

O-HB

Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



El alquiler estudiado

**La oferta y la demanda
de alquiler**

**Los contratos de
alquiler**

El alquiler estudiado

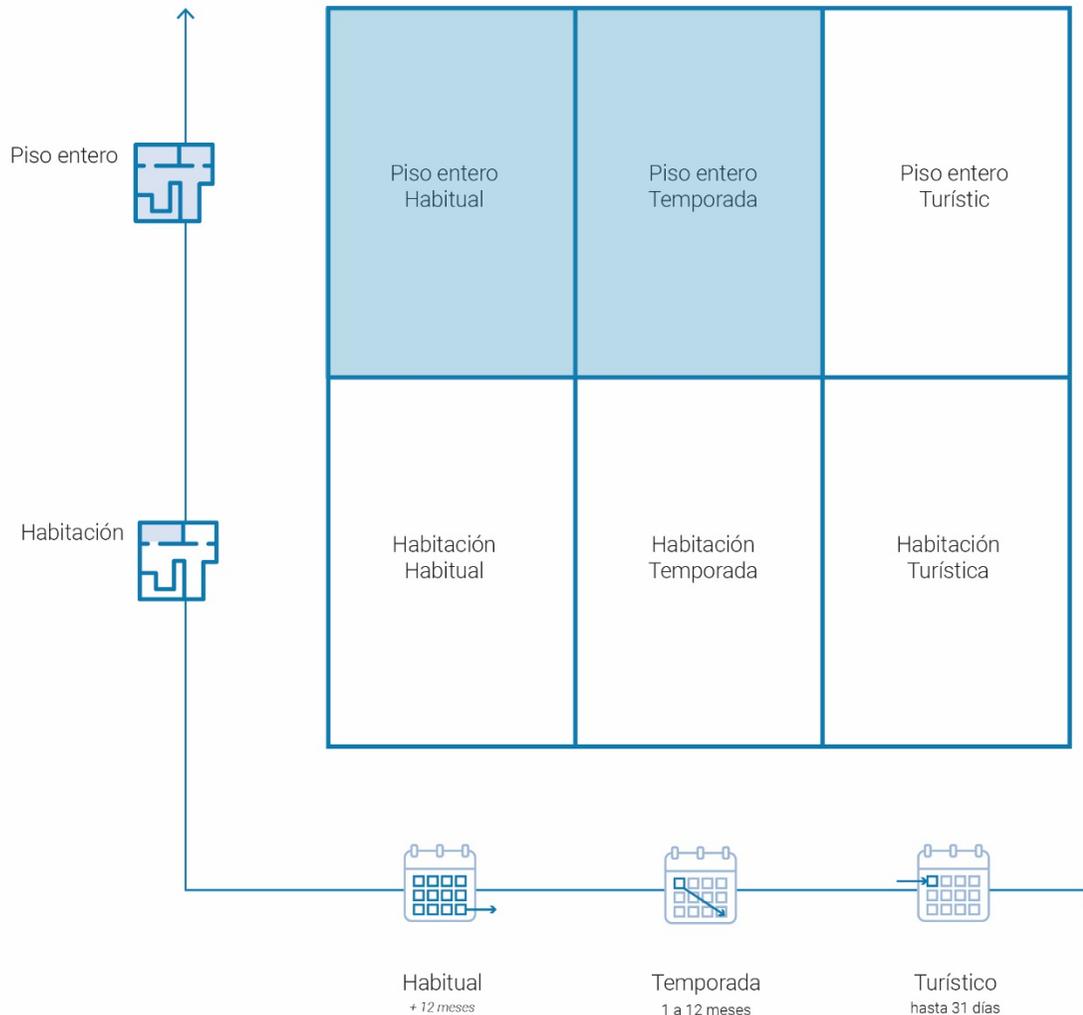
La oferta y la demanda
de alquiler

Los contratos de
alquiler

Los tipos de alquiler

La diversidad de la oferta del mercado del alquiler se puede describir mediante la combinación de dos variables: la **duración** y el **objeto** de alquiler

OBJETO DE ALQUILER



DURACIÓN

El alquiler estudiado

**La oferta y la demanda
de alquiler**

Los contratos de
alquiler

Ficheros de información: Oferta i demanda

Oferta

Anuncio de vivienda publicado en el portal. Hay que tener en cuenta que una misma vivienda puede aparecer diversas veces en el portal si está gestionada por diferentes agentes inmobiliarios o particulares. Por lo tanto, la unidad de análisis son los anuncios publicados en el portal.

Demanda

Número de correos electrónicos mandados al gestor de una oferta de alquiler. Esta cifra no se corresponde con el número de personas que han mostrado interés por un anuncio, ya que una misma persona puede haber mandado distintos correos electrónicos a un mismo anuncio.



Oferta

Anuncios
publicados



Demanda

Correos
electrónicos
mandados

Muestra seleccionada y filtros aplicados

Muestra seleccionada

- Viviendas plurifamiliares
- Municipios del AMB

Filtros aplicados

- **Outliers:** valores extremos de €/m²
- **Nº de días elevado:** Anuncios con >160 días entre el 1º y último contacto
- **Nº mínimo de contactos:** Anuncios gestionados por particulares con <3 contactos
- **Volumen de oferta insuficiente:** se desglosa la información a escala municipal si el volumen anual de anuncios es >60



**Viviendas
plurifamiliares**

**Municipios
AMB**



Outliers

Nº días

Nº contactos

**Volumen de
oferta**

1

Moderación de los precios de oferta y de demanda en determinados municipios metropolitanos

- Se insinúa una tendencia a la moderación allí donde los precios han alcanzado cotas más elevadas.
- Existen discrepancias entre los precios medios buscados por la demanda y los de los anuncios de oferta.

