

Manresa és la ciutat gran catalana amb el preu mitjà del lloguer més econòmic

► La capital del Bages és dels sis únics municipis de més de 50.000 habitants on el preu baixa respecte del trimestre anterior
► Els professionals del sector destaquen la falta d'activitat del sector de la construcció per renovar un parc d'habitatges envellit

Carles Blaya
MANRESA



■ Amb 533,86 euros, Manresa es va situar en el segon trimestre de l'any com la ciutat de més de 50.000 habitants de Catalunya amb el preu del lloguer més barat. En els primers tres mesos de l'any, era Lleida el municipi amb el lloguer més econòmic i el seguia Manresa, però d'un trimestre a l'altre el preu a la capital del Segrià s'ha incrementat pràcticament estable mentre a la capital del Segrià s'ha incrementat prop del 4%. Aquesta informació es desprèn de l'estadística del mercat de lloguer que s'elabora a partir del registre de les fiances dipositades a l'Incasòl.

La capital del Bages és dels sis únics municipis de més de 50.000 habitants del país on el preu del lloguer baixa respecte del trimestre anterior. La resta són l'Hospitalet de Llobregat, Granollers, Reus, Mollet del Vallès i Sant Cugat del Vallès, la ciutat amb el preu absolut més alt, de 1.269,51 euros. Respecte del mateix trimestre de l'any passat, el preu del lloguer ha augmentat a Manresa el 6%, lluny del 13,13% de Mollet del Vallès o del 12,63% de Girona, però manté una línia ascendent com la majoria de ciutats grans del país. De fet, només el Prat de Llobregat i Badalona experimenten una davallada en el preu respecte de l'any passat.

Quant a l'activitat al sector, les dades de l'Incasòl posen de manifest que la capital del Bages acumula durant l'any 942 contractes de lloguer, dels quals 440 es van signar en el segon trimestre. El 12,35% menys d'activitat en un període respecte de l'anterior. En relació al segon trimestre del 2022, el mercat també s'ha alentit, amb una caiguda d'operacions del 8,71%. Una davallada que se situa en la franja mitjana del conjunt de ciutats de més de 50.000 habitants, la majoria de les quals han vist retrocedir el mercat de lloguer d'un any a l'altre. Només Mollet del Vallès, Rubí, Sabadell, Castelldefels i Santa Coloma de Gramenet incrementen la seva activitat.

Els professionals del sector destaquen que el mercat a Manresa es mou especialment per l'arribada de clients de la primera i la segona corona metropolitana i dels estudiants universitaris forans. En general, però, a les immobiliàries treba-



