdevé feient quan, per una banda, es reconeix el dret a tenir-ne un i, per una altra, no es garanteix aquesta possibilitat. L'habitatge resulta atractiu pel capital perquè és un "actiu" que permet evitar excessives despeses de capital, minimitzar els costos operatius i maximitzar els guanys en un curt període de temps i, a més a més, compta amb demanda assegurada que necessita "l'actiu" per viure.

Quant al règim de compra, és necessari mencionar la paradoxa que suposa haver de renunciar a la propietat d'un habitatge com a conseqüència del seu elevat cost en una societat on la propietat privada, en un mercat on suposadament existeix la competència "lliure i no falsejada"<sup>5</sup>, és un element clau que no només assegura el benestar de les generacions actuals sinó, també, el de les futures per via de la, cada vegada més important, herència<sup>6</sup>, en aquest cas del bé immobiliari. Respecte del règim de lloguer, aquest és el que ha de centrar l'atenció perquè si s'assumeix que en les circumstàncies actuals la compra és un impossible, la única alternativa que queda és la de l'arrendament. Si aquesta via que hauria de garantir el dret a l'habitatge també es tanca, resultarà impossible que la població que viu al territori de l'AMB aconsegueixi prosperar tirant endavant els seus projectes de vida d'una manera digna. Les conseqüències d'aquest estancament són la profunda desil·lusió i desesperació d'una part de la ciutadania que es veu situada als marges de la societat i la seva pèrdua de fe en el sistema democràtic, unes situacions que els populismes reaccionaris de dretes que floreixen a tot arreu i que, avui en dia, porten la iniciativa en la pla social a través de missatges seductors que apelen als sentiments de la ciutadania que es va quedant enrere, aprofiten sense dubtar.

---

<sup>4</sup> Veure Christophers, B. (2023). *Our Lives in Their Portfolios: Why Asset Managers Own the World*. London: Verso, 2023. ISBN: 9781839768989.

<sup>5</sup> Veure Naïr, S. (2025). *Europa encadenada. El neoliberalismo contra la Unión*. Barcelona: Galaxia Gutenberg. ISBN: 9788410317659.

<sup>6</sup> Veure Piketty, T. (2014). *El capital al segle XXI*. Barcelona: La Magrana. ISBN 9788482647449.

A l'espera de comprovar en un futur si les regulacions que tot just ara s'estan desplegant (definició d'àrees tenses, limitació d'increments del lloguer, etc.) tenen l'efecte desitjat, el panorama que es presenta al davant continua sense ser positiu. Aquestes i altres mesures vinculades a la construcció d'habitatges (per exemple, el Pla 50.000 habitatges que impulsa la Generalitat de Catalunya<sup>7</sup> o les diverses accions de l'AMB<sup>8</sup>) hauran de contrarestar les embranzides del capital que sempre troba alguna escletxa per on escapar-se (com ha estat el cas dels lloguers de temporada, el lloguer habitacional o, més recentment, el subterfugi de carregar al preu del lloguer impostos com l'IBI<sup>9</sup>) i assolir els seus objectius de beneficis al marge de cap altra consideració social.

---

<sup>7</sup> Veure <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/pla-50000-habitatges/index.html>

<sup>8</sup> Veure <https://www.amb.cat/s/web/habitatge/habitatge.html>

<sup>9</sup> Veure [https://www.ara.cat/economia/immobiliari/apujar-lloguer-traves-l-ibi-buit-legal-esquivar-topall-preus\\_1\\_5310939.html](https://www.ara.cat/economia/immobiliari/apujar-lloguer-traves-l-ibi-buit-legal-esquivar-topall-preus_1_5310939.html)