



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE MANRESA I EL BAGES

Informe sobre lloguer d'habitatge a Manresa. Any 2022



Març 2023

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

Març 2023

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.....	12
6. El lloguer per m ²	12
7. Règim de propietat	13

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 Manresa 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 sols 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	2022
Manresa	Altes	1.987	2.027	2.035	2.025	1.910	1.655	1.814	1.854
	Baixes	1.470	1.971	1.591	1.620	1.616	1.470	1.557	1.476
	Saldo	517	56	444	405	294	185	257	378
Sant Joan de Vilatorrada	Altes	138	134	120	114	122	117	99	118
	Baixes	98	102	96	91	123	90	80	106
	Saldo	40	32	24	23	-1	27	19	12
Sant Fruitós de Bages	Altes	90	111	141	154	110	116	145	127
	Baixes	47	57	89	107	103	83	119	119
	Saldo	43	54	52	47	7	33	26	8
Sant Vicenç de Castellet	Altes	226	207	213	227	197	207	226	168
	Baixes	174	156	154	164	179	175	146	174
	Saldo	52	51	59	63	18	32	80	-6
Santpedor	Altes	109	105	123	118	125	97	140	118
	Baixes	91	94	99	116	113	102	133	108
	Saldo	18	11	24	2	12	-5	7	10

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 aquest saldo pot tenir signe positiu o negatiu.

Durant l'any 2022, s'han registrat a la ciutat de Manresa un total de 1.854 nous contractes de lloguer d'habitatge dels quals, 406 corresponen al primer trimestre, 482 al segon trimestre, 480 al tercer trimestre, i 486 al quart trimestre. Llevat del primer trimestre, la dinàmica del volum de contractació mostra molta estabilitat i gens d'estacionalitat.

Un fet destacable és que sempre, el volum d'altres ha estat superior al de les baixes o devolucions de fiances de manera que l'estoc d'habitatges llogats tendeix a augmentar. Aquesta dinàmica sols va tenir un parèntesi amb resultats negatius des del segon al quart trimestre de 2016.

Durant l'any 2022, 8 de cada 10 altres registrades a Manresa es compensaven amb les baixes, el que vol dir que sols 2 de cada 10 altres augmentaven l'estoc d'habitatges cedits en arrendament a la ciutat. Aquest resultat agregat de l'any 2022, deriva d'un primer semestre amb una escassa propensió a augmentar l'estoc seguida d'un segon semestre en el que la propensió ha augmentat substancialment.

Al llarg dels darrers vuit anys (2015 a 2022), Manresa i els municipis del seu entorn (Sant Joan de Vilatorrada, Sant Fruitós de Bages, Sant Vicens de Castellet i Santpedor) han registrat un total de 19.869 contractes de lloguer, dels quals un 77% pertanyen al municipi de Manresa i un 23% als quatre municipis del seu entorn.

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.

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. Durant l'any 2022, els saldos trimestrals han representat el -7%, el 21%, el 3% i el -1% en el quart trimestre. Aquest comportament erràtic és el propi de mostres estadístiques massa petites que no ofereixen cap confiança a nivell estadístic.

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
Saldo	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
Saldo	-8	10	7	10	19

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2021

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

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2021

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

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2021

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

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2022

Manresa	1r trimestre	2n trimestre	3r trimestre	4t trimestre	Total
Altes	406	482	480	486	1.854
Baixes	337	425	358	356	1.476
Saldo	69	57	122	130	378

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2022

Sant Joan de Vilatorrada	1r trimestre	2n trimestre	3r trimestre	4t trimestre	Total
Altes	31	26	26	35	118
Baixes	25	27	25	29	106
Saldo	6	-1	1	6	12

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2022

Sant Fruitós de Bages	1r trimestre	2n trimestre	3r trimestre	4t trimestre	Total
Altes	35	32	34	26	127
Baixes	33	24	34	28	119
Saldo	2	8	0	-2	8

