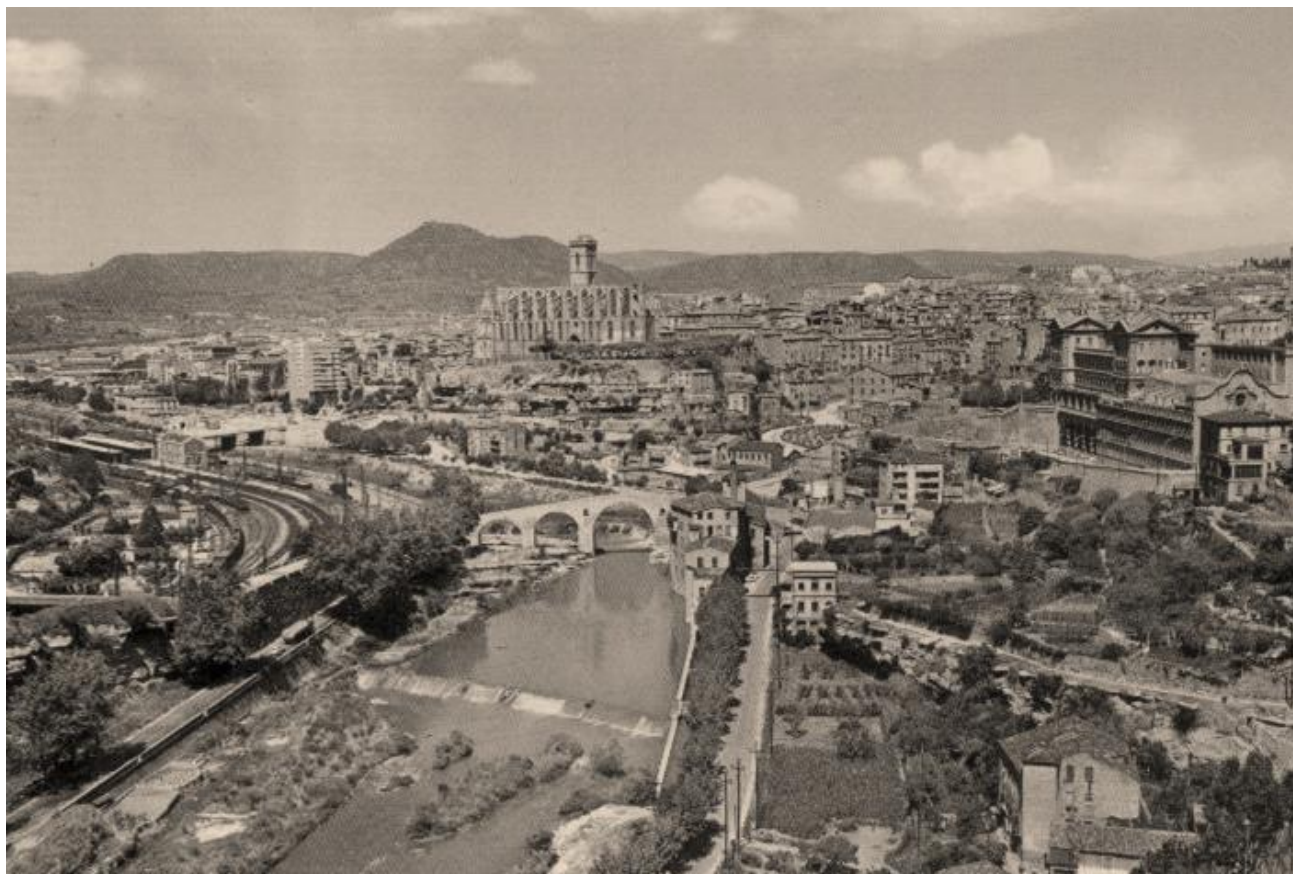




CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA  
DE MANRESA I EL BAGES

# Informe sobre lloguer d'habitatge a Manresa. Primer semestre 2022



**Setembre 2022**

---

**Assessors Urbanístics Avenç, S.L.**

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)  
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)  
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)  
Amb la col·laboració d'Àngel Gómez, informàtic

Setembre 2022

## ÍNDEX

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Presentació.....                                            | 4  |
| 2. Volum de mercat: Altes i Baixes.....                        | 4  |
| 3. Distribució geogràfica del mercat de lloguer a Manresa..... | 7  |
| 4. Renda contractual .....                                     | 8  |
| 5. Superfície dels habitatges a Manresa .....                  | 10 |
| 6. El lloguer per m <sup>2</sup> .....                         | 11 |
| 7. Règim de propietat .....                                    | 11 |

## 1. Presentació

El present Informe valora els resultats estadístics de l'explotació del Registre de Fiances de l'INCASOL referits a l'àmbit territorial propi de la Cambra de la Propietat Urbana de Manresa.

Els resultats estadístics que es presenten van referits principalment al municipi de Manresa i complementàriament als municipis de Sant Joan de Vilatorrada, Sant Fruitós de Bages, Sant Vicenç de Castellet i Santpedor.

