

PERÍODE DE REFERÈNCIA:

3r Trimestre 2022

Lloguer mitjà a Tarragona:	611 €
Variació anual:	9,6%
Variació trimestral:	3,6%

OBJECTE: Aquest informe tracta d'analitzar l'evolució del mercat de lloguer d'habitatges de la ciutat de Tarragona

Volum de contractació d'habitatges

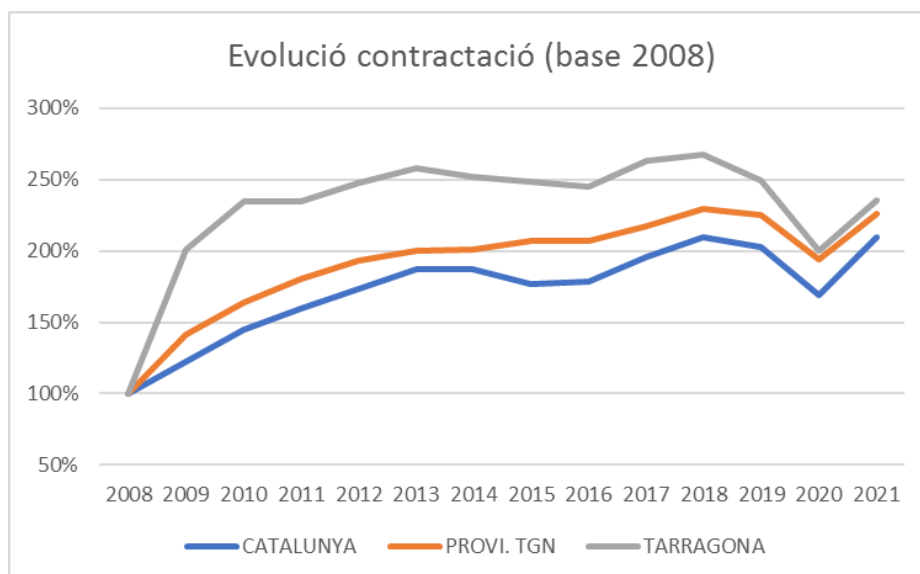
Des de la sortida de la **crisi immobiliària** del 2008 es dispara la contractació d'habitatges a tota Catalunya, per les **dificultats d'accés a la compra d'habitatges**.

Nombre de contractes de lloguer d'habitatge per any

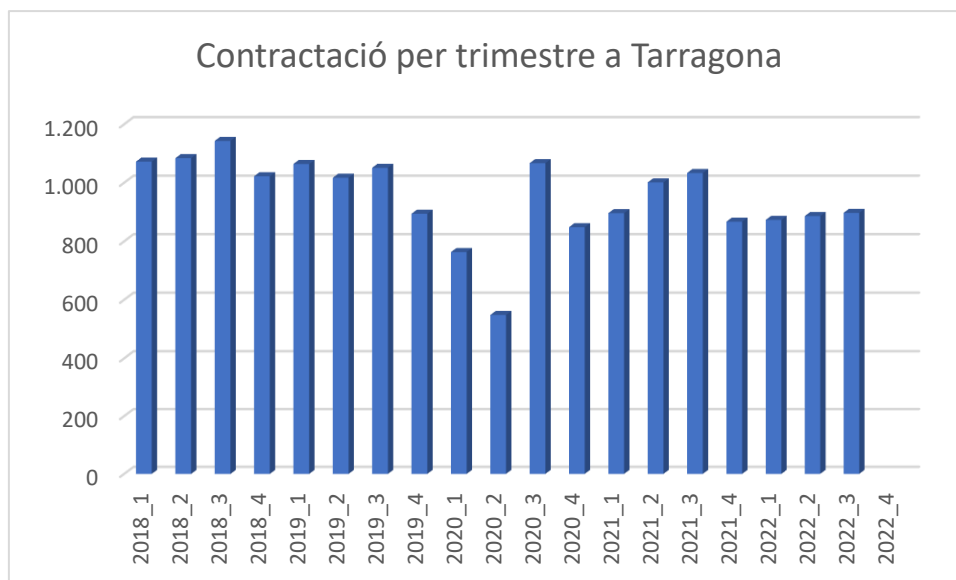
DEMARCACIÓ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CATALUNYA	80.126	97.818	116.188	127.813	138.621	150.200	149.733	141.767	142.714	156.936	167.953	162.520	135.509	167.842
PROVI. TGN	7.103	10.042	11.626	12.791	13.693	14.215	14.273	14.705	14.722	15.422	16.282	16.016	13.814	16.070
TARRAGONA	1.614	3.239	3.782	3.789	3.992	4.164	4.072	4.010	3.956	4.241	4.321	4.026	3.226	3.797