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2022

Sant Vicenç de Castellet	1r trimestre	2n trimestre	3r trimestre	4t trimestre	Total
Altes	30	48	50	40	168
Baixes	45	38	44	47	174
Saldo	-15	10	6	-7	-6

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

Constitucions i devolucions de fiances durant 2022

Santpedor	1r trimestre	2n trimestre	3r trimestre	4t trimestre	Total
Altes	29	34	23	32	118
Baixes	31	21	26	30	108
Saldo	-2	13	-3	2	10

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

Centrant-nos en el municipi de Manresa, àmbit que disposa d'un volum de mercat amb suficient confiança estadística, Durant el primer trimestre de 2022, el volum de contractació va perdre un -1,2% respecte el mateix període de 2021. En el segon trimestre, la caiguda va ser del -8,4% però en el tercer es va registrar creixement zero (0,4%) i en el quart trimestre la recuperació va ser del 21,8%. Atenció però amb el quart trimestre ja que no és l'elevat volum de contractes del quart trimestre de 2022 el que explica la variació sinó l'exceptional caiguda de la contractació en el darrer trimestre de l'any 2021.

De fet, els 1.854 contractes registrats a Manresa durant tot el 2022 estan, d'una banda un 2,2% per sobre dels resultats de 2021 però, de l'altre per sota dels volums de contractació de tots els exercicis des de 2015 fins a 2019 de manera que Manresa, com moltes altres ciutats de Catalunya, no ha recuperat el volum de contractació pre COVID.

3. Distribució geogràfica del mercat de lloguer a Manresa

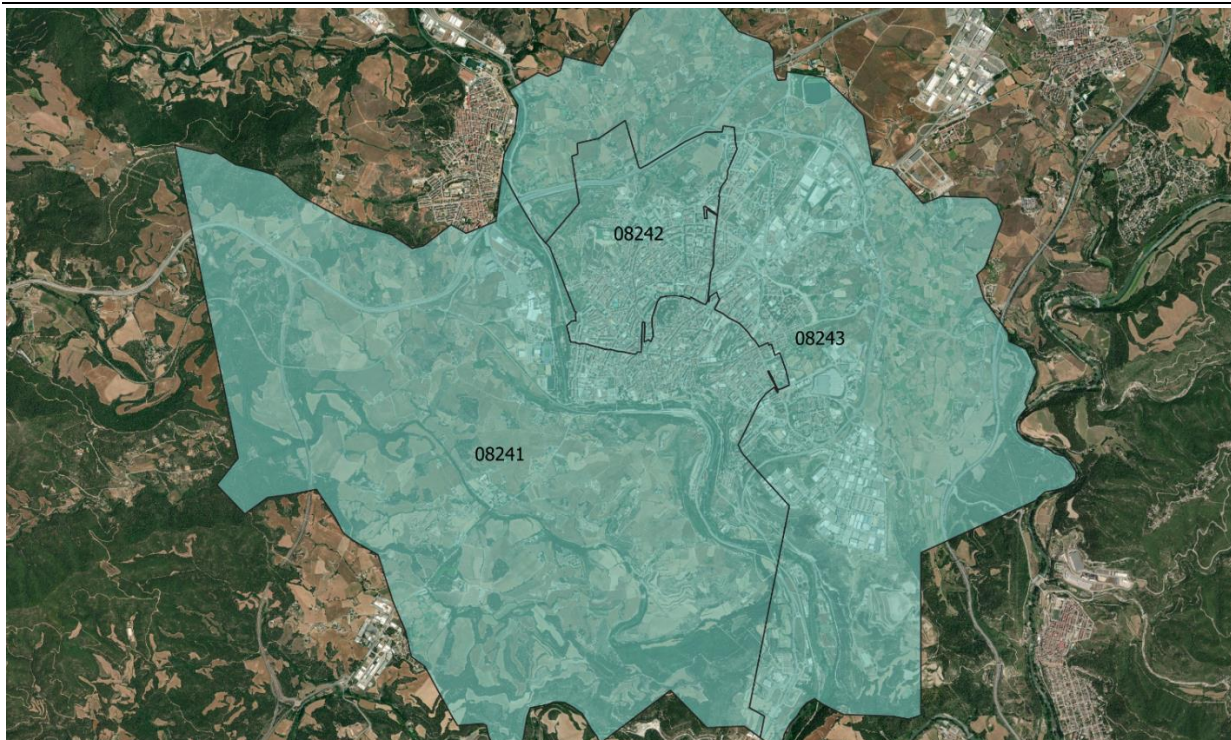
La ciutat de Manresa té quatre codis postals que estan vinculats a quatre àmbits diferents de la ciutat. L'estadística de les fiances mostra activitat de mercat de lloguer a tres codis postals però l'activitat és nul·la al codi 08244. Dit això, el volum de contractes a cada codi postal és molt diferent. Mentre el codi 08241 concentra una quota del 41% de tot el mercat, el 08242 concentra el 38% i el 08243 un 18%.