L'estadística de constitució i devolució de fiances abasta des de l'any 2015 fins al primer semestre de 2022. Els resultats del municipi de Manresa de l'any 2021 i 2022 s'han distribuït territorialment segons districtes postals. Addicionalment, els resultats de Mataró referits a 2022 s'han creuat amb la base de dades de la Direcció General del Catastro de manera que s'ofereixen resultats referits a superfície dels habitatges, lloguer/m2 i règim de propietat horitzontal o vertical.

Per tant, es parteix d'una aproximació quantitativa del mercat de lloguer d'habitatge (2015-2022) referida a Manresa i els municipis de l'entorn, seguida d'una evolució dels principals paràmetres del lloguer i de la seva implantació a escala intramunicipal (2021 i 2022) i, finalment, una aproximació de major detall referida a Manresa 2022 en la que afloren els paràmetres resultants del creuament de la base de dades del Registre de Fiances i la base de dades del Cadastre.

El principal objectiu de l'Informe és difondre les dades i aportar major transparència a les dinàmiques locals del mercat de lloguer d'habitatge, transparència que tant interessa a l'oferta com a la demanda i al sector públic que té les competències reguladores d'aquest mercat.

L'Informe vol tenir una freqüència semestral que reculli els resultats trimestrals.

## 2. Volum de mercat: Altes i Baixes

La quantitat d'habitatges cedits en règim de lloguer que hi ha en el mercat en un moment determinat és el que denominem l'estoc.

Durant un període determinat, poden entrar i sortir del mercat de lloguer una quantitat d'habitatges. Els fluxos d'entrada es produeixen per les altes (constitució de fiances) que són els contractes de lloguer celebrats durant el període de referència. Els fluxos de sortida o baixes es produeixen per l'extinció (devolució de fiances) dels contractes de lloguer també durant el mateix període.

| Àmbit                    |        | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 1 sem 2022 |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Manresa                  | Altes  | 1.987 | 2.027 | 2.035 | 2.025 | 1.910 | 1.655 | 1.814 | 888        |
|                          | Baixes | 1.470 | 1.971 | 1.591 | 1.620 | 1.616 | 1.470 | 1.557 | 762        |
|                          | Saldo  | 517   | 56    | 444   | 405   | 294   | 185   | 257   | 126        |
| Sant Joan de Vilatorrada | Altes  | 138   | 134   | 120   | 114   | 122   | 117   | 99    | 57         |
|                          | Baixes | 98    | 102   | 96    | 91    | 123   | 90    | 80    | 52         |
|                          | Saldo  | 40    | 32    | 24    | 23    | -1    | 27    | 19    | 5          |
| Sant Fruitós de Bages    | Altes  | 90    | 111   | 141   | 154   | 110   | 116   | 145   | 67         |
|                          | Baixes | 47    | 57    | 89    | 107   | 103   | 83    | 119   | 57         |
|                          | Saldo  | 43    | 54    | 52    | 47    | 7     | 33    | 26    | 10         |
| Sant Vicenç de Castellet | Altes  | 226   | 207   | 213   | 227   | 197   | 207   | 226   | 78         |
|                          | Baixes | 174   | 156   | 154   | 164   | 179   | 175   | 146   | 83         |
|                          | Saldo  | 52    | 51    | 59    | 63    | 18    | 32    | 80    | -5         |
| Santpedor                | Altes  | 109   | 105   | 123   | 118   | 125   | 97    | 140   | 63         |
|                          | Baixes | 91    | 94    | 99    | 116   | 113   | 102   | 133   | 52         |
|                          | Saldo  | 18    | 11    | 24    | 2     | 12    | -5    | 7     | 11         |

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

La diferència entre els fluxos d'altres i baixes equival a la variació neta de l'estoc durant el període de referència i pot ser una variació positiva o negativa.

Durant el primer semestre de 2022, s'han registrat a la ciutat de Manresa un total de 888 nous contractes de lloguer d'habitatge dels quals, 406 corresponen al primer trimestre i 482 al segon trimestre. Un volum d'altres superior a les baixes o devolucions de fiances que van ser 337 durant el primer trimestre i 425 en el segon. Per tant, un saldo net positiu que vol dir un augment de l'estoc de parc d'habitatges cedits en arrendament.

L'anterior saldo positiu a Manresa ciutat, domina al llarg del període que va de gener 2015 a desembre 2021 en el que sols s'ha registrat un saldo negatiu en tres ocasions.

Cal ser prudents a l'hora de fer la mateixa mirada a cadascun dels quatre municipis de l'entorn de Manresa ja que es tracta de mercats amb uns volums d'altres o baixes molt reduïts que generen fàcilment resultats estadístics poc representatius. Com a aproximació al que acabem de dir, entre 2015 i 2022, la mitjana trimestral d'altres de cadascun dels quatre municipis és de 36 nous contractes. Per aquesta raó, els comentaris relatius als quatre municipis de l'entorn de Manresa aniran referits a agregats ja sigui temporals o territorials.