OFERTA

Los precios mensuales de los anuncios de oferta de alquiler del portal HABITACLIA en el segundo trimestre de 2018 se situaron en Barcelona en los 1.443 €/mes, con un descenso del 3%.

En el conjunto del resto de los municipios metropolitanos se situó en los 1.019 €/mes, con un incremento del 9%.

Pero en algunos de ellos la variación ha sido muy menor, como por ejemplo en Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern, Viladecans, El Prat de Llobregat o Castelldefels, donde no ha superado el 3%.

DEMANDA

Los precios buscados por la demanda en el portal HABITACLIA se muestran muy estables: en el segundo trimestre de 2018 se situaron en Barcelona en los 908 €/mes en Barcelona, con un descenso del 1%.

En el conjunto del resto de municipios metropolitanos se situaron en los 715 €/mes, con un ligero aumento del 3%.

Oferta

Barcelona

- 2T 2018: 1.443 €/mes
- Variación: - 3%

Resto AMB

- 2T 2018: 1.019 €/mes
- Variación: + 9%

Otros municipios

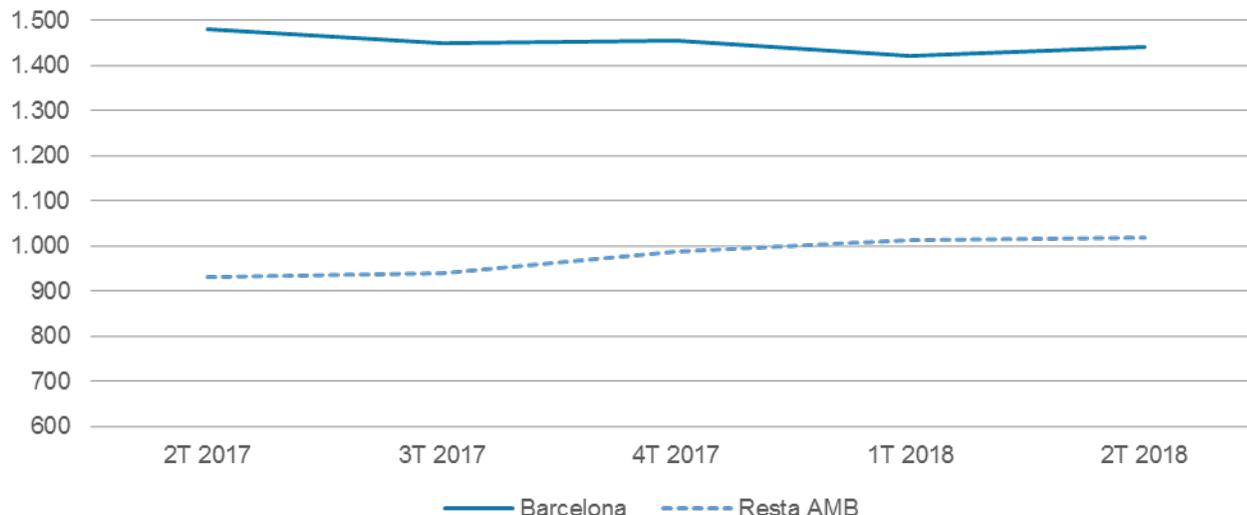
- Sant Cugat del Vallès (3 %)
- Sant Just Desvern (3%)
- El Prat de Llobregat (3%)
- Castelldefels (3%)
- Sant Feliu de Llobregat (2 %)
- Viladecans (2%)

Resto AMB

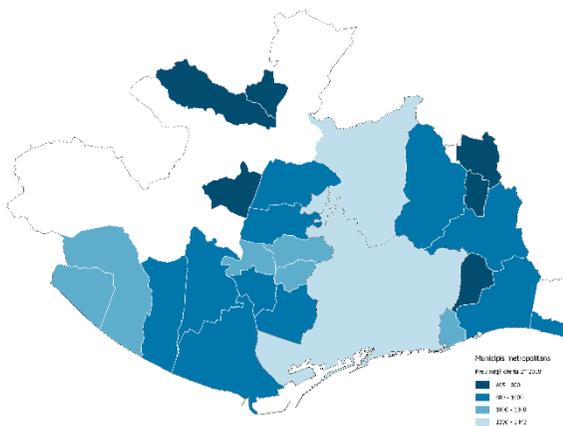
Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

La oferta y la demanda

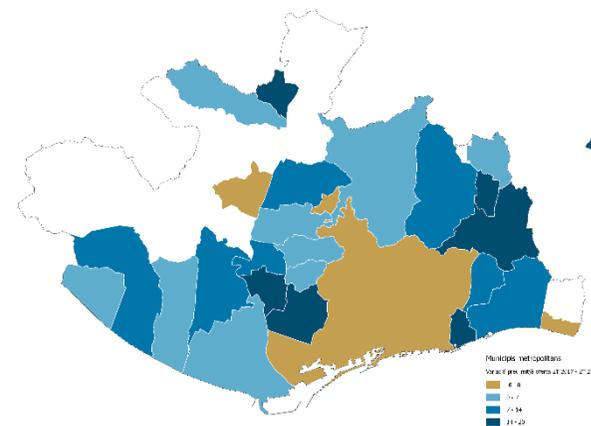
Evolución de precios 2T 2017-2T 2018



Precio medio 2T 2018



Variación precio medio 2T 2017 – 2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