Consulta de lloguers en l'aparador d'una immobiliària de Manresa

OSCAR BAYONA

L'evolució del lloguer per comarques

Les xifres corresponen a euros/m²

Comarca	2023		2022		2019		Diferència entre el 1r i 2n trimestre del 2023	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2022	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2019
	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre			
Barcelona	1.024,25	1.054,63	944,33	911,26	2,97	11,68	15,73		
Garraf	870,94	928,06	863,95	785,04	6,56	7,42	18,22		
Baix Llobregat	850,69	883,85	803,86	785,86	3,90	9,95	12,47		
Maresme	815,17	823,99	766,44	723,35	1,08	7,51	13,91		
Vallès Occidental	790,95	799,07	747,51	710,64	1,03	6,90	12,44		
Vallès Oriental	731,79	735,13	691,52	660,91	0,46	6,31	11,23		
Gironès	726,58	727,34	650,91	601,81	0,11	11,74	20,86		
Pla de l'Estany	660,34	701,11	581,70	530,06	6,17	20,53	32,27		
Baix Empordà	666,91	696,29	623,72	576,70	4,41	11,64	20,74		
Cerdanya	668,54	637,91	587,94	485,03	-4,58	8,50	31,52		
Tarragonès	612,33	637,13	572,48	516,29	4,05	11,29	23,41		
Alt Penedès	607,72	614,47	573,40	557,44	1,11	7,16	10,23		
Osona	565,01	598,15	549,44	496,04	5,87	8,87	20,58		
Baix Penedès	607,54	596,06	578,15	542,12	-1,89	3,10	9,95		
Baix Camp	589,89	585,59	540,56	480,75	-0,73	8,33	21,81		
Alt Empordà	580,58	581,23	553,05	493,62	0,11	5,10	17,75		
Selva	583,10	581,09	553,85	519,60	-0,34	4,92	11,83		
Molanès	585,30	578,87	515,79	500,30	-1,10	12,23	15,70		
Anoia	529,83	543,56	530,66	481,98	2,59	2,43	12,78		
Alt Urgell	497,67	543,42	450,81	379,76	9,19	20,54	43,10		
Garrotxa	537,84	532,26	499,53	467,59	-1,04	6,55	13,83		
Val d'Aran	557,29	529,47	616,02	563,97	-4,99	-14,05	-6,12		
Bages	516,80	524,03	483,50	445,92	1,40	8,38	17,52		
Segrià	500,82	520,69	478,65	439,04	3,97	8,78	18,60		
Alt Camp	489,07	505,10	468,43	422,81	3,28	7,83	19,46		
Pallars Sobirà	435,54	493,80	404,98	364,43	13,38	21,93	35,50		
Conca de Barberà	422,85	469,19	382,59	372,13	10,96	22,63	26,08		
Ripollès	487,96	457,25	401,19	373,51	-6,29	13,97	22,42		
Pla d'Urgell	469,43	454,34	407,33	351,63	-3,21	11,54	29,21		
Baix Ebre	440,09	446,92	400,01	355,51	1,55	11,73	25,71		
Berguedà	427,82	423,62	410,99	351,47	-0,98	3,07	20,53		
Solsonès	421,74	417,88	407,80	331,86	-0,92	2,47	25,92		
Alta Ribagorça	341,67	413,13	428,57	319,20	20,91	-3,60	29,43		
Urgell	415,31	411,93	416,98	363,84	-0,81	-1,21	13,22		
Montsià	386,77	408,36	357,87	331,39	5,58	14,11	23,23		
Segarra	403,39	396,15	381,33	334,40	-1,80	3,89	18,47		
Noguera	398,07	393,43	386,53	324,29	-1,17	1,78	21,32		
Garrigues	447,89	392,85	370,42	290,55	-12,29	6,05	35,21		
Ribera d'Ebre	387,29	378,93	339,17	303,75	-2,16	11,72	24,75		
Pallars Jussà	388,38	370,93	333,47	329,02	-4,49	11,23	12,74		
Priorat	421,68	366,14	465,74	408,48	-13,17	-21,39	-10,37		
Terra Alta	324,12	313,55	322,12	299,69	-3,26	-2,66	4,62		

Font: Incasòl

INFOGRAFIA / REGIÓ7

len amb habitatges amb preus per sobre de la mitjana estadística de la ciutat. Al sector coincideixen que el mercat manresà hi ha «molt pis vell, perquè hi ha hagut molt poca obra nova a la ciutat, a diferència d'altres llocs de Catalunya, i el parc d'habitatges s'ha envellit», diu Esther Puig, de Borsa de la Vivienda. «Els preus no han evolucionat com ho han fet en altres ciutats, amb més construcció», afegeix. Sita Salido, d'Inllobsa, coincideix amb el diagnòstic. «Hi ha pisos molt antics, econòmics. Un mercat envellit, poc rehabilitat, per a un perfil de client amb pocs recursos», diu Salido, per a qui cal celebrar, d'una banda, que els preus siguin més econòmics que en altres ciutats similars a Manresa, però alhora lamenta que la dada posi de manifest certa «degradació» del mercat en comparació «amb poblacions com Igualada, Vic, Terrassa o Sabadell».

Per comarques, la mitjana del Bages rebaixa fins als 524,03 el preu del lloguer. Just la meitat que al Barcelonès, la comarca més cara del país, amb 1.024,25 euros. Al conjunt del Bages, però, el preu va a l'alça: l'1,40 respecte del primer trimestre de l'any, i el 8,38% en un any. El preu baixa aproximadament a la meitat de les comarques catalanes entre trimestres, i s'incrementa en totes respecte de l'any passat, excepte en cinc. Entre les comarques de la Catalunya central, la que presenta un lloguer més car és la Cerdanya, amb 668,54 euros, seguida del Moianès, ja per sota dels 600 euros, concretament amb 585,30 euros. En contrapunt, el Solsonès i el Berguedà, amb 421,74 i 427,82 euros, són les comarques del territori amb els lloguers d'habitatges més econòmics. El Bages i l'Anoia són les úniques comarques del territori central on el lloguer puja entre trimestres.

Per municipis de la Catalunya central, d'entre els que disposen de dades completes, Bellver de Cerdanya és el que té el lloguer més car, amb 1.000 euros, seguit de Sant Esteve Sesrovires, amb 876, 88. Entre els més econòmics se situen El Pont de Vilomara i Rocafort, amb 33,824 euros, Callús, amb 358,61; i Solsona, amb 394,67 euros. En el conjunt de municipis del territori amb dades comparables, el lloguer puja en tots en un any, excepte en una desena de poblacions, entre les quals el Pont de Vilomara, Sant Fruitós de Bages, Callús, Navarrels, Sant Joan de Vilatorrada i Igualada.