Entre 2015 i 2022, Manresa ha acumulat un total de 14.341 altres mentre els quatre municipis de l'entorn n'acumulen 573. Per tant, retenir la importància relativa dels comentaris atenent a que Manresa representa el 77% del mercat de lloguer mentre els quatre petits municipis de l'entorn tenen un pes relatiu del 23%.

Un segon element de reflexió és que a Manresa, des de 2015 fins avui, la proporció del saldo sobre el volum d'altres ha passat de representar més del 20% a prop del 15%, és a dir, una tendència a anar perdent capacitat d'ampliar l'estoc de lloguer en paral·lel a un augment de la rotació (el mateix volum d'habitatges genera més contractes per que la durada efectiva s'escurça). Aquest comportament té una excepció l'any 2016 quan la quantitat de baixes o devolucions de fiances va créixer notablement, cosa que no succeí amb les altres.

En el conjunt dels quatre municipis, la proporció del saldo sobre el volum d'altres és superior a la de Manresa. Trobem però dos moments entre 2015 i 2022 en que la proporció cau al 6% (any 2019) i al 8% (primer semestre de 2022), nivells que son excepcionalment baixos.

Si ara ens focalitzem en els temps més recents, la variació de les altres entre el primer semestre de 2022 i primer semestre de 2021 ha caigut un -5,2% i -18,5% a Manresa i en els quatre municipis de l'entorn, respectivament. La magnitud de la caiguda de Manresa està per sota de la registrada a les principals ciutats de Catalunya. Aquesta caiguda, no s'explica per raons de conjuntura econòmica sinó com a reacció a la incertesa jurídica que han generat les mesures i contramesures adoptades en relació al mercat de lloguers. En tot cas, si alguna dinàmica no convé a la demanda, és la contracció de l'oferta per que, en un context de demanda creixent, sempre va acompanyada d'augment de preus.

#### Constitucions i devolucions de fiances durant 2021

| Manresa      | 1r trimestre | 2n trimestre | 3r trimestre | 4t trimestre | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Altes        | 411          | 526          | 478          | 399          | 1.814 |
| Baixes       | 382          | 390          | 412          | 373          | 1.557 |
| <b>Saldo</b> | 29           | 136          | 66           | 26           | 257   |

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

#### Constitucions i devolucions de fiances durant 2021

| Sant Joan de Vilatorrada | 1r trimestre | 2n trimestre | 3r trimestre | 4t trimestre | Total |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Altes                    | 24           | 27           | 23           | 25           | 99    |
| Baixes                   | 32           | 17           | 16           | 15           | 80    |
| <b>Saldo</b>             | -8           | 10           | 7            | 10           | 19    |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant 2021**

| <b>Sant Fruitós de Bages</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>3r trimestre</b> | <b>4t trimestre</b> | <b>Total</b> |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes                        | 41                  | 41                  | 31                  | 32                  | 145          |
| Baixes                       | 26                  | 36                  | 34                  | 23                  | 119          |
| <b>Saldo</b>                 | <b>15</b>           | <b>5</b>            | <b>-3</b>           | <b>9</b>            | <b>26</b>    |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant 2021**

| <b>Sant Vicenç de Castellet</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>3r trimestre</b> | <b>4t trimestre</b> | <b>Total</b> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes                           | 67                  | 61                  | 46                  | 52                  | 226          |
| Baixes                          | 35                  | 33                  | 43                  | 35                  | 146          |
| <b>Saldo</b>                    | <b>32</b>           | <b>28</b>           | <b>3</b>            | <b>17</b>           | <b>80</b>    |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant 2021**

| <b>Santpedor</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>3r trimestre</b> | <b>4t trimestre</b> | <b>Total</b> |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes            | 32                  | 32                  | 37                  | 39                  | 140          |
| Baixes           | 33                  | 33                  | 37                  | 30                  | 133          |
| <b>Saldo</b>     | <b>-1</b>           | <b>-1</b>           | <b>0</b>            | <b>9</b>            | <b>7</b>     |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant el primer semestre de 2022**

| <b>Manresa</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>1r. Semestre</b> |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Altes          | 406                 | 482                 | 888                 |
| Baixes         | 337                 | 425                 | 762                 |
| <b>Saldo</b>   | <b>69</b>           | <b>57</b>           | <b>126</b>          |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant el primer semestre de 2022**

| <b>Sant Joan de Vilatorrada</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>Total</b> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes                           | 31                  | 26                  | 57           |
| Baixes                          | 25                  | 27                  | 52           |
| <b>Saldo</b>                    | <b>6</b>            | <b>-1</b>           | <b>5</b>     |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant el primer semestre de 2022**

| <b>Sant Fruitós de Bages</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>Total</b> |
|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes                        | 35                  | 32                  | 67           |
| Baixes                       | 33                  | 24                  | 57           |
| <b>Saldo</b>                 | <b>2</b>            | <b>8</b>            | <b>10</b>    |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant el primer semestre de 2022**

| <b>Sant Vicenç de Castellet</b> | <b>1r trimestre</b> | <b>2n trimestre</b> | <b>Total</b> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Altes                           | 30                  | 48                  | 78           |
| Baixes                          | 45                  | 38                  | 83           |
| <b>Saldo</b>                    | <b>-15</b>          | <b>10</b>           | <b>-5</b>    |