En termes relatius la variació en el nombre de nous contractes de lloguer segueixen una progressió molt similar a Catalunya, la província de Tarragona i a Tarragona ciutat.

A la ciutat de Tarragona es passa de **1.614 contractes a l'any 2008 als 3.797 signats a l'any 2021**.



Durant la crisi sanitària provocada per la **COVID19** s'evidencia una important davallada del volum de contractació d'habitatges.



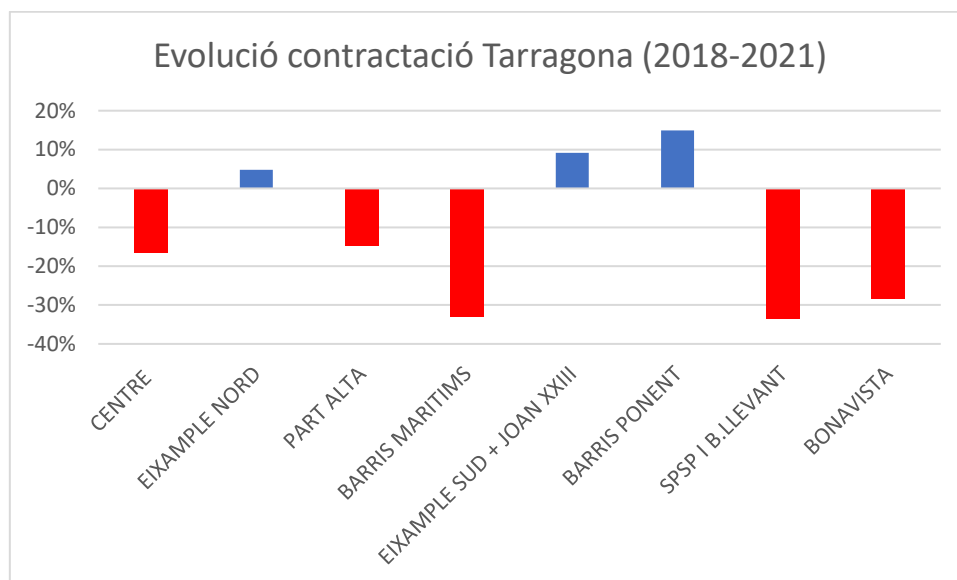
A la ciutat de Tarragona, el mercat de lloguer ha recuperat una certa estabilitat, després de la pandèmia, així i tot, els volums de contractació trimestrals han quedat en els darrers trimestres al voltant dels 900 contractes, fins al tercer trimestre del 2019 se superaven els 1.000 contractes nous. Aquesta **consolidació a la baixa** no l'apreciem a l'evolució de les dades de la província sencera, ni a Catalunya.

Cal recordar que a partir del 2019 la **durada legal** dels contractes de lloguer va passar de tres a cinc anys (set en cas d'arrendadors persones jurídiques).

Al tercer trimestre del 2022 han estat arrendats 897 habitatges amb la següent distribució per zones:



Analitzant l'evolució de la contractació d'habitatges entre l'exercici 2018 i el 2021 podem observar que els mercats de lloguer amb creixements positius en el nombre de contractes es troben als **eixamples i ponent**.



