

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

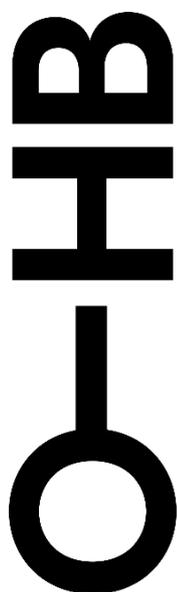
Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

Con el soporte de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya



Laboratorios

La oferta y la demanda de alquileres en el área metropolitana de Barcelona

2019

Redacci3n

Equipo Observatori Metropolita de l'Habitatge de Barcelona

Con el soporte de

Habitaclic, Fococasa (grupo Adevinta)



amb el suport de:



Índice

Introducción.....	1
<i>Objetivos.....</i>	<i>1</i>
<i>Ámbito.....</i>	<i>1</i>
El objeto de estudio del alquiler	2
<i>Las variables del alquiler</i>	<i>2</i>
<i>El cuadro del alquiler</i>	<i>3</i>
Metodología	4
<i>Explotación de los datos de los portales.....</i>	<i>4</i>
<i>Definiciones</i>	<i>5</i>
<i>Pautas de análisis.....</i>	<i>6</i>
Los contratos de alquiler registrados en el INCASÒL	7
<i>Precios registrados de alquiler.....</i>	<i>7</i>
<i>Volumen de los nuevos contratos de alquiler.....</i>	<i>8</i>
<i>Distribución territorial de los precios de alquiler.....</i>	<i>10</i>
La demanda de alquiler	14
<i>Precios solicitados</i>	<i>14</i>
<i>Volumen de solicitudes</i>	<i>15</i>
<i>Distribución territorial de los precios de demanda</i>	<i>16</i>
La oferta de alquiler	21
<i>Precios de oferta.....</i>	<i>21</i>
<i>Volúmenes de oferta.....</i>	<i>23</i>
<i>Distribución territorial de los precios de oferta</i>	<i>23</i>
Relación entre la oferta y la demanda.....	27
<i>Distribución según rangos de precios.....</i>	<i>27</i>
<i>La temporalidad de los anuncios</i>	<i>30</i>
<i>Superficie.....</i>	<i>32</i>
Resumen	33
Conclusiones	36
Anexo.....	38

Introducción

El mercado de alquiler concentra actualmente la mayor parte de las operaciones inmobiliarias realizadas en el área metropolitana de Barcelona. En los últimos años, el peso del segmento del mercado correspondiente al alquiler se ha incrementado significativamente en todo el territorio: no sólo en Barcelona, ciudad donde históricamente esta forma de tenencia ha tenido una presencia más elevada, sino también en el resto de los ámbitos.

Por lo que respecta a los precios del alquiler, con algunas oscilaciones temporales, han experimentado una tendencia ascendente: entre el 2005 y el 2017, la renta media mensual ha crecido un 36% en la ciudad de Barcelona y un 21% en el resto del área metropolitana. Este aumento de los precios no coincidente con la evolución de los salarios está teniendo efectos relevantes en las condiciones de acceso a las viviendas, en la posibilidad de permanencia en ellas y en el riesgo de pérdida de la vivienda.

Con el objetivo de profundizar en el conocimiento del mercado del alquiler y entender y registrar la evolución temporal de su dinámica y su diversidad territorial en el ámbito metropolitano de Barcelona, el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) propone un trabajo novedoso a partir de los anuncios de oferta de alquiler y de las consultas de demanda del portal inmobiliario Habitaclia -uno de los mayoritarios en Cataluña. Este análisis, permite conocer en detalle el comportamiento temporal del mercado y su contraste con las informaciones históricamente ya conocidas en Cataluña de los contratos de alquiler que depositan su fianza en el Institut Català del Sòl.

Para poder realizar este trabajo el O-HB ha firmado un convenio de colaboración con el grupo Adevinta, que engloba a Habitaclia y Fotocasa, que pone a disposición el flujo de información generado diariamente en el portal de Habitaclia y el apoyo técnico del equipo de Fotocasa.

En un futuro, se prevé que este laboratorio se realice de forma periódica y que añada información actualmente no disponible sobre todas las modalidades de oferta y demanda de alquileres.