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

**Constitucions i devolucions de fiances durant el primer semestre de 2022**

| Santpedor    | 1r trimestre | 2n trimestre | Total |
|--------------|--------------|--------------|-------|
| Altes        | 29           | 34           | 63    |
| Baixes       | 31           | 21           | 52    |
| <b>Saldo</b> | -2           | 13           | 11    |

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

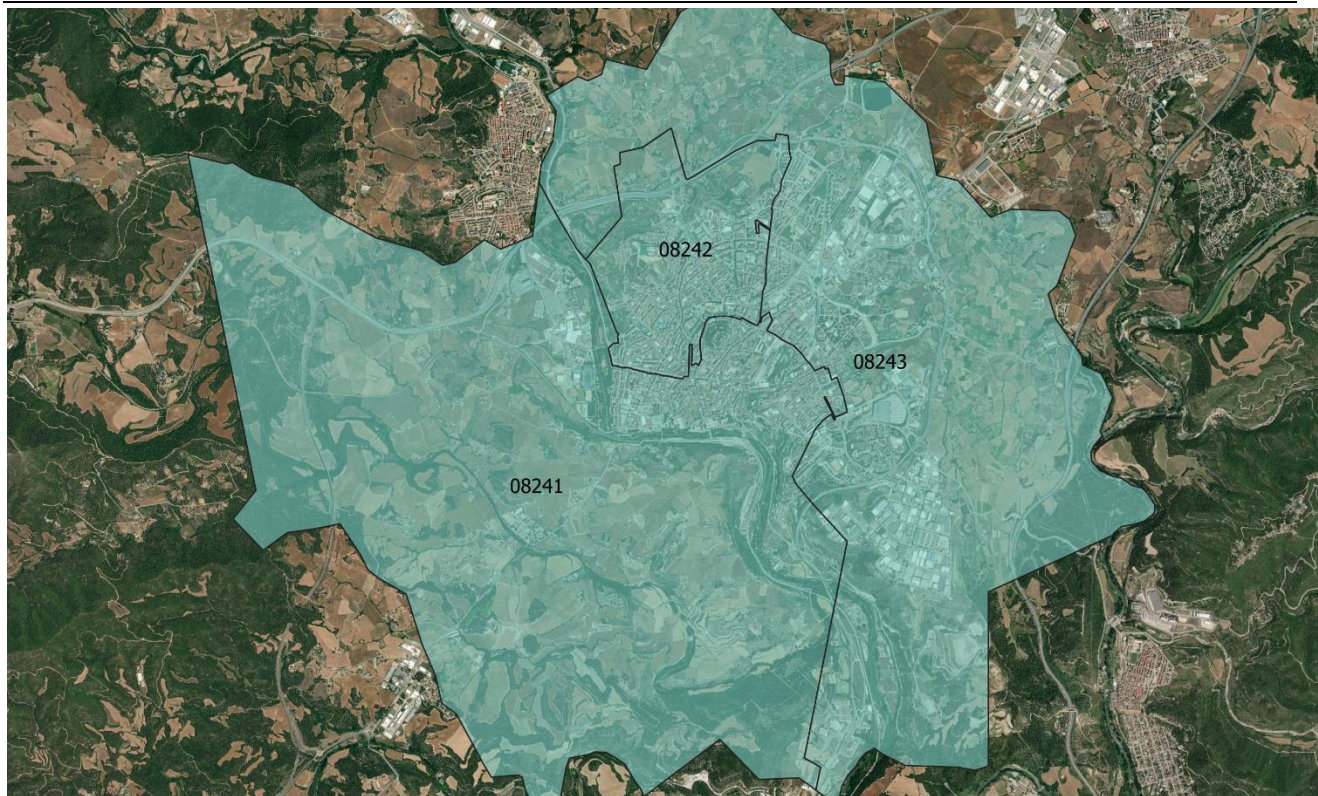
**3. Distribució geogràfica del mercat de lloguer a Manresa**

La ciutat de Manresa té quatre codis postals que estan vinculats a quatre àmbits diferents de la ciutat. L'estadística de les fiances mostra activitat de mercat de lloguer a tres codis postals però l'activitat és nul·la al codi 08244. Dit això, el volum de contractes a cada codi postal és molt diferent. Mentre el codi 08242 concentra una quota d'un terç de la contractació, el codi 08241 concentra poc més del 40% i el 08243 al voltant del 20%. Aquest pes relatiu del mercat de lloguer en els diferents codis postals és força estable al llarg del darrer any i mig.

