



PERÍODE DE REFERÈNCIA:

**2n Trimestre 2023**

**Lloguer mitjà a Tarragona: 641 €**  
**Variació anual: 8,7%**  
**Variació trimestral: 1,9%**

**OBJECTE:** Aquest informe analitza l'evolució del mercat de **lloguer d'habitatges de la ciutat de Tarragona**. No són objecte d'aquesta anàlisi l'arrendament d'habitatges turístics, lloguers de temporada i altres usos diferents d'habitatge.

## Volum de contractació

Des de la sortida de la **crisi immobiliària** del 2008 es dispara el nombre de contractes de lloguer d'habitatges que es formalitzen 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	2022
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	135.509
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	13.814
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	3.226

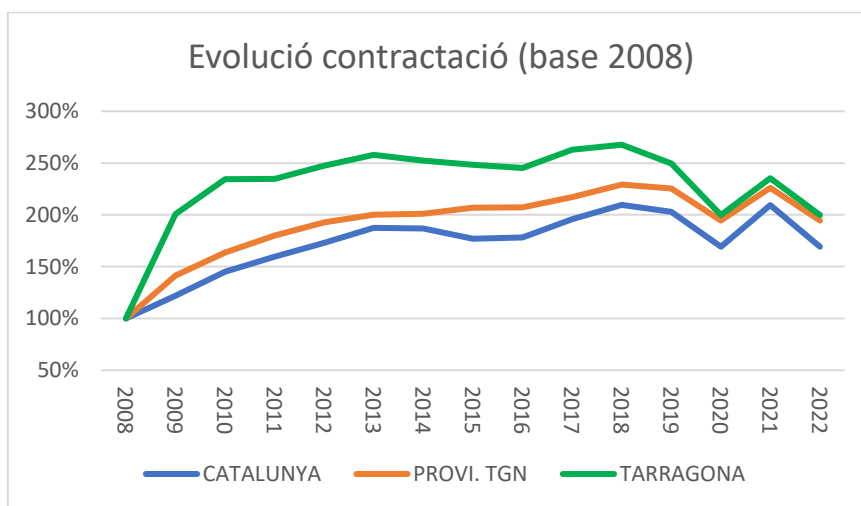
Font: IDESCAT

En termes relatius, la variació en la contractació d'habitatges segueix una progressió molt similar a Catalunya, la província de Tarragona i a Tarragona ciutat.



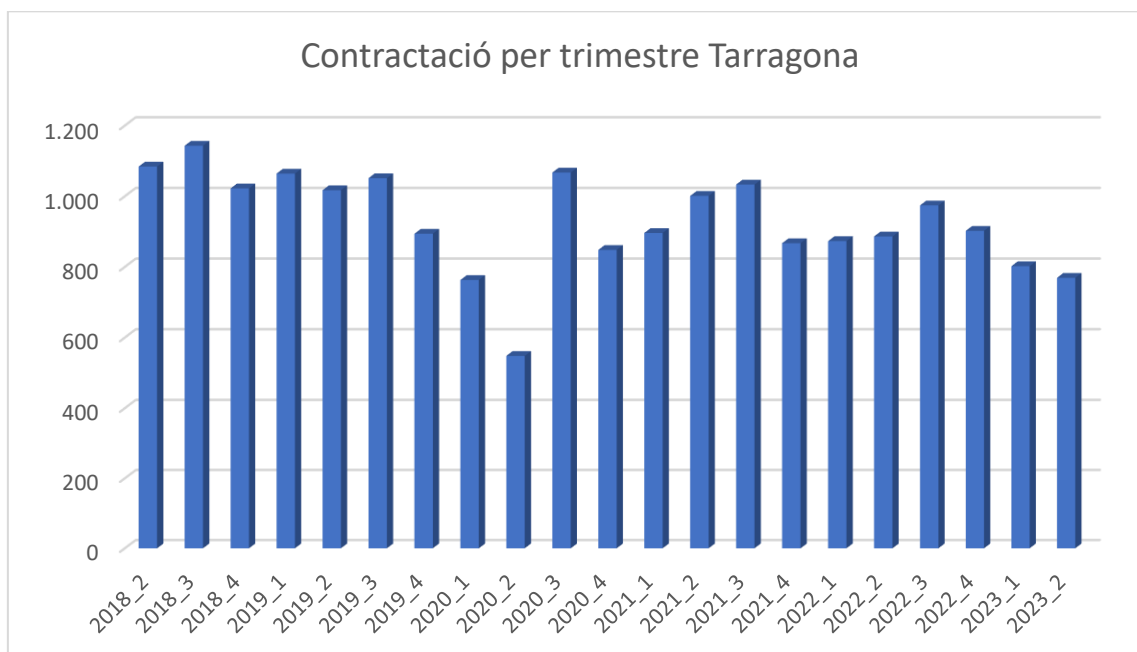
## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA

A la ciutat de Tarragona es passa de **1.614** contractes l'any **2008** als **3.226** signats al **2022**.