Demanda

Barcelona

- 2T 2018: 908 €/mes
- Variación: - 1%

Resto AMB

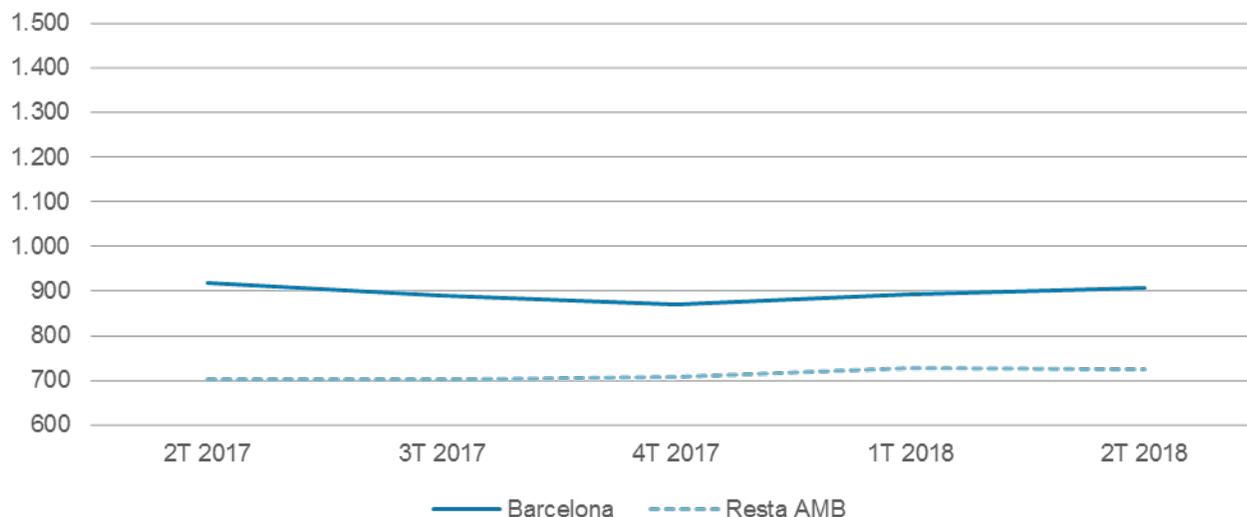
- 2T 2018: 726 €/mes
- Variación: + 3%

Otros municipios

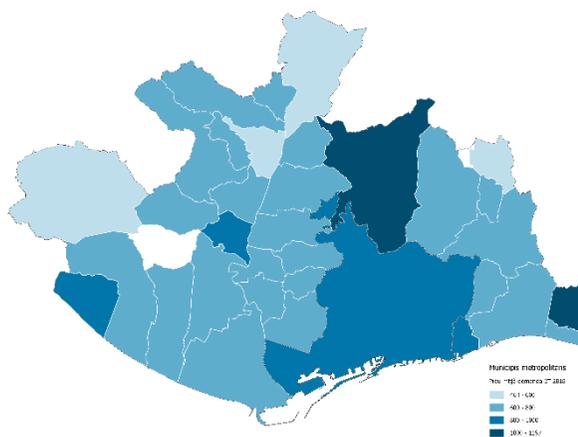
- El Prat de Llobregat (-1%)
- Molins de Rei (-4 %)
- Badalona (-7 %)
- Gavà (-11 %)
- Tiana (-11 %)
- Sant Feliu de Llobregat (-17 %)
- Sant Joan Despí (-20 %)
- Montgat (-27 %)

Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

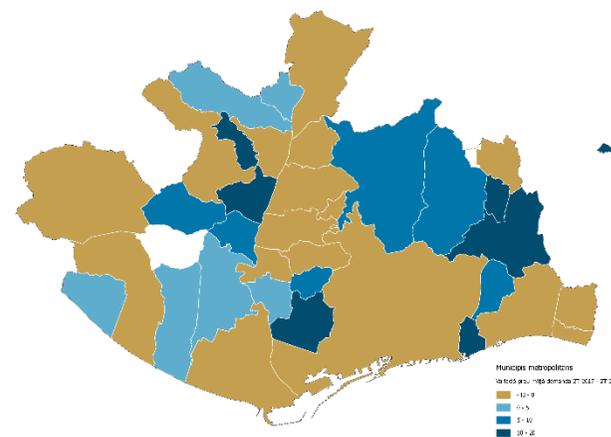
Evolución de precios 2T 2017-2T 2018



Precio medio 2T 2018



Variación precio medio 2T 2017 – 2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

2

Los tramos de precio más bajos y más elevados son los que registran mayores discrepancias entre oferta y demanda

Es en los municipios con precios más tensionados donde se registran mayores desajustes

- En Barcelona, el 75% de la demanda se sitúa por debajo de los 1.000 €/mes, mientras que la oferta en este rango de precios es del 35%. La oferta mayoritaria se sitúa por encima de este valor: 65% del total.
- El mismo fenómeno se produce en algunos municipios significativos del entorno de Barcelona, como son Gavà, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí o Sant Cugat, en los que se constata un desnivel importante entre los precios mayoritariamente demandados y los de las ofertas.
- En el resto de los municipios del AMB el desajuste es menor debido a que un 70% de la oferta se sitúa por debajo de los 1.000 €/mes, adaptándose mejor a una demanda que para estos valores alcanza casi el 90%.