**Nombre de nous contractes distribuïts per codis postals. Anys 2021 i 2022**

| Manresa                              | 2021       |            |            |            |              | 2022       |            |                 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|-----------------|
| Nombre contractes segons Codi postal | 1 trim     | 2 trim     | 3 trim     | 4 trim     | Total        | 1 trim     | 2 trim     | Total semestral |
| 08241                                | 182        | 216        | 195        | 159        | 752          | 166        | 204        | 370             |
| 08242                                | 124        | 172        | 169        | 138        | 603          | 144        | 159        | 303             |
| 08243                                | 82         | 118        | 97         | 90         | 387          | 76         | 95         | 171             |
| 08244                                |            |            |            |            |              |            |            |                 |
| NC                                   | 23         | 20         | 17         | 12         | 72           | 20         | 24         | 44              |
| <b>Total general</b>                 | <b>411</b> | <b>526</b> | <b>478</b> | <b>399</b> | <b>1.814</b> | <b>406</b> | <b>482</b> | <b>888</b>      |

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

**Plànol delimitació Manresa per codis postals**

Font: Elaboració pròpia

Els quatre municipis que envolten Manresa operen amb un sol codi per municipi de manera que no es disposa de major desagregació intramunicipal.

Si amb anterioritat hem vist que el volum total contractat a Manresa durant el primer semestre de 2022 ha caigut un -5,2%, ara constatem que el codi postal amb més quota de mercat (codi 08241) ha cedit un -7%. Que el segon codi postal en ordre d'importància (08243) ha cedit un -14,5% i que el tercer codi postal (08242) ha augmentat un 2,4%. Per tant, un comportament de mercat desigual probablement per la diferent estructura i qualitat del parc construït i també del diferent nivell de renda de les llars.

#### 4. Renda contractual

Durant el primer trimestre de 2022, la renda contractual mitjana a Manresa és de 646,13 € i la del segon trimestre, 683,93 €. La mitjana del primer semestre de 2022 es situa en 665,19 €. El mateix indicador referit a la resta de comarca del Maresme mostra un valor de 781,21 € en el primer trimestre i 803,59 € en el segon trimestre. La mitjana semestral és de 792,31 €

##### Mitjana de renda contractual a Manresa. Anys 2021 i primer semestre 2022

| Mataró                                          | 2021          |               |               |               |               | 2022          |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mitjana de renda contractual segons Codi postal | 1 trim        | 2 trim        | 3 trim        | 4 trim        | Total         | 1 trim        | 2 trim        | Total         |
| 08241                                           | 397,65        | 411,60        | 428,41        | 416,55        | 413,63        | 460,72        | 462,87        | 461,91        |
| 08242                                           | 459,93        | 471,53        | 506,29        | 503,41        | 486,18        | 483,66        | 570,06        | 529,00        |
| 08243                                           | 454,91        | 449,73        | 472,32        | 477,07        | 462,85        | 456,85        | 514,33        | 488,78        |
| 08244                                           |               |               |               |               |               |               |               |               |
| NC                                              | 498,00        | 344,33        | 529,50        | 385,00        | 446,90        | 412,20        | 377,74        | 393,40        |
| <b>Total general</b>                            | <b>426,90</b> | <b>435,22</b> | <b>465,44</b> | <b>459,30</b> | <b>446,59</b> | <b>465,74</b> | <b>504,14</b> | <b>486,58</b> |

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

D'acord amb les mitjanes de renda contractual, la variació interanual del lloguer durant el primer trimestre de 2022 ha estat del 9,1% i del 15,8% durant el segon trimestre. La comparativa semestral amb el primer semestre de 2021 ofereix una variació del 12,7%.

A nivell dels diferents codis postals, el codi postal 08241 que és el que concentra major quota de mercat i presenta mitjanes per sota de la del conjunt de la ciutat, és el més inflacionista de la ciutat (14%) durant el primer semestre de 2022 mentre que el codi 08242 augmenta el 13,4% i el 08243 un 8,2%. Per tant gran i generalitzat augment de preus.

##### Mitjana de renda contractual a l'entorn de Manresa. Anys 2021 i primer semestre 2022

|                              | 2021          |               |               |               |               | 2022          |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mitjana de renda contractual | 1 trim        | 2 trim        | 3 trim        | 4 trim        | Total         | 1 trim        | 2 trim        | Total         |
| Sant Joan de Vilatorrada     | 449,00        | 455,79        | 461,56        | 469,24        | 458,88        | 494,74        | 532,73        | 512,07        |
| Sant Fruitós de Bages        | 519,51        | 606,61        | 506,62        | 537,31        | 545,31        | 515,87        | 575,00        | 544,11        |
| Sant Vicenç de Castellet     | 447,71        | 496,96        | 476,23        | 447,38        | 466,73        | 469,50        | 461,77        | 464,74        |
| Santpedor                    | 552,78        | 511,91        | 542,02        | 495,38        | 524,61        | 589,28        | 478,34        | 529,41        |
| <b>Total 4 municipis</b>     | <b>486,35</b> | <b>520,95</b> | <b>498,41</b> | <b>483,17</b> | <b>497,42</b> | <b>516,53</b> | <b>504,86</b> | <b>510,36</b> |

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

La mateixa comparativa semestral referida als quatre municipis mostra que Sant Joan de Vilatorrada registra un augment de la renda contractual del 13%, Sant Fruitós de Bages cedeix un -3,4%, Sant Vicenç de Castellet també cedeix un -1,4% i Santpedor un 0,6%. El conjunt dels quatre municipis esmentats, augmenta un 1,4%.