Font: IDESCAT

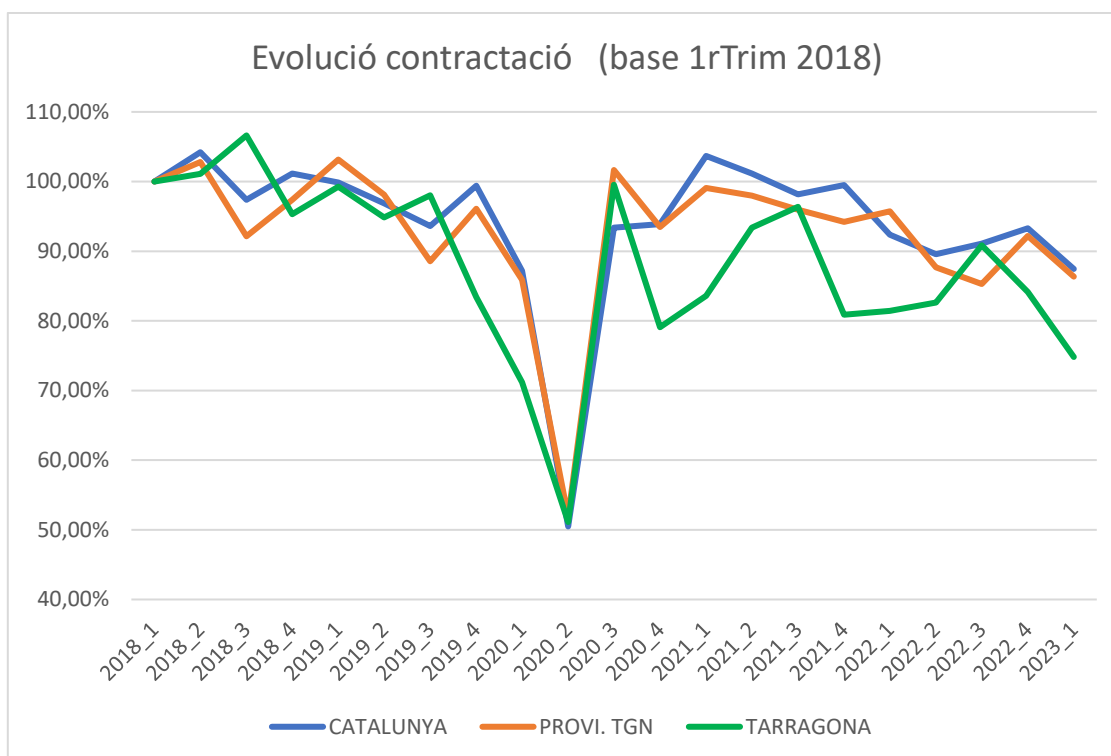
Durant la crisi sanitària del 2020, provocada per la **COVID19**, s'evidencia una important davallada del volum de contractació d'habitatges.



Font: IDESCAT i Cambra de la Propietat



A la ciutat de Tarragona, el mercat de lloguer ha recuperat en els darrers cinc anys una certa estabilitat, després de la pandèmia, així i tot, els volums de contractació trimestrals en els darrers trimestres han marcat una tendència clarament decreixent. Aquesta **consolidació a la baixa** també s'aprecia en el mercat de lloguer de Catalunya i en la província de Tarragona, tot i que menys significativament.