Objetivos

- Ampliar la información sobre el mercado de alquiler que proviene de la información de los contratos de alquiler realizados a partir de las fianzas depositadas en el Institut Català del Sòl.
- Realizar un análisis de la oferta y la demanda de alquiler mediante el diseño de una metodología específica que se pueda aplicar en futuros análisis de datos provenientes de portales inmobiliarios.
- Medir la relación entre la oferta y la demanda, y la temporalidad de los anuncios para extraer conclusiones a la hora de comparar estos resultados con los precios de las fianzas depositadas.

Ámbito

El ámbito territorial de estudio es la ciudad de Barcelona y su área metropolitana.

El objeto de estudio del alquiler

Las variables del alquiler

La oferta del mercado de alquiler es amplia y diversa y su conocimiento exige un análisis que discrimine y seleccione cuidadosamente los diferentes tipos de alquileres existentes según un conjunto de parámetros. Este laboratorio se centra exclusivamente en la oferta del mercado libre de alquiler, dejando de lado el derivado de la promoción o gestión pública, y la divide en seis tipos definidos por la combinación de dos variables: la duración y el objeto del alquiler.

Duración

La primera variable (ver Figura 1) diferencia el tiempo de arrendamiento máximo de una vivienda según el tipo de contrato realizado. Se distinguen las siguientes modalidades:

- **Habitual:** todos los alojamientos destinados primordialmente a satisfacer la necesidad de primera residencia.
- **Temporada:** aquel modelo de alquiler destinado a población que, por motivos de trabajo o estudios, necesita temporalmente una vivienda fuera de su ciudad de residencia habitual. Su duración suele oscilar entre los 2 y 12 meses.
- **Turístico:** alquiler destinado a población no residente que tiene por objetivo hacer turismo. Su duración, variable según la época del año, suele comprender de 2 a 8 días.

Objeto

La segunda variable (ver Figura 2) es la relativa al objeto del alquiler, el tipo de estancia arrendada y sus características, distinguiendo entre:

- **Piso entero:** comprende la totalidad de la finca y cumple las condiciones de habitabilidad establecidas por el Decreto 141/2012.
- **Habitación:** comprende únicamente una de las estancias y permite el uso de los espacios compartidos (sala-comedor, cocina y baño).

Figura 1: La duración del alquiler



Fuente: elaboración propia.

Figura 2: El objeto del alquiler



Fuente: elaboración propia.