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

Manresa Nombre contractes segons Codi postal	2021					2022				
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total
08241	182	216	195	159	752	166	204	169	215	754
08242	124	172	169	138	603	144	159	188	181	672
08243	82	118	97	90	387	76	95	98	67	336
08244										
NC	23	20	17	12	72	20	24	25	23	92
Total general	411	526	478	399	1.814	406	482	480	486	1.854

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

Plànol delimitació Manresa per codis postals



Font: Elaboració pròpia

D'altra banda, el codi 08241 iguala el volum de contractació de 2021 mentre que el 08242 ha incrementat la contractació un 11% i el 08243 ha perdut un -13%. Aquestes variacions interanuals agregades a 2022 amaguen uns resultats negatius en pràcticament tots els codis i tots els trimestres llevat del quart que registra variació molt positiva però, no per que la contractació del darrer trimestre de 2022 hagi estat excepcional sinó per que la de l'any 2021 fou anormalment baixa.

Aquest detall és molt transcendent ja que de no ser per un resultat atípic del quart trimestre de 2021, els resultats de 2022 haguessin tingut signe negatiu en tots els trimestres i en tots els codis postals.

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

4. Renda contractual

Durant l'any 2022, la renda contractual mitjana a Manresa és de 506,67 € en front als 446,59 € de l'any 2021. L'augment és doncs del 13%, un augment interanual mai registrat en tota la sèrie històrica de la ciutat. Per tant, un augment excepcional.

La gestació d'aquest augment és resultats d'augment interanuals de cada trimestre: 9% 16% 13% i 14% al llarg dels quatre trimestres respectivament. Un resultat anual que deriva d'una constant pressió a l'alça dels preus que, recordem-ho, coincideix amb una contracció de l'oferta durant el primer i segon trimestre i creixement zero en el tercer.

Aquesta pressió dels preus a l'alça, presenta una intensitat diversa segons codis postals: el codi 08241 que conté la més alta quota de mercat (41%) registra un augment de preus del 16% seguit del codi 08242 amb un 14% i el codi 08243 amb un 8%. Intensitats diferents però d'una magnitud sempre excepcional. I es constata també que durant el quart trimestre de 2022, la pressió de preus a l'alça en tots els codis no afluixa.

Mitjana de renda contractual a Manresa. Anys 2021 i 2022

Manresa	2021					2022				
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total
Mitjana de renda contractual segons Codi postal										
08241	397,65	411,60	428,41	416,55	413,63	460,72	462,87	498,74	494,46	479,45
08242	459,93	471,53	506,29	503,41	486,18	483,66	570,06	573,60	576,21	554,19
08243	454,91	449,73	472,32	477,07	462,85	456,85	514,33	503,05	532,64	501,69
08244										
NC	498,00	344,33	529,50	385,00	446,90	412,20	377,74	414,05	400,79	400,86
Total general	426,90	435,22	465,44	459,30	446,59	465,74	504,14	524,53	525,74	506,67

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

La mateixa anàlisi referida als quatre municipis mostra que la mitjana de renda de 2022 de 517,91 € està un 4% per sobre dels 497,42 € de mitjana de 2021. A nivell dels quatre municipis, Sant Joan de Vilatorrada registra un augment de la renda contractual del 15%, Sant Fruitós de Bages cedeix un 1%, Sant Vicenç de Castellet també cedeix un 1% i Santpedor un 3%.