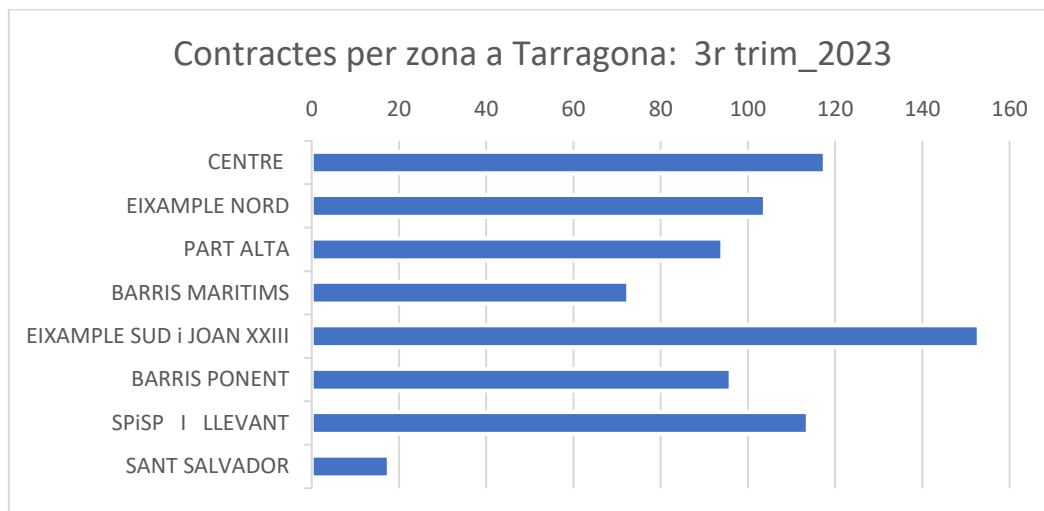
Font: IDESCAT

En el mercat de lloguer de Tarragona ciutat hi ha una clara **estacionalitat** en la contractació, essent el tercer trimestre de cada any on es signen més contractes, coincidint amb el període estival i els mesos **previs a l'inici del curs escolar o acadèmic**, en els que molts estudiants cerquen el seu habitatge.

Cau la contractació d'habitatges a Tarragona durant els dos darrers trimestres i això denota un menor dinamisme del mercat de lloguer. Aquesta circumstància també es manifesta a Catalunya i a la província de Tarragona, amb una clara tendència a la baixa, circumstància que està relacionada amb l'ampliació de la **durada legat dels contractes** de lloguer, (en març de 2019 va passar de 3 a 5 anys, 7 en cas que el propietari sigui una persona jurídica) i la proliferació dels **habitatges per usos turístics**, entre altres. Tot i això, els volums de la contractació a la ciutat de Tarragona, en termes relatius, han baixat més que a la resta de Catalunya.

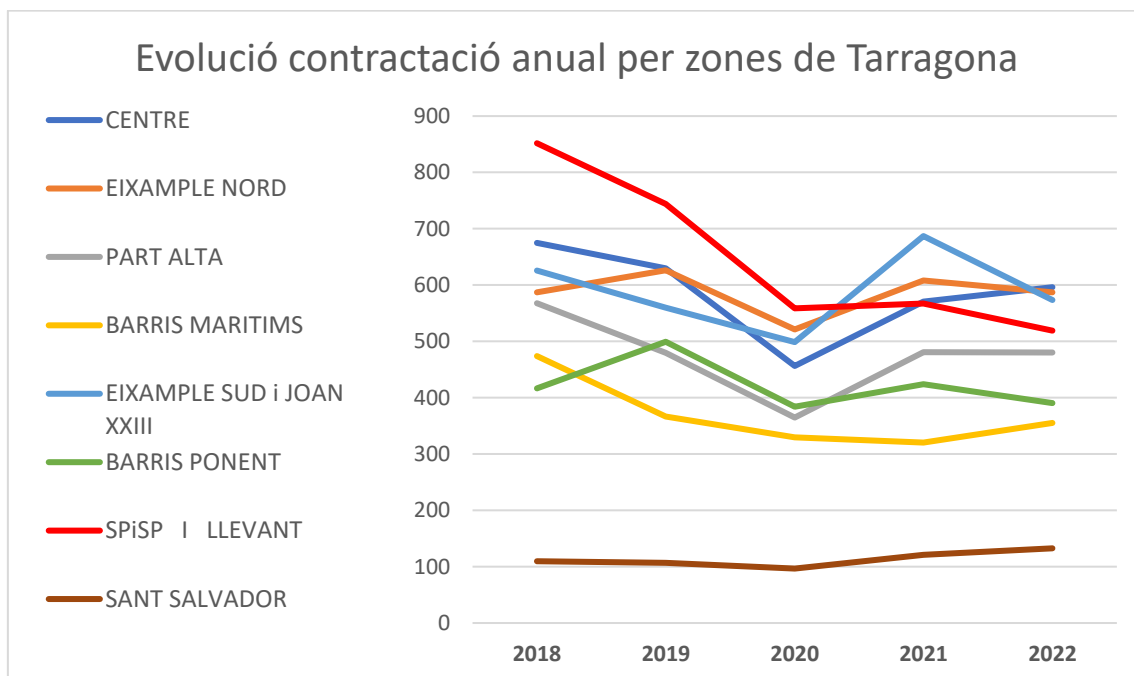


## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA



Font: Cambra de la Propietat

Si analitzem el nombre de contractes signats per zones o demarcacions a ciutat de Tarragona, podem veure com durant el segon trimestre del 2023, els sectors amb més volum de contractació han estat **l'eixample sud i Joan XXIII**, seguit del Centre i Sant Pere i Sant Pau amb els barris de Llevant.