Desajuste más marcado en Barcelona

General Barcelona

Demanda <1.000 €/mes: 74%

Oferta <1.000 €/mes: 32%

400 €/mes a 600 €/mes

- 10,4 % de las consultas
- 1,1 % de las ofertas

600 €/mes a 800 €/mes

- 35,0 % de las consultas
- 9,5 % de las ofertas

800 €/mes a 1.000 €/mes

- 28,8 % de las consultas
- 20,9 % de las ofertas

1.000 €/mes a 1.300 €/mes

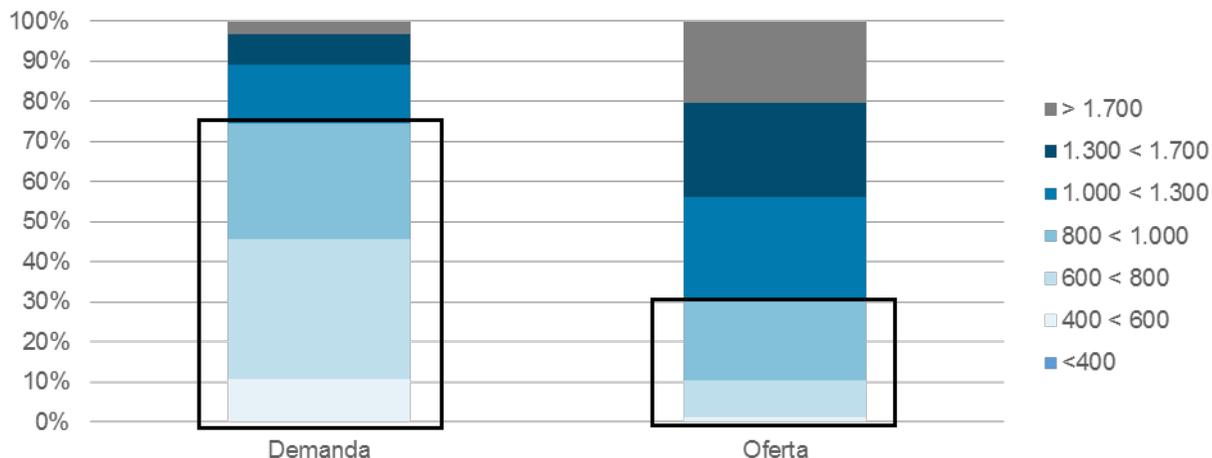
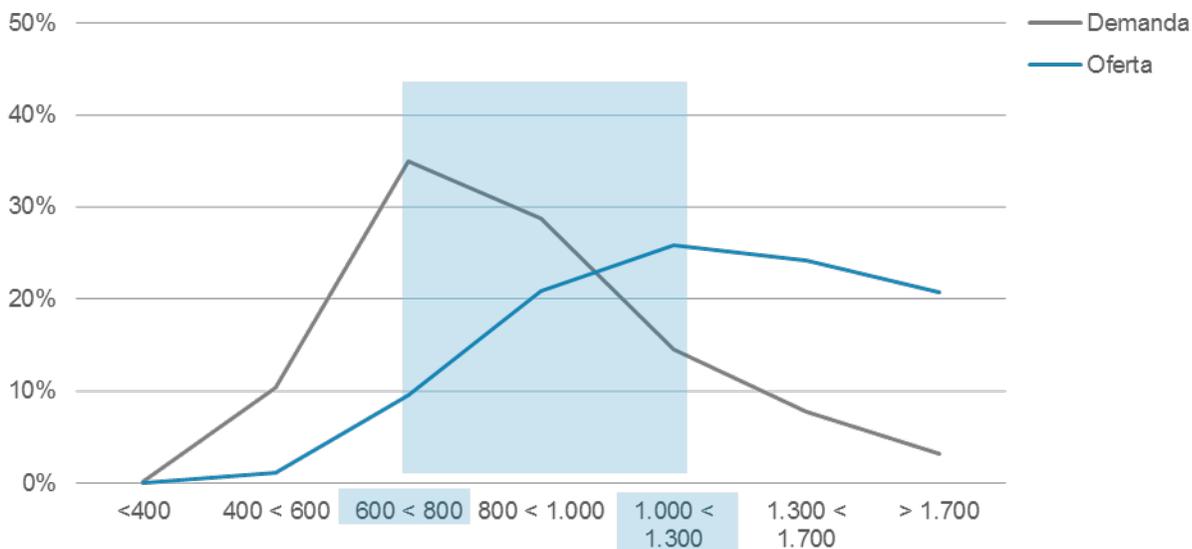
- 14,6 % de las consultas
- 25,9 % de las ofertas

1.300 €/mes a 1.700 €/mes

- 7,8 % de las consultas
- 24,2 % de las ofertas

Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

Relación de los volúmenes de precio entre la oferta y la demanda. Barcelona. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