A retenir doncs que el mercat central (Manresa) té un gran augment de preus que, probablement, no trobaria antecedents d'aquesta magnitud. Per contra, la perifèria (municipis de l'entorn) es comporta de manera desigual.

Els augments de preus del primer semestre són augments nominals. Durant aquest mateix període, l'IPC ha augmentat un 9,8% (març 2021 a març 2022) amb el que els costos d'explotació que poden representar a l'entorn del 25% de la renda, estaran sotmesos a la pressió inflacionista general. Des del punt de vista de la demanda, no es disposa d'indicadors de renda de dates tant recents (la darrera estimació de l'IDECAT per a Manresa va referida a l'any 2019) però és evident que la renda no està evolucionant en paral·lel a la taxa d'inflació. Per tant, a escala de Manresa, es perfila la pitjor de les conjuntures amb una caiguda de l'oferta per la inseguretat jurídica que plana sobre el sector, una demanda que no para de créixer en volum, una inflació que pressiona costos a l'alça i una renda familiar penalitzada per l'elevada taxa d'inflació.

La mitjana de renda és un estadístic que permet tenir una lectura sintètica dels preus però no reflecteix la diversitat dels preus de mercat. Per això és útil incorporar la distribució dels contractes per interval de renda contractual.

#### Nombre de contractes per intervals de preu i codi postal. Primer trimestre 2022

| Manresa              | 0 a 120  | 121 a 300 | 301 a 450  | 451 a 600  | 601 a 750 | 751 a 900 | 901 a 1050 | 1051 a 1300 | Més de 1300 | Total      |
|----------------------|----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|------------|
| 08241                |          | 16        | 86         | 51         | 12        |           |            |             | 1           | 166        |
| 08242                |          | 10        | 57         | 56         | 14        | 4         | 2          | 1           |             | 144        |
| 08243                |          | 7         | 31         | 37         | 1         |           |            |             |             | 76         |
| 08244                |          |           |            |            |           |           |            |             |             |            |
| NC                   | 1        | 4         | 9          | 2          | 3         | 1         | 0          | 0           | 0           | 20         |
| <b>Total general</b> | <b>1</b> | <b>37</b> | <b>183</b> | <b>146</b> | <b>30</b> | <b>5</b>  | <b>2</b>   | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>406</b> |

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

#### Nombre de contractes per intervals de preu i codi postal. Segon trimestre 2022

| Manresa              | 0 a 120  | 121 a 300 | 301 a 450  | 451 a 600  | 601 a 750 | 751 a 900 | 901 a 1050 | 1051 a 1300 | Més de 1300 | Total      |
|----------------------|----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|------------|
| 08241                | 1        | 33        | 80         | 67         | 20        | 2         |            |             | 1           | 204        |
| 08242                |          | 8         | 47         | 71         | 25        | 4         | 1          | 1           | 2           | 159        |
| 08243                |          | 20        | 22         | 32         | 17        | 2         |            |             | 2           | 95         |
| 08244                |          |           |            |            |           |           |            |             |             |            |
| NC                   | 2        | 8         | 7          | 2          | 4         | 1         | 0          | 0           | 0           | 24         |
| <b>Total general</b> | <b>3</b> | <b>69</b> | <b>156</b> | <b>172</b> | <b>66</b> | <b>9</b>  | <b>1</b>   | <b>1</b>    | <b>5</b>    | <b>482</b> |

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

A Manresa ciutat, durant el primer semestre de 2022, els intervals de 301 a 450 € i el 451 a 600 € aporten un volum molt igualat de contractes que, en conjunt, representen una quota de mercat del 74%. Per tant, 3 de cada 4 contractes té una renda contractual d'entre 301 i 600 €. El 25% restant es distribueix a parts pràcticament iguals entre els intervals 121 a 300 € i 601 a 750 €.

Pel que fa a l'evolució de la quota de mercat dels diferents intervals de preu a la ciutat de Manresa, des de gener de 2021 a juny 2022, l'interval amb major quota de mercat ha sigut el 301 a 450 € seguit del 451 a 600 €.