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

	2021					2022				
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total
Mitjana de renda contractual										
Sant Joan de Vilatorrada	449,00	455,79	461,56	469,24	458,88	494,74	532,73	558,81	530,15	527,73
Sant Fruitós de Bages	519,51	606,61	506,62	537,31	545,31	515,87	575,00	574,71	543,08	552,09
Sant Vicenç de Castellet	447,71	496,96	476,23	447,38	466,73	469,50	461,77	478,84	472,33	470,74
Santpedor	552,78	511,91	542,02	495,38	524,61	589,28	478,34	526,00	565,19	538,45
Total quatre municipis	486,35	520,95	498,41	483,17	497,42	516,53	504,86	527,13	523,72	517,91

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

Notable doncs la diferència entre Sant Joan de Vilatorrada i els altres tres municipis. A més, a Sant Joan de Vilatorrada, la pressió alcista de preus és constant al llarg dels quatre trimestres de 2022 mentre que a la resta de municipis els preus baixen durant el segon trimestre.

A retenir doncs que, en termes d'evolució de preus del lloguer, Manresa i Sant Joan de Vilatorrada son mercats excepcionalment tensats mentre que la resta de municipis no registren variacions que escapin als marges de fluctuació del mercat.

Dit això, una referència a la inflació. Fins aquí, les variacions de preus han estat variacions de preus nominals sense descomptar la inflació. Entre juny 2021 i juny 2022, l'IPC ha augmentat un 10,2% amb el que, en termes reals, la variació a Manresa ha estat del 3,25% (13,45% nominal – 10,2% IPC), a Sant Joan de Vilatorrada també d'un 4,80% (15,00% - 10,2%) mentre que a la resta de municipis ha estat negativa.

Seria procedent fer també una referència a la renda de les llars però el decalatge temporal de les dades disponibles i la no disponibilitat de resultats desagregats per municipis no permet el contrast tot i l'evidència que l'evolució de la renda de les llars en períodes de forta inflació genera pèrdua de poder adquisitiu de manera que l'esforç de les llars per el pagament del lloguer va en augment.

En aquest context de capes més àmplies de la població que necessiten habitatge de lloguer combinat amb un context de mercat en el que la oferta tendeix a retirar-se, les tensions de preus son inevitables i ja s'han manifestat de manera prou contundent. I amb tot això, una situació de forta inflació que tant penalitza el valor real del lloguer com la renda de les llars. Amb tots aquests ingredients, el foment de l'oferta i els ajuts públics a les llars amb risc d'exclusió residencial, sembla que haurien d'orientar les polítiques en matèria d'habitatge de lloguer.

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
Total general	1	37	183	146	30	5	2	1	1	406

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
Total general	3	69	156	172	66	9	1	1	5	482

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

Nombre de contractes per intervals de preu i codi postal. Tercer 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	9	60	74	18	4	1	2		169
08242		8	34	81	44	13	4	3	1	188
08243		16	14	44	22	2				98
08244										
NC		6	8	7	4					25
Total general	1	39	116	206	88	19	5	5	1	480

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

Nombre de contractes per intervals de preu i codi postal. Quart 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	22	67	84	31	6	1	3		215
08242		7	30	80	45	13	4	1	1	181
08243		8	13	27	14	4			1	67
08244										
NC	0	11	4	1	7	0	0	0	0	23
Total general	1	48	114	192	97	23	5	4	2	486

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

A Manresa ciutat, durant l'any 2022, l'interval 451a 600 € aporta el 39% de contractes de la ciutat seguit de l'interval 301 a 450 € que n'aporta el 31%. Per tant, 7 de cada 10 contractes ha tingut una renda contractual d'entre 301 i 600 €.