Desajuste menos marcado en el resto del AMB

General Resto AMB

Demanda <1.000 €/mes: 92%

Oferta <1.000 €/mes: 70%

400 €/mes a 600 €/mes

- 25,8 % de las consultas
- 5,4 % de las ofertas

600 €/mes a 800 €/mes

- 47,7 % de las consultas
- 34,7 % de las ofertas

800 €/mes a 1.000 €/mes

- 17,5 % de las consultas
- 29,4 % de las ofertas

1.000 €/mes a 1.300 €/mes

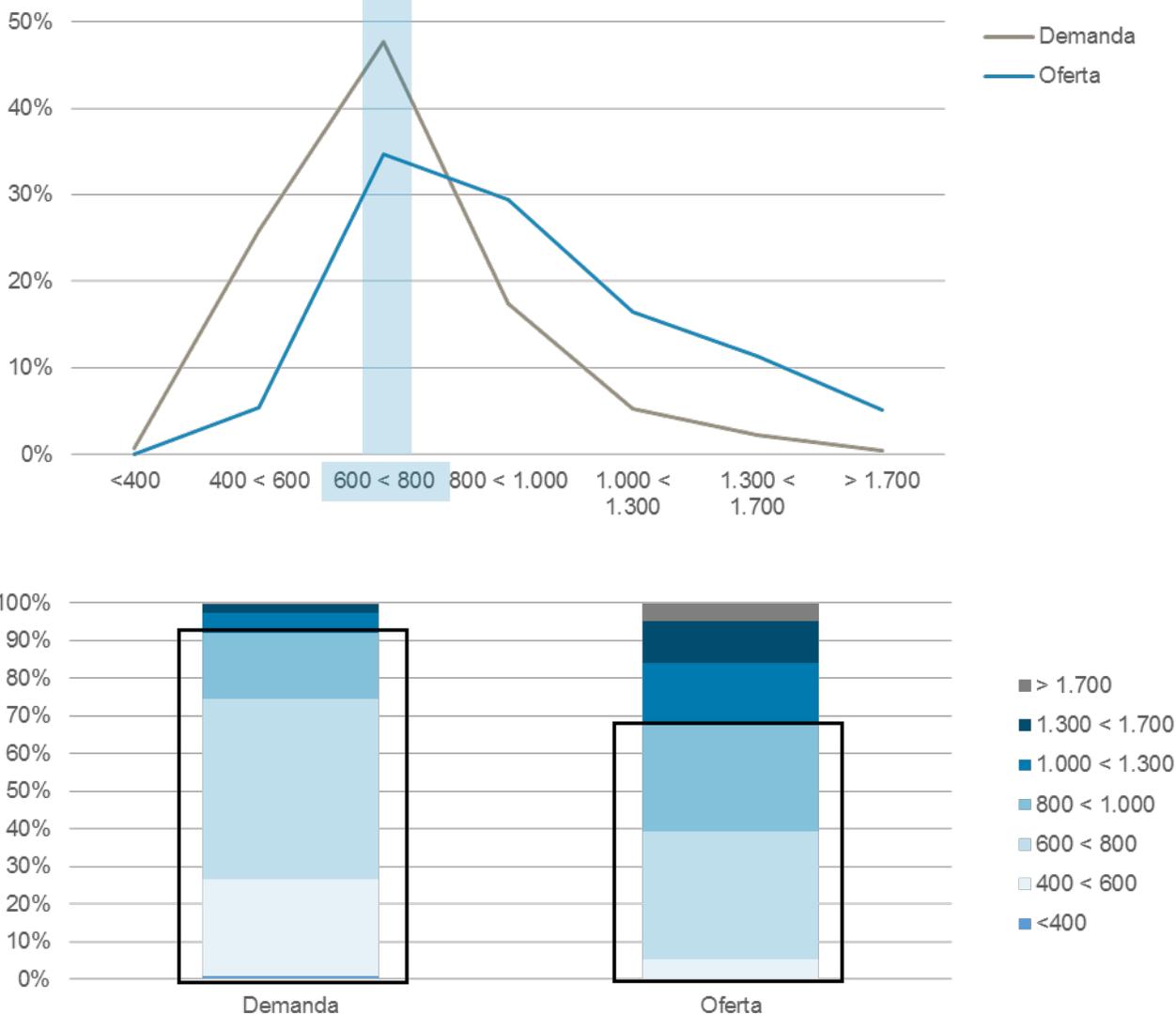
- 5,3 % de las consultas
- 16,5 % de las ofertas

1.300 €/mes a 1.700 €/mes

- 2,3 % de las consultas
- 11,3 % de las ofertas

Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

Relación de los volúmenes de precio entre la oferta y la demanda. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

3

La duración de los anuncios como indicador del grado de ajuste entre oferta y demanda

Los anuncios con una duración inferior a un mes muestran una fuerte correlación de la oferta y la demanda, mientras que cuando se produce desajuste, las duraciones son más largas.

- En Barcelona, el 79% de los anuncios de oferta están activos menos de un mes y su promedio anual es de 861 €/mes, muy en línea con el precio medio de la demanda.
- En el resto de municipios metropolitanos, el porcentaje también es de 79% y cuenta con un promedio de 681 €/mes.