Font: Cambra de la Propietat



## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA

Analitzant la tendència en els darrers anys del nombre de contractes de lloguer signats en cada zona, podem observar que Sant Pere i Sant Pau - Llevat ha passat d'encapçalar els volums de contractació, a ser la quarta demarcació de Tarragona en nombre d'habitatges llogats anualment, **superada per la zona Centre i els eixamples**. Tot plegat ens pot donar una idea de quins són els espais o demarcacions de la ciutat amb més demanda o rotació de lloguers.

### Variació dels preus dels lloguers d'habitatges

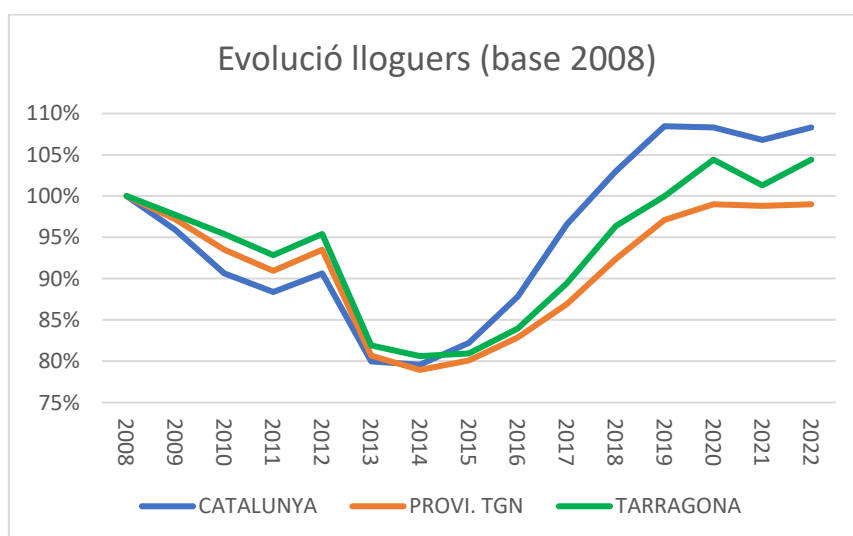
L'evolució històrica dels lloguers a Catalunya, província de Tarragona i Tarragona ciutat han estat, des de l'any 2008 al 2022, els següents:

*Preu mitjà dels lloguers d'habitatge per any.*

Demarcació	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CATALUNYA	678	650	615	599	615	542	540	557	596	655	698	735	734	724	734
PROVI. TGN	497	483	465	452	465	401	393	398	412	432	459	483	492	491	492
TARRAGONA	533	521	509	495	509	437	430	432	448	477	514	533	557	540	557

Font IDESCAT

En termes relatius hi ha una correlació bastant exacta de l'evolució dels preus durant el període 2008-2022, a Catalunya i Tarragona (ciutat i província).