A nivell de codis postals, el 08242 i 08243 repeteixen l'ordinalitat del conjunt de la ciutat mentre que el codi 08241 concentra la major quota de mercat a l'interval 301 a 450 € (amb un 39%) seguit del 451 a 600 € (amb un 37%).

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
3 trim 22	1	39	116	206	88	19	5	5	1	480
4 trim 22	1	48	114	192	97	23	5	4	2	486

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

Comparativa de quotes de mercat 2021 i 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
2021	0%	15%	41%	33%	7%	2%	1%	0%	0%	100%
2022	0%	10%	31%	39%	15%	3%	1%	1%	0%	100%
diferencial	0%	-5%	-11%	6%	8%	1%	0%	0%	0%	0%

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

Pel que fa a l'evolució de la quota de mercat dels diferents intervals de preu entre 2021 i 2022 a la ciutat de Manresa, s'observa que els intervals d'entre 121 i 450 € perden pes relatiu en el conjunt de la ciutat mentre que la resta d'intervals guanyen quota de mercat.

Així doncs, els intervals que perden quota de mercat son exclusivament els de preus mitjos/baixos mentre que els intervals de preu mitjos/alts guanyen quota de mercat.

D'altra banda, la pèrdua concentrada als intervals de 121 a 450 € no s'explica com a desplaçament d'interval per augment de preus sinó que és una pèrdua neta, és a dir, segments d'oferta que han abandonat el mercat ja que l'interval posterior (451 a 600 €) no compensa la fuga d'oferta.

Aquest fet és especialment preocupant atès que son les rendes familiars econòmicament més febles les que més necessiten allotjar-se en règim de lloguer i son les més castigades per la fuga de l'oferta en intervals de preu mitjos/baixos.

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
Total 4 municipis	3	29	41	39	8	1	2	1	1	125

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
Total 4 municipis	10	25	50	36	15	2	2	0	0	140

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

Tercer 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	6	9	3	3	2			26
Sant Fruitós de Bages		2	6	12	12	1		1		34
Sant Vicenç de Castellet	2		22	19	5	2				50
Santpedor		2	4	11	6					23
Total 4 municipis	2	7	38	51	26	6	2	1	0	133

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

Quart 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	1	10	16	7	1					35
Sant Fruitós de Bages	1	4	15	5	1					26
Sant Vicenç de Castellet	4	17	13	5	1					40
Santpedor	1	7	15	5	4					32
Total 4 municipis	7	38	59	22	7	0	0	0	0	133

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

En el conjunt de 2022 i prenent com a referència els quatre municipis de l'entorn de Manresa, la distribució de la contractació per interval de preu és molt diferent de la de Manresa. El conjunt dels quatre municipis tenen com a primer interval el 301 a 450 € amb una quota de mercat del 35% seguit de l'interval 451 a 600 € amb una quota del 28%.

Comparativa de quotes de mercat 2021 i 2022

Quatre municipis de l'entorn	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
2021	0%	7%	33%	46%	11%	2%	0%	0%	0%	100%
2022	4%	19%	35%	28%	11%	2%	1%	0%	0%	100%
diferencial	4%	12%	2%	-18%	0%	0%	1%	0%	0%	0%

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

Entre 2021 i 2022, aquesta distribució del nombre de contractes per interval de preu ha canviat substancialment ja que l'any anterior l'interval amb més quota de mercat era el 451 a 600 € amb una quota del 46% del mercat seguit de l'interval 301 a 450 € amb una quota del 33%.

Aquest canvi entre 2021 i 2022 que, cal retenir-ho, es produeix en un context de reducció del nombre de contractes registrats, suposa una reducció de la quota de mercat de l'interval 451 a 600 € de 18 punts percentuals que guanyen els intervals inferiors. Convé posar en valor el fet que els intervals de preu més assequibles guanyen quota de mercat respecte de l'interval de preu mig/alt.