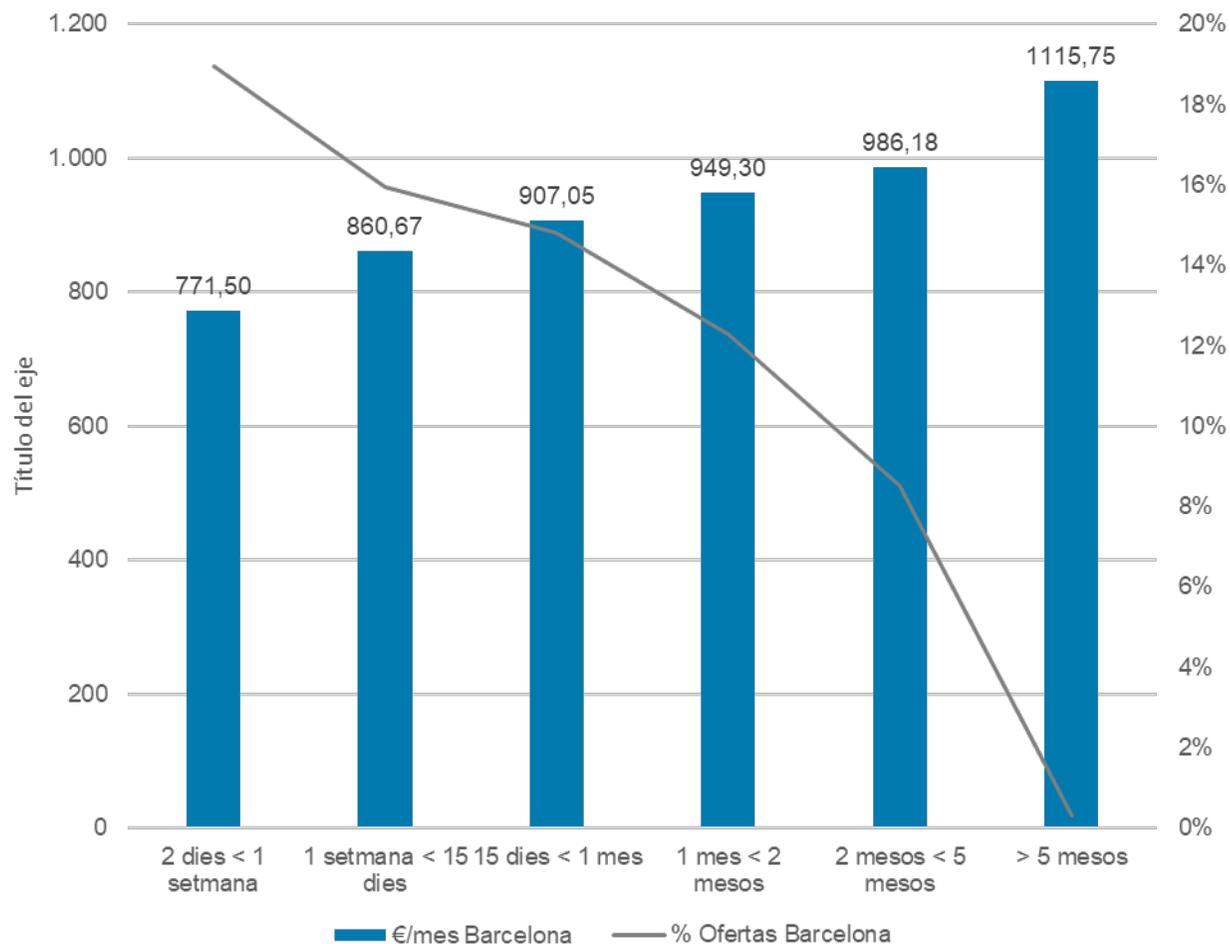
Duración de los anuncios en Barcelona

En **Barcelona ciudad**, las ofertas

- con un precio medio de 772 €/mes están activas sólo entre 2 y 7 días
- a partir de los 950 €/mes las ofertas duran más de un mes
- y las de más de 1.116 €/mes se mantienen más de 5 meses anunciadas

Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

Volumen de anuncios según número de días con contacto y precio medio (€/mes).
Barcelona. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

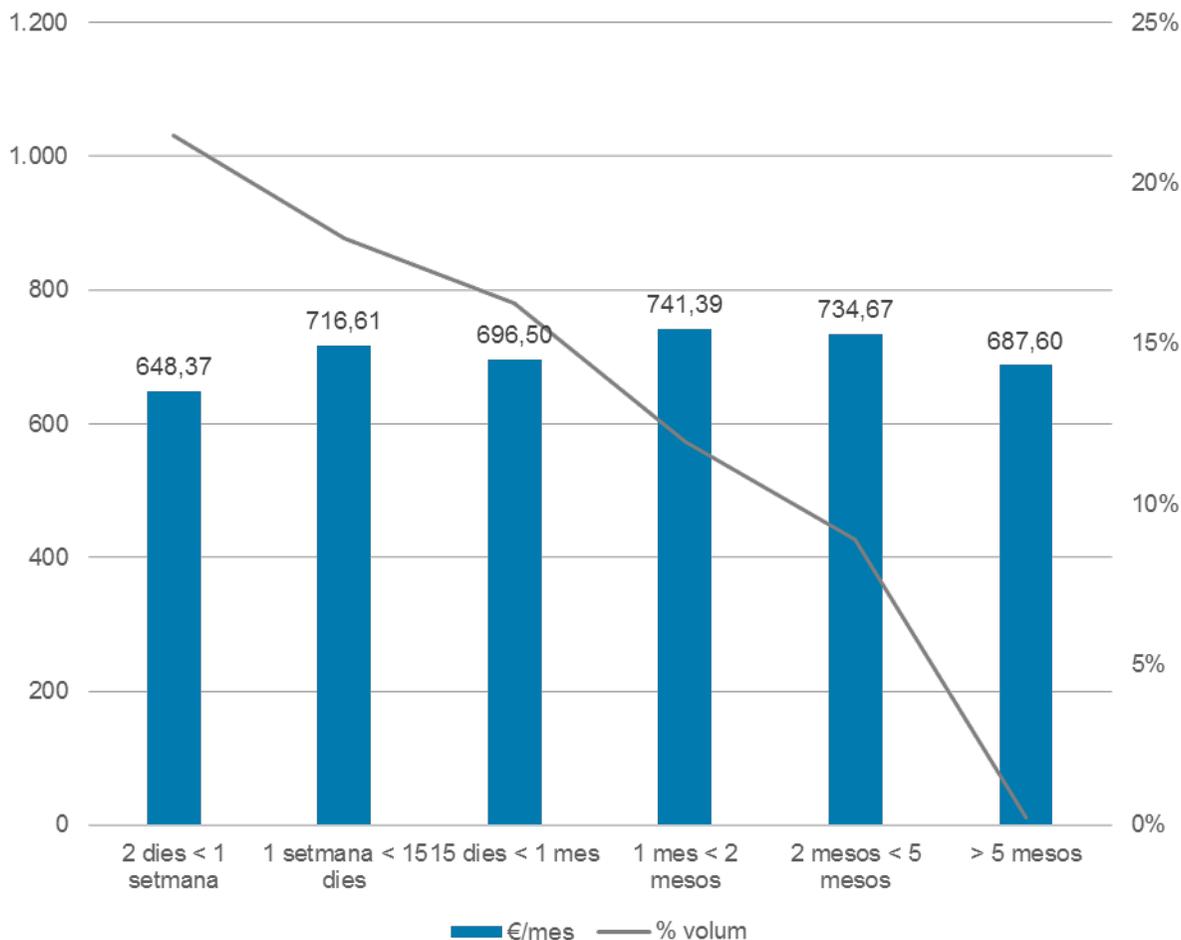
Duración de los anuncios en el resto del área metropolitana

En el **resto del área metropolitana** las ofertas

- de 648 €/mes de media están activas sólo entre 2 y 7 días
- las de media de 717 €/mes se mantienen entre 15 días y un mes
- y las de 741 €/mes hasta 2 meses

Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

Volumen de anuncios según número de días con contacto y precio medio (€/mes). Resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

4

Discrepancia entre las superficies ofertadas y las demandadas

- Tanto en Barcelona como en el resto de municipios del área metropolitana de Barcelona, la proporción de pisos pequeños en oferta es inferior a la de demanda,
- Mientras que la situación es la contraria en el caso de los pisos medianos y grandes.