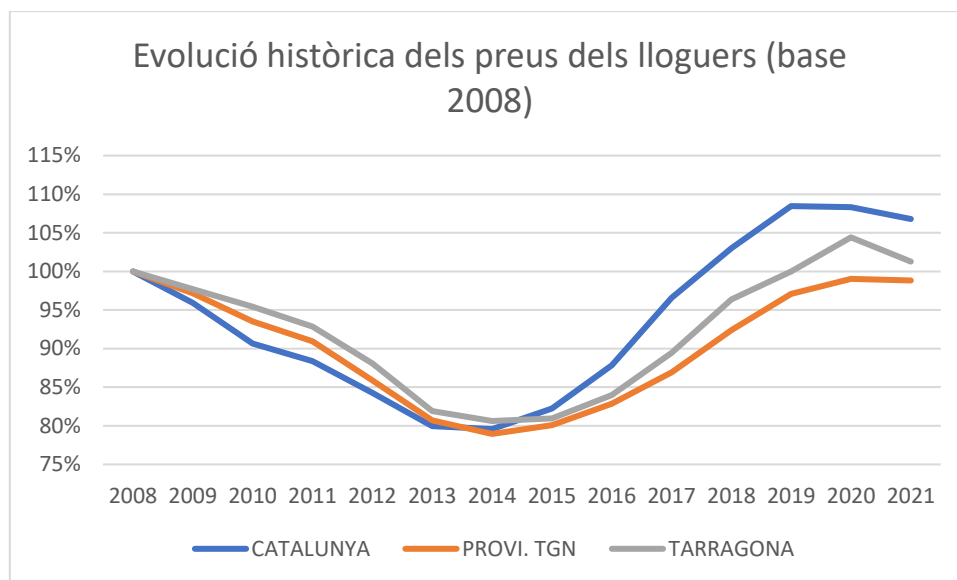
Variació dels preus dels lloguers d'habitatges

L'evolució històrica dels lloguers a Catalunya, província de Tarragona i Tarragona ciutat han estat els següents:

Preu mitjà dels lloguers d'habitatge per any

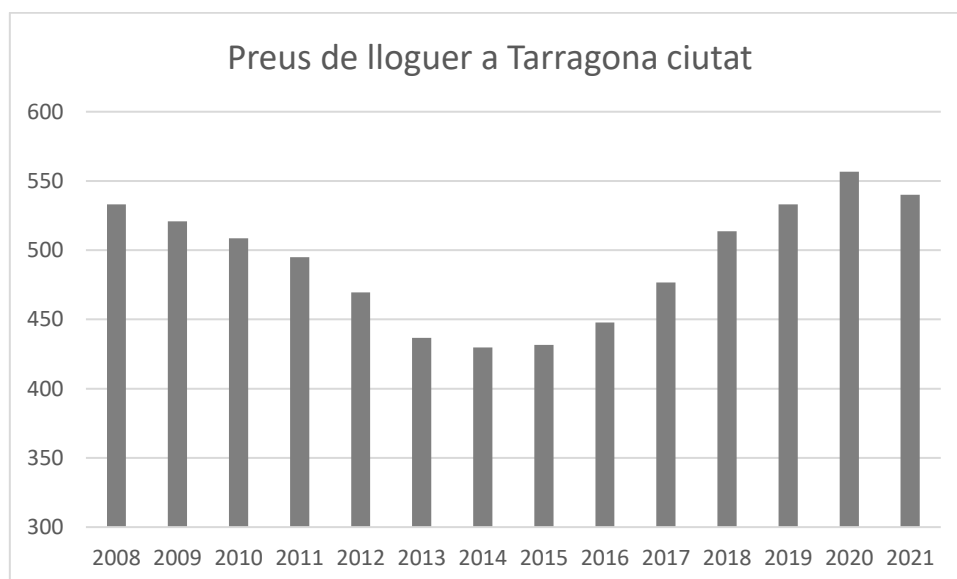
Demarcació	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CATALUNYA	678	650	615	599	571	542	540	557	596	655	698	735	734	724
PROV. TGN	497	483	465	452	427	401	393	398	412	432	459	483	492	491
TARRAGONA	533	521	509	495	470	437	430	432	448	477	514	533	557	540

En termes relatius hi ha una correlació bastant exacta de l'evolució dels preus durant el període 2008-2021, tocant fons a l'exercici 2014.