Font: IDESCAT

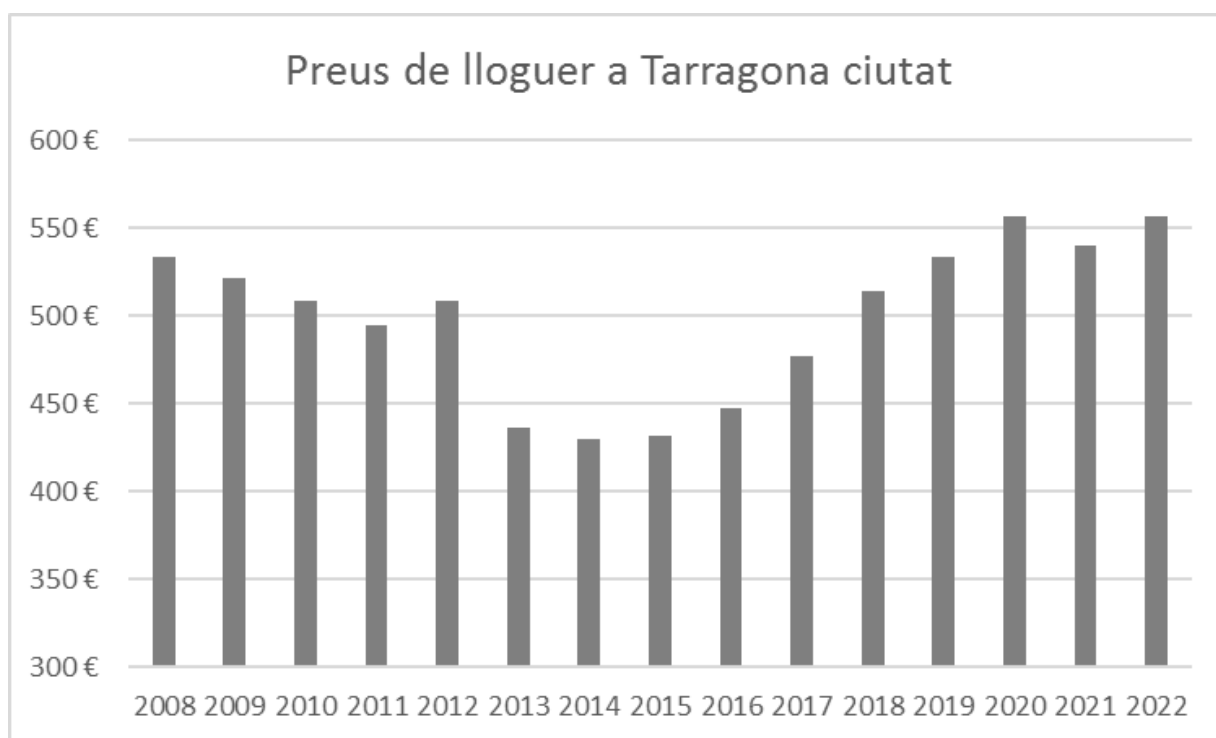


## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA

Aquesta notòria davallada dels preus dels lloguers entre el 2008 i el 2014 té una relació directa amb la incorporació al mercat de lloguer de molts habitatges fruit de la crisi immobiliària del 2008. Durant el període **2008-2014 incrementen els volums de contractació i baixen els preus d'una forma molt significativa.**

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, 2008-2022, els lloguers en termes relatius han **augmentat un 8,26%**, tot i això, l'IPC general del mateix període ha estat del 29,9%, per tant, en termes reals, en 2022 el valor de les rendes és més d'un 20% inferior que en 2008.

A **Tarragona ciutat**, dels 533 euros de lloguer mitjà 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 557 euros l'any 2022, tot plegat representa **un 4,4% més que en 2008.**