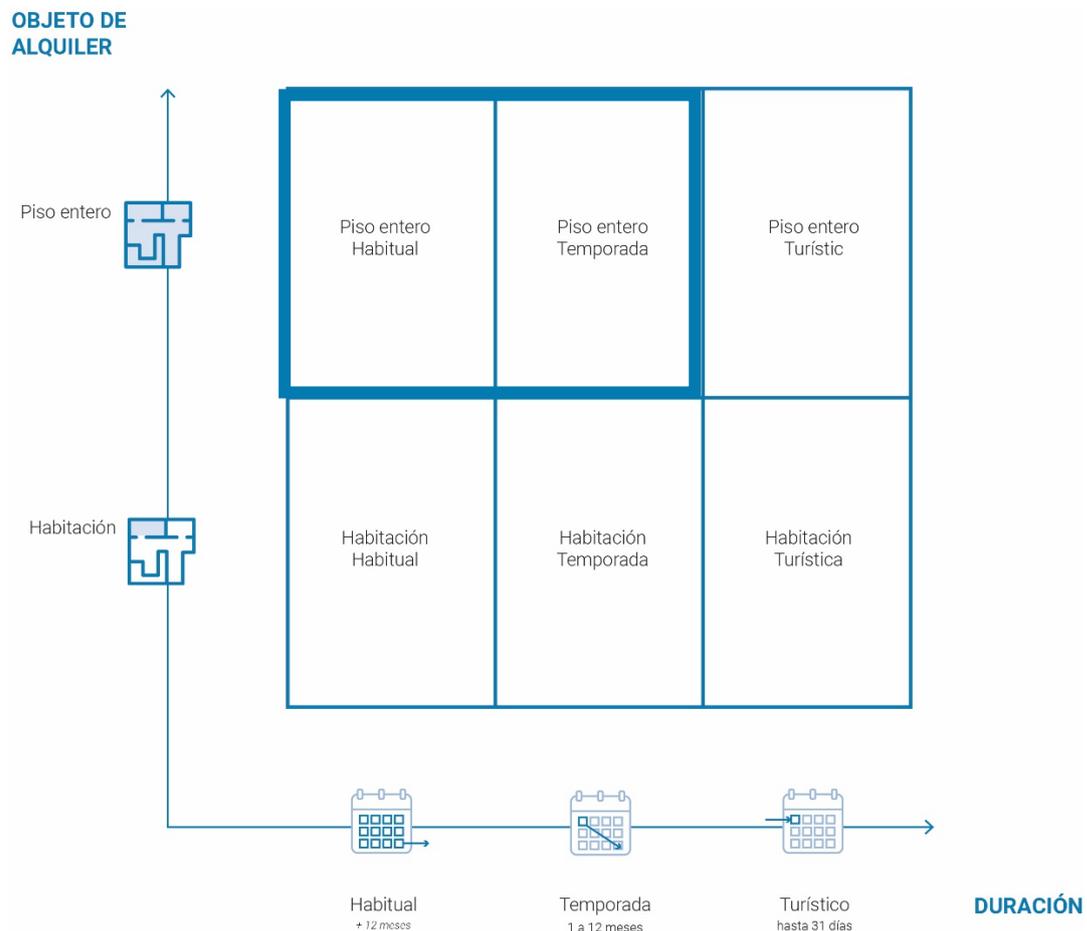
El cuadro del alquiler

Teniendo en cuenta la descripción de las variables anteriores, la realidad de la oferta de alquiler privado se puede resumir en el cuadro que sigue a continuación y que representa las seis tipologías detectadas.

Resulta necesario destacar que el volumen y las rentas medias asociadas a estos tipos de alquileres son evidentemente muy diferentes, un hecho a tener en cuenta en el análisis de la influencia de los alquileres temporales sobre el resto de alquileres permanentes, tal y como muestran distintos estudios¹ ya publicados.

Tal y como se muestra a la Figura 3, este estudio centra su análisis en los pisos enteros que se alquilan como residencia habitual y por temporada.

Figura 3: El cuadro del alquiler



Fuente: elaboración propia

¹ "Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona" 2016 (Duatis & Bohigas) – "Informe sobre la incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona" 2016. (Roca & Arellano)

Metodología

Para la realización del estudio se ha combinado el análisis cuantitativo y el cualitativo.

La aproximación cuantitativa ha tenido en cuenta dos tipos de datos: por una parte, la información sobre los contratos firmados de alquiler y, por otra, la de los movimientos de oferta y demanda de los principales portales web de anuncios de inmuebles de alquiler.

La información sobre los contratos de alquiler proviene de la fuente oficial de datos de mercado de alquiler de Cataluña que es la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya, a partir de la información extraída trimestralmente del depósito de fianzas de contratos en el Institut Català del Sòl. La información es agregada para el conjunto de la zona, pero también detallada para cada uno de los municipios del área metropolitana de Barcelona, y a nivel de barrios en el caso de la capital. Sólo se publican los datos de los ámbitos que registran más de cinco contratos en un trimestre.

Se trata de una fuente de datos que aporta información sobre el número de contratos constituidos y las rentas medias mensuales contractuales. En el caso de Barcelona, también se pueden obtener las rentas medias contractuales por metro cuadrado, ya que se cruza, a través del Catastro, la información sobre la superficie con la del contrato del alquiler.

Por lo que a los movimientos de oferta y demanda se refiere, se ha trabajado con los datos del portal Habitacía, y con el equipo de Fotocasa, principales plataformas web inmobiliarias que operan en el área metropolitana de Barcelona. Paralelamente, se han realizado numerosas entrevistas con operadores y agentes inmobiliarios concededores de estos datos para contrastar los resultados con su propio conocimiento de la realidad. Este análisis cualitativo ha permitido obtener una visión más precisa del tipo de información extraída y ponderar mejor los resultados.

Explotación de los datos de los portales

Los pasos seguidos para explotar los dos ficheros sobre el mercado de alquiler facilitados por Habitacía para el conjunto de la provincia de Barcelona han sido los siguientes:

- **Anuncios de viviendas de alquiler** publicados en el portal, día a día, desde marzo de 2017 hasta octubre de 2018. De los anuncios, se dispone de las siguientes variables: fecha de publicación, provincia, comarca, municipio, distrito, barrio, descripción de la ubicación, tipología, precio, superficie, número de habitaciones, número de baños, número de aseos, disponibilidad de ascensor, disponibilidad de piscina, disponibilidad de jardín, número de planta, superficie de la terraza, superficie del jardín, disponibilidad de aire acondicionado, disponibilidad de calefacción, disponibilidad de chimenea y texto descriptivo del anuncio en el portal.
- **Contactos con anuncios** mediante correo electrónico (*leads*) a partir de enero de 2014 hasta julio de 2018. En este caso se dispone del detalle del día y la hora en que se envió el contacto con el anunciante y también de algunas variables adicionales del anuncio en el momento de formalizar el contacto: provincia, comarca, municipio, distrito, barrio, precio, superficie y tipología.