#### Nombre de contractes per intervals de preu. Manresa

| Manresa   | 0 a 120 | 121 a 300 | 301 a 450 | 451 a 600 | 601 a 750 | 751 a 900 | 901 a 1050 | 1051 a 1300 | Més de 1300 | Total |
|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------|
| 1 trim 21 |         | 67        | 197       | 115       | 26        | 4         | 2          |             |             | 411   |
| 2 trim 21 |         | 105       | 208       | 169       | 31        | 6         | 5          | 2           |             | 526   |
| 3 trim 21 | 1       | 55        | 188       | 164       | 49        | 15        | 4          | 2           |             | 478   |
| 4 trim 21 |         | 52        | 158       | 143       | 29        | 12        | 5          |             |             | 399   |
| 1 trim 22 | 1       | 37        | 183       | 146       | 30        | 5         | 2          | 1           | 1           | 406   |
| 2 trim 22 | 3       | 69        | 156       | 172       | 66        | 9         | 1          | 1           | 5           | 482   |

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

La tendència però ha estat de desplaçament de quota del primer interval al segon, per l'evolució dels preus a l'alça. No obstant, en el segon trimestre de 2022 es produeix no un desplaçament sinó una substitució d'un mercat per un altre. Ens referim al fet que durant el segon trimestre de 2022 s'ha produït un abandó del mercat a l'interval 301 a 450 € en paral·lel a un creixement sobtat a l'interval 600 a 750 € que ha doblat la seva quota de mercat.

**Nombre de contractes per intervals de preu. Municipis de l'entorn de Manresa**

| Primer trimestre 2022    | 0 a 120  | 121 a 300 | 301 a 450 | 451 a 600 | 601 a 750 | 751 a 900 | 901 a 1050 | 1051 a 1300 | Més de 1300 | Total      |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|------------|
| Sant Joan de Vilatorrada | 3        | 11        | 12        | 5         |           |           |            |             |             | 31         |
| Sant Fruitós de Bages    |          | 3         | 10        | 16        | 4         |           | 1          |             | 1           | 35         |
| Sant Vicenç de Castellet |          | 15        | 14        | 1         |           |           |            |             |             | 30         |
| Santpedor                |          |           | 5         | 17        | 4         | 1         | 1          | 1           |             | 29         |
| <b>Total 4 municipis</b> | <b>3</b> | <b>29</b> | <b>41</b> | <b>39</b> | <b>8</b>  | <b>1</b>  | <b>2</b>   | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>125</b> |

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

**Nombre de contractes per intervals de preu. Municipis de l'entorn de Manresa**

| Segon trimestre 2022     | 0 a 120   | 121 a 300 | 301 a 450 | 451 a 600 | 601 a 750 | 751 a 900 | 901 a 1050 | 1051 a 1300 | Més de 1300 | Total      |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|------------|
| Sant Joan de Vilatorrada | 2         | 4         | 13        | 7         |           |           |            |             |             | 26         |
| Sant Fruitós de Bages    |           | 2         | 8         | 10        | 8         | 2         | 2          |             |             | 32         |
| Sant Vicenç de Castellet | 6         | 16        | 21        | 5         |           |           |            |             |             | 48         |
| Santpedor                | 2         | 3         | 8         | 14        | 7         |           |            |             |             | 34         |
| <b>Total 4 municipis</b> | <b>10</b> | <b>25</b> | <b>50</b> | <b>36</b> | <b>15</b> | <b>2</b>  | <b>2</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>140</b> |

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

La intensitat d'aquesta mutació del mercat no s'havia produït amb anterioritat i constitueix un fenomen preocupant pel que suposa de desatenció a la demanda de lloguer en els territoris amb població amb menor nivell de renda. Aquesta dinàmica que sols és la cirereta de la caiguda d'oferta i de l'augment de preus, hauria de constituir el diagnòstic de partida per a qui té les competències per a regular el mercat de l'habitatge ja que els efectes de les mesures adoptades no estan donant els fruits buscats pel legislador sinó tot el contrari.

En el conjunt dels quatre municipis de l'entorn de Manresa, la distribució de la contractació per interval de preu és molt diferent de la de Manresa. Sant Joan de Vilatorrada i Sant Vicenç de Castellet operen sempre a preus per sota dels 600 € mentre que Santpedor i, més en especial, Sant Fruitós de Bages també operen també en intervals per sobre dels 600 €.

Si a Manresa els intervals de 301 a 450 € i el 451 a 600 € tenien una quota de mercat semblant i aportaven 3 de cada 4 contractes registrats, en els quatre municipis de l'entorn, l'interval de 301 a 450 € té la màxima quota de mercat (34%) i netament per sobre de la corresponent a l'interval 451 a 600 €. L'altre element diferenciador és que en els quatre municipis, l'oferta de 121 a 300 € representa el 20% del mercat quan a Manresa sols representa el 12%.

## 5. Superfície dels habitatges a Manresa

La vinculació dels habitatges llogats a Mataró a un immoble (creuament amb la base de dades del Cadastre), limita la mida de la mostra del primer trimestre de l'any 2022 a 333 registres i la del segon trimestre a 402 registres que, en conjunt, equivalen al 83% dels contractes registrats. Aquest és un creuament necessari per poder incorporar la superfície dels habitatges, el lloguer/m<sup>2</sup> i el règim de propietat vertical o horitzontals dels immobles.

La superfície mitjana dels habitatges llogats durant el primer trimestre de 2022 ha estat de 77,6 m<sup>2</sup> mentre que la del segon trimestre es situa en 79,1 m<sup>2</sup>.

## 6. El lloguer per m²

Durant el primer i segon trimestre de 2022, el lloguer per metre quadrat s'ha situat a 6,68 €/m² i 7,13 €/m² respectivament.