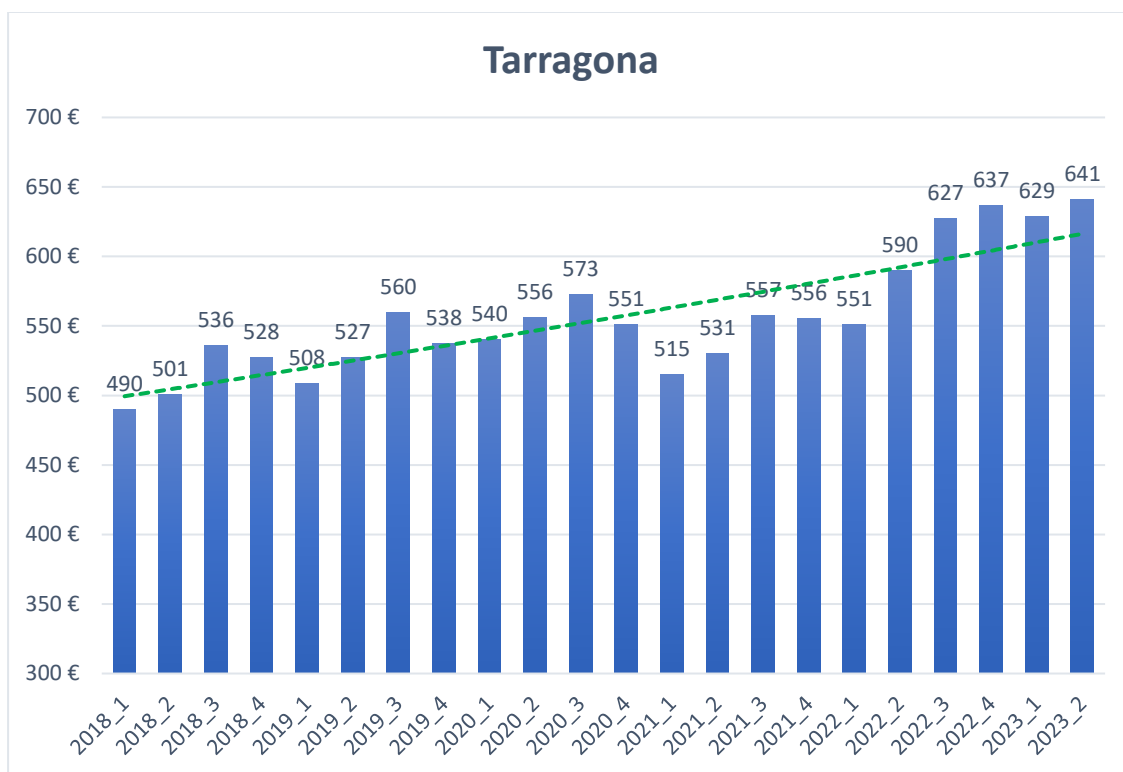
Font: IDESCAT

Durant el **segon trimestre del 2023**, el lloguer mitjà dels contractes signats ha estat de **641 euros a la ciutat de Tarragona**. Respecte al segon trimestre de l'any anterior, l'increment ha estat del **8,7%**.



## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA

L'evolució dels preus del **lloguer mitjà trimestral a la ciutat de Tarragona** durant els darrers cinc anys han estat:

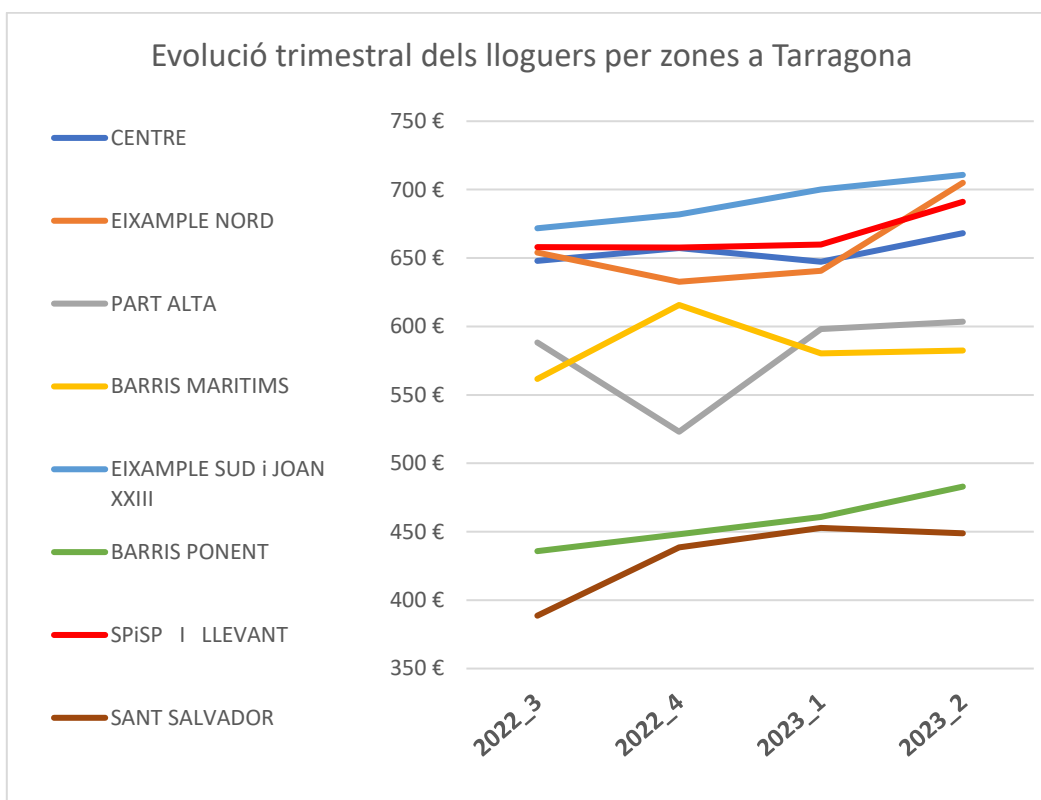
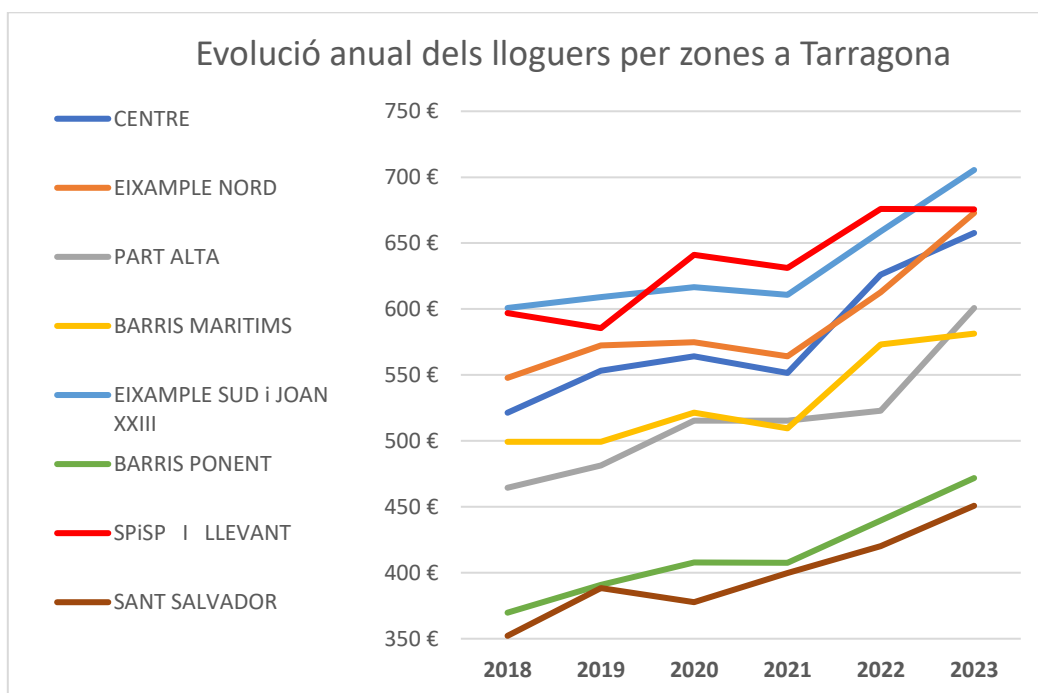