Evolució del mercat de lloguer a la Catalunya central

Municipi	2023		2022		2019		Diferència entre el 1r i 2n trimestre del 2023	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2022	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2019
	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre			
Bellver de Cerdanya	702,50	1.000,00	531,25	443,75	42,35	88,24	125,35		
Sant Esteve Sesrovires	968,30	876,88	909,44	761,52	-9,44	-3,58	15,15		
Monistrol de Montserrat	462,88	695,42	423,33	465,53	50,24	64,27	49,38		
Masquefa	673,06	684,92	660,64	573,50	1,76	3,67	19,43		
Martorell	688,76	684,62	629,10	608,20	-0,60	8,82	12,57		
Piera	563,50	675,28	567,74	576,14	19,84	18,94	17,21		
Esparraguera	692,09	660,61	645,25	584,49	-4,55	2,38	13,02		
Abrera	575,36	659,98	673,32	688,76	14,71	-1,98	-4,18		
Olesa de Montserrat	616,32	652,23	636,27	607,19	5,83	2,51	7,42		
Els Hostalets de Pierola	617,50	632,77	648,08	529,29	2,47	-2,36	19,55		
Puigcerdà	618,98	610,05	590,65	478,23	-1,44	3,28	27,56		
Santpedor	565,94	607,64	478,34	458,13	7,37	27,03	32,64		
Moia	576,41	594,39	504,55	524,07	3,12	17,81	13,42		
Castellterçol	634,33	593,85	589,72	481,04	-6,38	0,70	23,45		
Castelldefels	521,47	573,20	462,92	459,09	9,92	23,82	24,86		
Sant Vicenç de Castellet	518,71	547,04	461,77	475,46	5,46	18,47	15,05		
Manresa	534,37	533,86	504,14	450,83	-0,09	5,90	18,42		
Sant Fruitós de Bages	648,00	532,76	575,00	486,81	-17,78	-7,35	9,44		
La Seu d'Urgell	495,00	532,20	454,22	385,84	7,52	17,17	37,93		
Sant Joan de Vilatorrada	521,55	530,44	532,73	435,65	1,71	-0,43	21,76		
Igualada	534,18	515,40	516,46	477,10	-3,52	-0,21	8,03		
Navàs	425,98	505,77	391,44	402,26	18,73	29,21	25,73		
Sallent	370,69	493,84	364,10	-	33,22	35,63	-		
Vilanova del Camí	502,88	493,59	466,15	426,83	-1,85	5,89	15,64		
Puig-reig	441,86	470,94	368,75	366,11	6,58	27,71	28,63		
Navarres	575,68	463,76	484,35	429,02	-19,44	-4,25	8,10		
Santa Margarida de M.	495,58	448,05	491,96	434,41	-9,59	-8,92	3,14		
Calaf	344,01	424,59	327,78	340,29	23,42	29,53	24,77		
Súria	426,83	419,35	391,88	366,56	-1,75	7,01	14,40		
Berga	422,81	417,34	405,26	362,55	-1,30	2,98	15,11		
Artés	520,31	416,00	410,70	425,76	-20,05	1,29	-2,29		
Gironella	394,61	403,96	391,33	305,70	2,37	3,23	32,14		
Cardona	362,24	401,29	395,31	295,81	10,78	1,51	35,66		
Solsona	399,54	394,67	374,62	326,25	-1,22	5,35	20,97		
Callús	411,95	358,61	382,91	347,96	-12,95	-6,35	3,06		
El Pont de V. i Rocafort	455,91	338,24	414,73	416,22	-25,81	-18,44	-18,74		