Sempre i, de manera especial en un context com l'actual, que el mercat respongui amb intervals de preu mig/baix ajuda a contenir el risc d'exclusió residencial de les llars amb menys recursos econòmics. I també convé saber que la pauta que acabem de descriure és l'excepció avui a casa nostra.

5. Superfície dels habitatges a Manresa

La vinculació entre un contracte registrat i un immoble concret de Manresa s'assoleix creuant la base de dades dels contractes amb la base de dades del Cadastre. Aquest creuament s'ha assolit en 1.557 registres el que representa un nivell de creuament exitós del 83% del nombre de contractes registrats l'any 2022.

Aquest és un creuament necessari per poder incorporar la superfície dels habitatges, el lloguer/m² i el règim de propietat vertical o horitzontals dels immobles. A continuació s'exposen aquests paràmetres referits exclusivament al municipi de Manresa.

Mitjana de m2	2022				
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total
Manresa	77,60	79,14	77,39	79,59	78,47

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

La superfície mitjana dels habitatges llogats durant l'any 2022 ha estat de 78,47 m² amb un màxim de 79,59 durant el quart trimestre i un mínim de 77,39 m² durant el tercer trimestre.

6. El lloguer per m²

Durant l'any 2022, el lloguer per metre quadrat s'ha situat a 7,09 €/m² amb un màxim de 7,55 €/m² en el codi postal 08242 i un mínim de 6,83 €/m² en el codi 08244. D'altra banda, els resultats trimestrals apunten a una tendència creixent de l'€/m².

Mitjana de renda/m² dels nous contractes. Any 2022

Manresa	2022				
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	Total
Mitjana de renda/m2 segons Codi postal					
08241	7,37	6,88	7,09	7,07	7,09
08242	6,33	8,05	8,07	7,57	7,55
08243	6,33	6,88	6,75	7,42	6,83
08244					
NC	5,14	3,83	5,44	4,60	4,80
Total general	6,68	7,13	7,29	7,19	7,09

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

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, any 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
3 trim 22	135	105	72	61	16	14	4	2	2	411
4 trim 22	147	95	86	42	17	12	7	4	1	411

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

Manresa presenta una molt elevada concentració (41%) 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 €/m² un 16% de la quota de mercat. Al llarg dels trimestres de 2022, la quota de mercat de la renda/m² a l'interval de fins a 6 €/m² ha tendit a disminuir dinàmica que es repeteix també a l'interval 6,01 a 7,50 €/m². En canvi, la quota de mercat dels intervals superiors tendeix a augmentar.

7. Règim de propietat

Els nous contractes de lloguer registrats a Manresa durant l'any 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/m ²	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	
	Horitzontal	Vertical
Contractes	324	78
Lloguer	520,65	423,42
Lloguer/m ²	7,39	6,06

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

Règim de propietat de l'immoble	III trimestre 2022	
	Horitzontal	Vertical
Contractes	341	70
Lloguer	526,42	521,93
Lloguer/m ²	7,33	7,09

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

Règim de propietat de l'immoble	IV trimestre 2022	
	Horitzontal	Vertical
Contractes	331	80
Lloguer	546,77	442,41
Lloguer/m ²	7,33	6,61

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

Durant l'any 2022, la propietat horitzontal ha subministrat al mercat un total de 1.275 contractes de lloguer mentre la propietat vertical n'ha aportat 282. 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.

La propietat horitzontal ha tancat l'any amb rendes contractuals a 517,88 € mentre que la propietat vertical ho ha fet a 463,60 €. L'oferta de la propietat horitzontal s'ha posicionat un 2,2% per sobre de la mitjana de lloguer de tota la ciutat mentre que la propietat vertical ha operat a preus un 8,5% per sota.

Pel que fa al lloguer/m², la propietat horitzontal ha operat amb una mitjana de 7,15 €/m² durant l'any 2022 mentre la propietat vertical ho ha fet a 6,83 €/m². Aquests preus comparats amb la mitjana de la ciutat posicionen la propietat horitzontal un 1% per sobre i la vertical un 4% per sota.

Agustí Jover, economista
Març 2023