Font: IDESCAT i Cambra de la Propietat

La tendència dels lloguers durant els darrers cinc anys i mig és clarament alcista, passant dels menys de 500 euros del primer trimestre del 2018 als 641 euros de renda mitjana trimestral al segon trimestre del 2023.



## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA



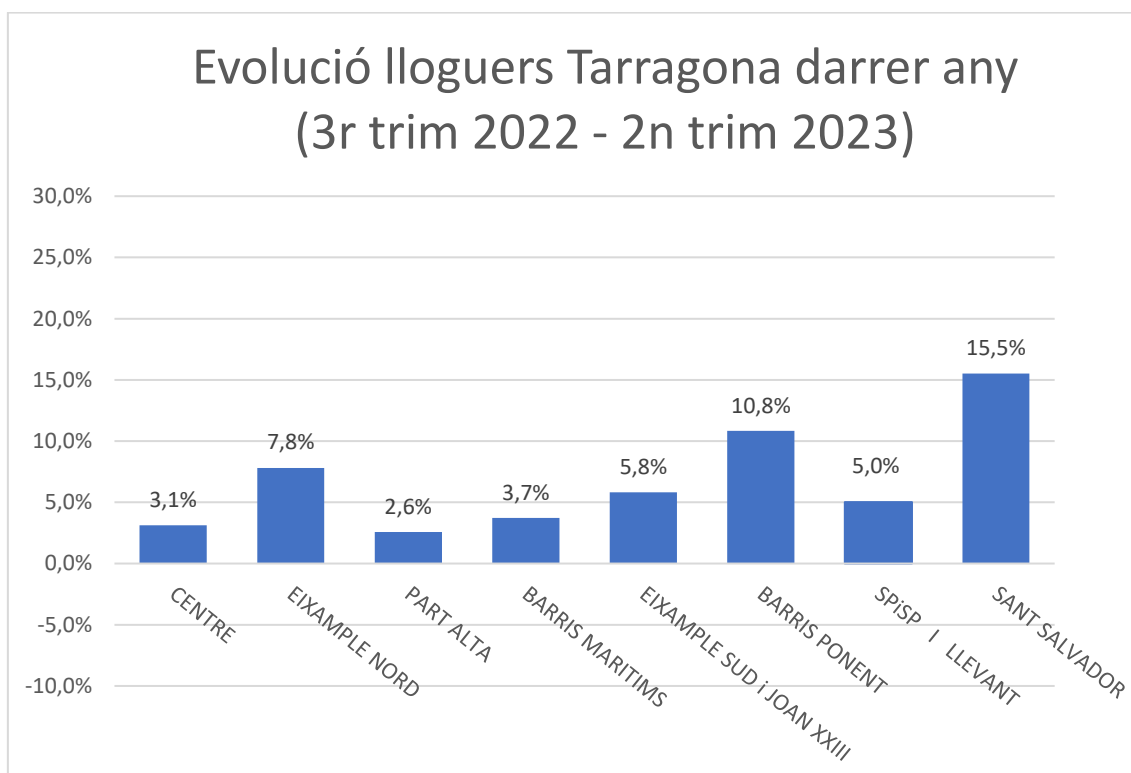
Font: Cambra de la Propietat





## ANÀLISI DEL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES A TARRAGONA

Clarament en totes les zones de Tarragona els preus dels lloguers són creixents. Als **eixamples, centre i Llevant hi ha els lloguers més elevats**, destacant l'especial progressió alcista dels preus a l'Eixample Nord, amb 705 euros de renda mitjana durant el segon trimestre del 2023, únicament superada per la zona de Llevant (més Sant Pere i Sant Pau) amb una renda mitjana de 711 euros. D'altra banda, els barris de Ponent i Sant Salvador són les demarcacions on les rendes són més baixes, amb 483 i 449 euros respectivament.



Font: Cambra de la Propietat

Els increments relatius més importants dels lloguers durant el darrer any, han estat curiosament als Barris de Ponent i Sant Salvador, els que tenen rendes més baixes.



*Nombre de contractes d'habitatge agrupats per trams de renda*

Contractes per trams de Renda	2018	2019	2020	2021	2022	Variació
						2018- 2022
<300€	139	115	82	100	53	-62,1%
300€-500€	1.826	1.611	1.091	1.295	882	-51,7%
500€-700€	1.792	1.674	1.502	1.850	1.537	-14,2%
700€-900€	429	518	445	427	599	39,7%
>900€	136	109	105	126	156	15,0%

*Font: Cambra de la Propietat*

De l'estudi del nombre de contractes formalitzats durant els darrers cinc anys, agrupats per trams de renda, es pot apreciar una més que significativa **davallada en els contractes signats amb rendes inferiors a 500 euros**, atès que aquests s'han reduït a més de la meitat entre el 2018 i el 2022. Aquesta davallada és deguda al fet que de forma natural, l'increment dels preus implica menys contractes en aquesta franja. Alhora el risc associat a aquestes operacions de lloguer és sovint molt alt, i això dificulta l'entrada o propicia la sortida del mercat de lloguer d'aquests habitatges.

## Conclusions

Hi ha una clara correlació entre el mercat de compravenda i lloguer d'habitatge, atès són les principals alternatives a l'hora de satisfer la mateixa necessitat, tot i que també hi ha altres opcions. La incorporació al mercat de lloguer d'un volum important d'immobles comporta, per la mateixa autoregulació del mercat (oferta i demanda), la reducció dels preus dels lloguers, tal com va passar després de la crisi immobiliària.

El mercat de lloguer a la ciutat de Tarragona està perdent dinamisme, baixa la contractació i pugen els preus, el que denota un excés de la demanda d'habitatge sobre l'oferta existent. Aquesta circumstància fa palesa la dificultat de moltes persones per trobar una llar per viure, especialment en famílies amb poca capacitat econòmica.



Des de la Cambra de la Propietat creiem que per millorar aquest escenari seria molt convenient implementar **polítiques efectives** per afavorir l'increment de l'oferta d'habitatge en lloguer:

- Millorar la **seguretat jurídica** davant incompliments de les condicions legals establertes als contractes.
- Establir **incentius fiscals** al lloguer d'habitatges.
- **Garantir el pagament de les rendes** dels lloguers de persones amb capacitats econòmiques baixes.
- Establir línies **d'ajuts per la rehabilitació** d'habitatges condicionats a la seva incorporació al mercat de lloguer.

Amb la finalitat de donar una solució als problemes que les persones amb menys recursos econòmics tenen per accedir a un habitatge digne, cal estudiar les necessitats d'habitatge socials a Tarragona per posteriorment: determinar el parc d'habitatges necessari, la ubicació d'aquest, cercar i assignar els recursos econòmics, definir el règim de tinença i dissenyar l'estratègia més efectiva i sostenible que permeti assolir un **parc d'habitatge protegit** per aquestes persones.

**Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona**

Data: 28 de juliol de 2023.