Evolució del mercat de lloguer als municipis de més de 50.000 habitants

Municipi	2023		2022		2019		Diferència entre el 1r i 2n trimestre del 2023	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2022	Diferència entre el 2n trimestre del 2023 i 2019
	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre	1r trimestre	2n trimestre			
Sant Cugat del Vallès	1.332,04	1.269,51	1.223,59	1.086,54	-4,69	8,86	16,84		
Barcelona	1.087,33	1.123,56	996,56	968,89	3,33	9,11	15,96		
Castelldefels	1.080,51	1.114,86	1.015,96	1.026,34	3,18	6,35	8,63		
Badalona	819,54	867,94	823,49	718,51	5,91	-0,48	20,80		
Viladecans	846,36	857,47	780,76	758,21	1,31	8,40	13,09		
Cerdanyola del Vallès	793,28	834,88	762,78	726,65	5,24	4,00	14,89		
Cornellà de Llobregat	745,56	800,68	706,82	707,64	7,39	5,48	13,15		
Sant Boi de Llobregat	785,02	785,65	752,86	-	0,08	4,27	-		
L'Hospitalet de L.	774,21	772,92	697,18	690,30	-0,17	11,05	11,97		
El Prat de Llobregat	727,50	769,56	743,98	729,81	5,78	-2,22	5,45		
Girona	762,28	768,99	676,83	624,46	0,88	12,63	23,15		
Vilanova i la Geltrú	745,92	757,18	682,97	664,24	1,51	9,22	13,99		
Mataró	728,21	741,40	683,93	661,01	1,81	6,47	12,16		
Granollers	747,90	740,65	686,59	654,19	-0,97	8,93	13,22		
Sabadell	737,21	738,72	692,99	666,94	0,20	6,38	10,76		
Rubí	702,17	716,67	662,07	630,37	2,06	6,06	13,69		
Terrassa	668,64	691,98	630,71	612,37	3,49	6,01	13,00		
Santa Coloma de G.	663,79	674,53	630,56	604,01	1,62	5,27	11,68		
Mollet del Vallès	712,98	674,01	630,24	645,64	-5,47	13,13	4,39		
Tarragona	629,10	658,25	589,60	527,15	4,63	6,70	24,87		
Reus	576,57	561,38	523,11	463,66	-2,63	10,22	21,08		
Lleida	518,68	539,10	488,64	447,95	3,94	6,15	20,35		
Manresa	534,37	533,86	504,14	450,83	-0,09	6,00	18,42		

Font: IncaSol

INFOGRAFIA / REGIÓ 7

Esther Miret

GERENT DE FINQUES PASSEIG

«Ve molta gent de fora, sobretot de l'àrea metropolitana de Barcelona»

G.P. MANRESA

Quin tipus d'habitatge busca el seu client?

Ve molta gent de fora, especialment de l'àrea metropolitana de Barcelona, que hi continuen treballant, i pel mateix preu en lloc d'una habitació tenen un pis, però difícilment s'establiran a Manresa. Són expulsats de Barcelona. I la gent que ve de fora va augmentant, de la mateixa manera que els preus de lloguer van pujant.

I quin perfil de client tenen?

Ve molta gent de fora, especialment de l'àrea metropolitana de Barcelona, que hi continuen treballant, i pel mateix preu en lloc d'una habitació tenen un pis, però difícilment s'establiran a Manresa. Són expulsats de Barcelona. I la gent que ve de fora va augmentant, de la mateixa manera que els preus de lloguer van pujant.

Què pensa de la nova llei?

Quant a la nova Llei de l'habitatge d'àmbit estatal, que és una còpia de la de Catalunya, nosaltres hi estem



Esther Miret

en contra perquè no funciona, no regula les rendes. Penalitza els petits propietaris de pisos, que en tenen 4 o 6. No fan política d'habitatge, la traspassen al particular i estan magnificant el problema perquè no tots poden anar a la mateixa ciutat. La llei no soluciona res, expulsa els propietaris de lloguer i llavors s'opta per vendre, i els tipus d'interès són un altre problema, tot i que es ven.

Víctor Grané

GERENT DE LLOGUERS 2000

«Els estudiants francesos han distorsionat el nostre mercat»

G.P. MANRESA

Què li sembla que la mitjana del preu d'un lloguer a Manresa se situï en 533,86 euros mensuals?

L'estadística em sorprèn, a Manresa hi ha lloguers barats, de tota la vida, i la meua impressió és que van pujant, tot i que no en la mateixa proporció que a Barcelona. Tenim lloguers de 280 a 700 euros. Si ens mirem les estadístiques de consultes de la nostra web, veiem que els de 700 tenen menys entrades. En canvi, quan n'hi ha un de baix truca gent de tot arreu, és una allau i ens col·lapsen l'oficina. A Manresa hi ha pisos de 45-50 m², amb tot correcte, cèdula, certificat energètic...

Hi ha oferta de lloguer?

N'hi ha poca, i molta demanda de gent de l'àrea de Barcelona. I a més, al nostre mercat de lloguer tenim la



Víctor Grané

distorsió dels estudiants francesos, que l'han copat i fan lloguers llargs per assegurar-se el pis el curs següent, tot i que hi ha certa rotació. **Com afecta la nova regulació?** Hi ha inseguretats per tanta llei nova, quan es buiden pisos de lloguer, se'ls venen. La regulació nova potser no afecta gaire Manresa perquè el preu regulat i el de mercat no és tan diferent.