La proporción de pisos pequeños en oferta es inferior a la de demanda

Barcelona

- < 60m²: 22% oferta, 35% demanda
- 60 – 90 m²: equilibrado
- > 90m²: 34% oferta, 17% demanda

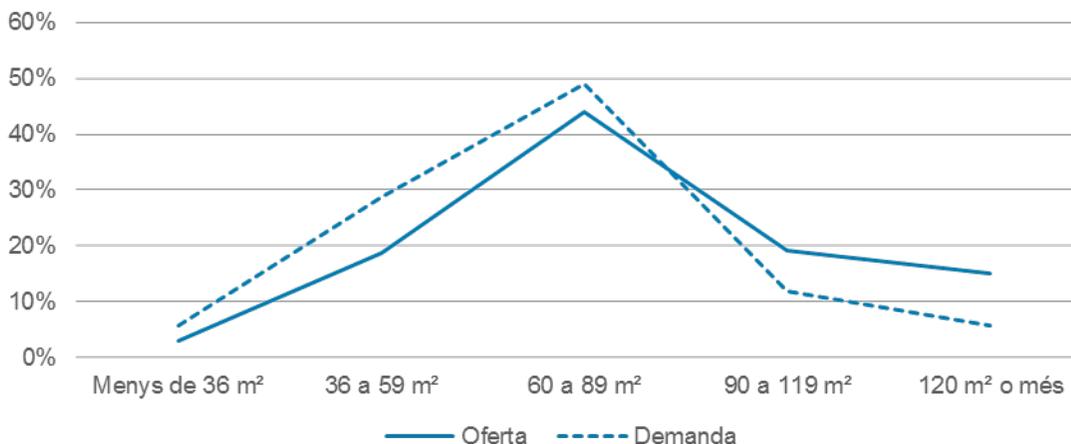
Resto AMB

- < 60m²: 17% oferta, 29% demanda
- 60 – 90 m² : equilibrado
- > 90m²: 30% oferta, 13% demanda

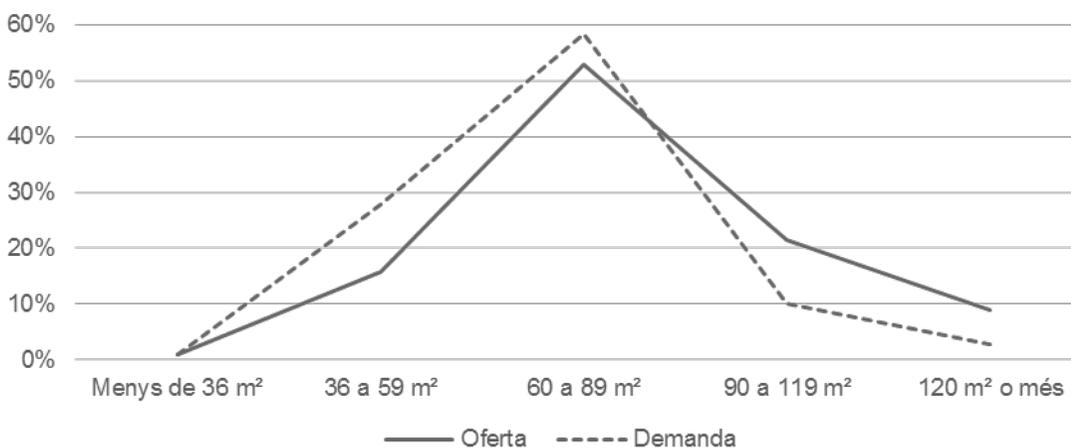
Datos elaborados a partir de la base de datos de HABITACLIA mediante convenio con el O-HB

La oferta y la demanda

Volumen de oferta y demanda según superficie. Barcelona. 2T 2017-2T 2018



Volumen de oferta y demanda según superficie. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia. Laboratori "Oferta i demanda de lloguers a l'AMB".

El alquiler estudiado

La oferta y la demanda
de alquiler

**Los contratos de
alquiler**

5

Los precios más demandados se asemejan a los precios de los contratos de alquiler

Se constata una fuerte coincidencia entre los precios que apuntan las preferencias de la demanda con los de los contratos registrados en el Insitut Català del Sòl.

Comparación de precios medios del segundo trimestre 2018	Oferta alquiler (portal inmobiliario)	Demanda de alquiler (portal inmobiliario)	Contratos de alquiler (registro fianzas INCASÒL)
Barcelona	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
Resto de municipios metropolitanos	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

Este hecho sin duda apunta a que se produce un ajuste en la negociación hasta llegar a los alquileres que son asumibles para los usuarios.

El precio del alquiler sigue creciendo pero con una moderación importante en el incremento anual