### Mitjana de renda/m² dels nous contractes. Manresa, primer semestre 2022

| Mataró               | 2022        |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
|                      | 1 trim      | 2 trim      | Total       |
| Renda/m²             |             |             |             |
| 08241                | 7,37        | 6,88        | 7,09        |
| 08242                | 6,33        | 8,05        | 7,22        |
| 08243                | 6,33        | 6,88        | 6,65        |
| 08244                |             |             |             |
| NC                   | 5,14        | 3,83        | 4,50        |
| <b>Total general</b> | <b>6,68</b> | <b>7,13</b> | <b>6,93</b> |

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

El lloguer/m² semestral del codi postal 08242 es posiciona en 7,22 €/m² que sobrepassen en un 4,3% la mitjana de la ciutat mentre que el codi postal 08241 opera amb una mitjana de 7,09 €/m² que es posiciona un 2,4% per sobre. El codi postal que opera per sota la mitjana és el 08243 que aporta el 19% de la contractació i a un valor de 6,65 €/m² que estan un 4% per sota de la mitjana de la ciutat. En general, valors amb poca dispersió. +

Atesa la diversitat del mercat entre els diferents districtes de la ciutat, és útil analitzar la distribució del lloguer per metre quadrat per intervals de preus/m².

### Nombre de contractes per interval de renda/m². Manresa, primer semestre 2022

| Renda/m²  | 0 a 6,00 | 6,01 a 7,50 | 7,51 a 9,00 | 9,01 a 10,50 | 10,51 a 12,00 | 12,01 a 13,50 | 13,51 a 15,00 | 15,01 a 16,50 | més de 16,50 | Total |
|-----------|----------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------|
| 1 trim 22 | 156      | 96          | 49          | 20           | 9             | 1             | 1             |               | 1            | 333   |
| 2 trim 22 | 195      | 91          | 46          | 33           | 19            | 7             | 4             |               | 7            | 402   |

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

Manresa presenta una molt elevada concentració (48%) de mercat de lloguer a preus de fins a 6 €/m². De 6,01 a 7,5 €/m² hi concentra el 25% de la contractació, i de 7,51 a 9 € un 13% de la quota de mercat. Si a l'analitzar la renda en valors absoluts s'ha constatat una substitució d'un mercat per un altre i no un simple desplaçament de quota de mercat, quan operem amb el lloguer/m², aquesta substitució queda diluïda pel comportament de la superfície i la gran concentració que aporta l'interval de fins a 6 €/m².

## 7. Règim de propietat

Els nous contractes de lloguer registrats a Manresa durant el primer i segon trimestre de 2022 poden anar referits a habitatges en règim de propietat vertical o horitzontal. El comportament sintètic en termes de mercat dels diferents règims de propietat, queda recollit en els quadres següents.

| Règim de propietat de l'immoble | I trimestre 2022 |          |
|---------------------------------|------------------|----------|
|                                 | Horitzontal      | Vertical |
| Contractes                      | 279              | 54       |
| Lloguer                         | 469,95           | 477,41   |
| Lloguer/m²                      | 6,43             | 7,96     |

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

| Règim de propietat de l'immoble | II trimestre 2022 |          |
|---------------------------------|-------------------|----------|
|                                 | Horizontal        | Vertical |
| Contractes                      | 324               | 78       |
| Lloguer                         | 520,65            | 423,42   |
| Lloguer/m <sup>2</sup>          | 7,39              | 6,06     |

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

Durant el primer i segon trimestre de 2022, la propietat horitzontal ha subministrat al mercat un total de 603 contractes de lloguer mentre la propietat vertical n'ha aportat 132. Això vol dir que el 82% de la contractació d'habitatges de lloguer s'han materialitzat en immobles en règim de propietat horitzontal mentre el 18% restant s'ha materialitzat en immobles en règim de propietat vertical.

Durant el primer i segon trimestre, la propietat horitzontal ha tancat rendes contractuals a 469,95 € i 520,65 € mentre que la propietat vertical ho ha fet a 662,56 € i 657,54 €. A destacar que mentre la propietat horitzontal ha augmentat preus entre el primer i segon trimestre d'enguany, la propietat vertical l'ha ajustat a la baixa. Cal recordar que quan l'univers de la propietat vertical sols és de 54 i 78 contractes durant el primer i segon trimestre respectivament, el marge de confiança estadístic és mínim.

Pel que fa al lloguer/m<sup>2</sup>, la propietat horitzontal ha operat amb mitjanes de €/m<sup>2</sup> durant el primer trimestre i a 10,08 €/m<sup>2</sup> en el segon trimestre mentre la propietat vertical ho ha fet a 6,43 i 7,39 €/m<sup>2</sup> respectivament. En el cas de la propietat vertical, el lloguer/m<sup>2</sup> durant el primer trimestre ha estat de 7,96 €/m<sup>2</sup> i de 6,06 €/m<sup>2</sup> en el segon trimestre.

Agustí Jover, setembre 2022