A les tres demarcacions la tendència dels preus és a la baixa fins al 2014, on hi ha un canvi de tendència. A **Catalunya** durant aquest període, 2008-2021, els lloguers en termes relatius han **augmentat un 6,8%**, tot i això, l'IPC general del mateix període és del 20,4%, això vol dir que al 2021 en termes reals el valor de les rendes és sensiblement inferior.

A **Tarragona ciutat**, dels 533 euros de lloguer mitjà a l'any 2008 baixem progressivament fins als 430 euros en 2014, per seguidament iniciar una nova etapa de creixement que ens torna a un lloguer mitjà de 540 euros a l'any 2021, tot plegat representa **un 1,3% més que en 2008**.



Un cop acabat el tercer trimestre, el lloguer mitjà dels contractes signats durant aquest període ha estat de **611 euros**. Respecte al tercer trimestre de l'any anterior, l'increment ha estat del **9,6%**, previsiblement una mica per sota de l'IPC aquest mateix període.

El lloguer mitjà a Tarragona durant els darrers trimestres han estat:

Preu mitjà dels lloguers d'habitatge per trimestre

Municipi	2018_1	2018_2	2018_3	2018_4	2019_1	2019_2	2019_3	2019_4	2020_1	2020_2	2020_3	2020_4	2021_1	2021_2	2021_3	2021_4	2022_1	2022_2	2022_3	2022_4
Tarragona	490	501	536	528	508	527	560	538	540	556	573	551	515	531	557	556	551	590	611	

Cal destacar que del setembre del 2020 fins a abril del 2022 va estar vigent la Llei 11/2020 de **contenció de rendes**, durant aquest període el mercat del lloguer a Catalunya va ser intervingut per l'Administració.

Com a referència d'altres poblacions del nostre entorn, els preus mitjans del segon trimestre van ser a:

Tarragona	590 €
Tortosa	411 €
Valls	474 €
Reus	523 €
Vendrell, el	522 €
Salou	550 €

De l'anàlisi trimestral dels preus a les diferents zones o demarcacions de Tarragona podem veure l'evolució en 2022 i la variació anual esdevinguda respecte del tercer trimestre del 2021.

Preu mitjà dels lloguers d'habitatge per trimestre 2022

ZONA	2022_1	2022_2	2022_3	2022_4	Variació anual 3er trim
CENTRE	591	610	651		14,3%
EIXAMPLE NORD	548	616	669		12,3%
PART ALTA	511	468	579		14,2%
BARRIS MARITIMS	541	574	556		5,1%
EIXAMPLE SUD i JOAN XXIII	623	659	675		8,8%
BARRIS PONENT	449	440	435		7,8%
SPiSP I LLEVANT	625	709	665		12,1%
BONAVISTA	421	394	467		9,1%
Tarragona	551	590	611		9,6%

De l'estudi del nombre de contractes durant els darrers quatre anys, es pot apreciar una més que significativa **davallada en els contractes signats amb rendes inferiors a 500 euros**, concretament un 29% entre el 2018 i el 2021. La no entrada d'aquests habitatges del mercat de lloguer contribueixen d'una forma molt important a l'increment del preu mitjà.

Nombre de contractes d'habitatge agrupats per trams de renda

Contractes per trams de Renda	2018	2019	2020	2021	Variació 2018-2021
<300€	139	115	82	99	-29,0%
300€-500€	1.826	1.611	1.090	1.296	-29,0%
500€-700€	1.792	1.674	1.502	1.851	3,3%
700€-900€	429	518	446	428	-0,3%
>900€	136	109	105	124	-8,4%

Conclusions

Ens troben en un escenari d'increments dels lloguer d'habitatge a la ciutat de Tarragona motivat per un major volum de la demanda d'habitatge sobre l'oferta, tot i que en termes reals, considerant l'efecte de la inflació (IPC), les rendes es mantenen estables.

Des de la Cambra de la Propietat creiem que per dinamitzar el mercat de lloguer seria molt convenient incrementar la **seguretat jurídica**, tant per propietaris com llogaters davant incompliments i, d'altra banda, fomentar els **incentius a la rehabilitació o arranjament** d'habitatges condicionats al posterior lloguer de l'immoble.