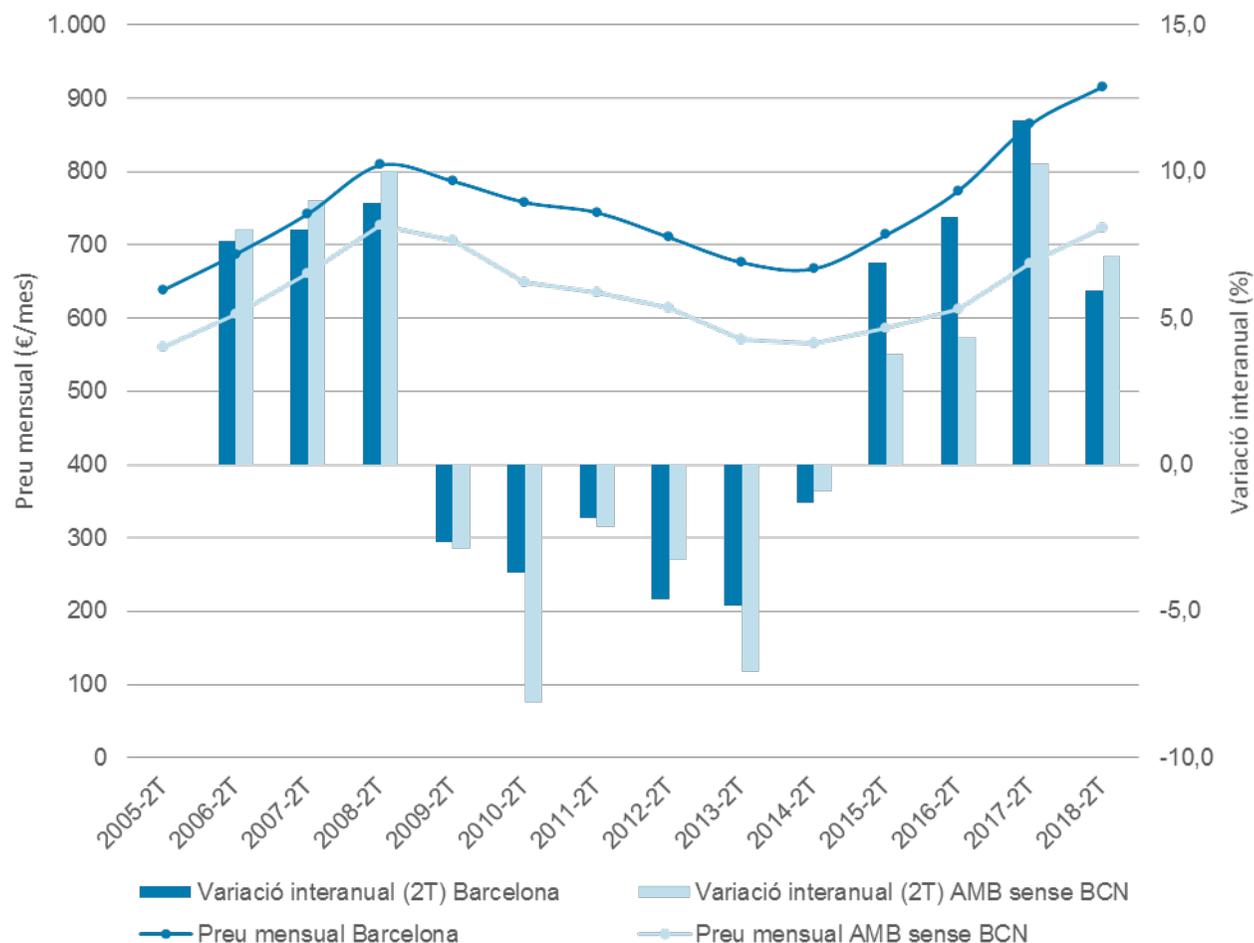
Barcelona

- Precio mensual: 929,6 €/mes (2T 2018)
- Variación 2T 2017 – 2T 2018: 5.9 %
- Variación 2T 2016 – 2T 2017: 11.7 %

Resto AMB

- Precio mensual: 723,2 €/mes (2T 2018)
- Variación 2T 2017 – 2T 2018: 7.1 %
- Variación 2T 2016 – 2T 2017: 10.3 %

Evolución del precio medio del alquiler y variación interanual. Barcelona y resto AMB. 2T 2005 – 2T 2018



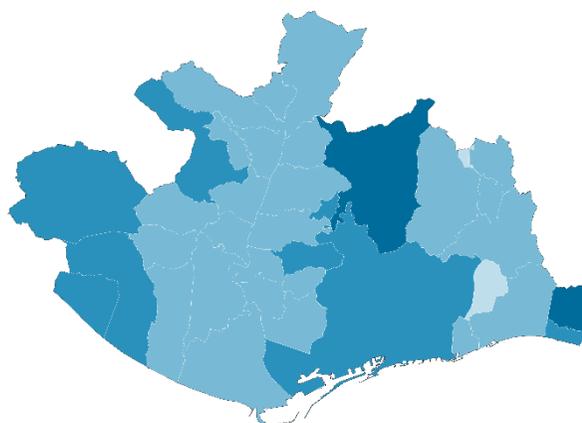
Fuente: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl

El precio del alquiler sigue creciendo pero con una moderación importante en el incremento anual

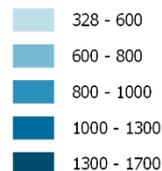
Moderación del precio del alquiler en algunos municipios del entorno de Barcelona

- Santa Coloma de Gramenet (-6.5 %)
- Torrelles de Llobregat (-6.0 %)
- Cerdanyola del Vallès (-2.3 %)
- Corbera de Llobregat (-2.3 %)
- Castelldefels (-2.1 %)
- Sant Andreu de la Barca (-1.7 %)
- Esplugues de Llobregat (-1.4 %)
- El Papiol (-0.5%)

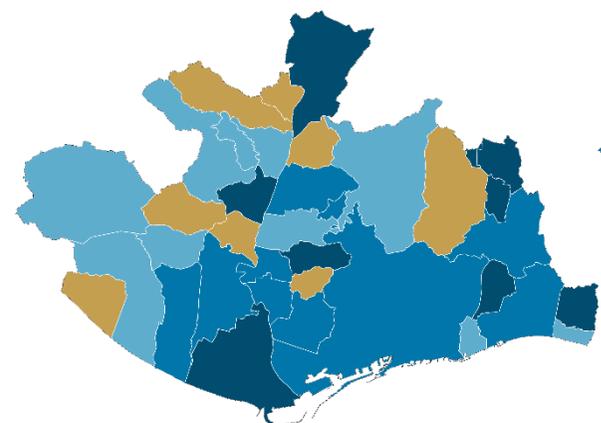
Precio medio, 2T 2018



INCASÒL 2T 2018



Variación precio medio, 2T 2017 – 2T 2018



Variació preu mitjà contractes 2T 2017 - 2T 2018



Fuente: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