Ambas bases se pueden interrelacionar porque comparten un identificador común ("código_inmueble"). Para evitar posibles solapamientos o cambios de ubicación, el nexo se ha llevado a cabo mediante la nueva variable que resulta de combinar este identificador común con el nombre del municipio.

Hay que señalar que, pese a disponer de una serie histórica de tres años para la demanda, el periodo temporal que se presenta en este estudio es el que permite comparar los datos de oferta con los de demanda, el cual se corresponde con el año comprendido entre el 2º trimestre de 2017 y el 2º trimestre de 2018.

- **Precios.** Los precios con los que se trabaja en el estudio son ponderados, tanto cuando se habla de precios promedios como de precios por tramos. Se han calculado ponderando cada tramo de precios con el número de anuncios, en el caso de la oferta, o de consultas recibidas, en el caso de la demanda, habiendo eliminado los duplicados en cada caso.

En el estudio puede faltar información de algún municipio porque sólo se han utilizado datos de aquellos municipios que han contado con más de 60 anuncios/año.

Y, por lo que se refiere a barrios, sólo se han incluido aquellos en los que Habitacalia trabaja.

Definiciones

Oferta: anuncio de vivienda de alquiler publicado en el portal durante el periodo considerado. 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. Dada la imposibilidad de discriminar los anuncios que pertenecen a una misma vivienda, en el presente laboratorio se han tomado como unidad de análisis los anuncios publicados en el portal.

Contactos: número de correos electrónicos que se han enviado 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 enviado diversos correos electrónicos a un mismo anuncio. El concepto de "demanda" empleado, pues, identifica correos electrónicos, no personas.

Ofertas con contactos: número de ofertas que han recibido contactos.

Precio: importe del alquiler mensual que aparece en el anuncio. El precio lo facilita el gestor del anuncio y puede oscilar durante el periodo de vigencia del anuncio en el portal. Los precios finales se han calculado a partir del precio promedio de cada anuncio durante el periodo considerado, de manera que un mismo anuncio se contabiliza sólo una vez. No es posible diferenciar si en el precio se incluyen conceptos como tasas municipales (residuos) o gastos de comunidad.

Superficie: metros cuadrado que publica el gestor del anuncio. No se puede precisar si se trata de superficie útil, construida o con elementos comunes.

Tipología: variable introducida directamente por el gestor del anuncio. Puede contemplar: apartamento, ático, casa, casa adosada, casa pareada, chalet, dúplex, estudio, loft, masía, piso, planta baja, torre y tríplex. De la misma manera que en el precio y la superficie, un mismo anuncio puede experimentar variaciones en la tipología si su gestor introduce modificaciones. Cuando esto ocurre, en el caso de los contactos se considera la tipología que constaba en la fecha de la formalización del contacto. En el caso de la oferta, la tipología que aparecía en el portal en el período analizado y, si hubiera más de una, la primera que aparece cronológicamente

Duración del anuncio: número de días que pasan entre la fecha del primero y el último contacto con el anuncio registrado. En la mayoría de los casos, la duración hace referencia al tiempo que tarda un anuncio en encontrar arrendatario.

Pautas de análisis

Pese a que la base inicial comprendía todos los municipios de la provincia de Barcelona (aquellos con ofertas existentes) y todas las tipologías de viviendas, el estudio se ha centrado en:

- Las viviendas plurifamiliares, entendiendo como tales las conceptuadas como apartamento, ático, dúplex, estudio, loft, piso planta baja o tríples.
- De los municipios del área metropolitana de Barcelona.

Una vez seleccionados los registros que cumplen estos dos criterios, se han adoptado otros controles:

- Para cada municipio y año se han descartado los anuncios con valores extremos de precio por metro cuadrado, tanto en los contactos como en las ofertas
- En el caso de los contactos, se han obviado los anuncios con una diferencia superior a 160 días entre el primer y el último contacto registrado.
- También se han descartado los anuncios con menos de tres contactos, pero sólo cuando se trata de anuncios gestionados por particulares. El objetivo es eliminar los contactos que el mismo responsable del anuncio se auto envía para verificar el funcionamiento correcto del proceso de publicación del anuncio.
- Solamente se desglosa la información a escala municipal cuando el volumen anual de ofertas es superior a sesenta.

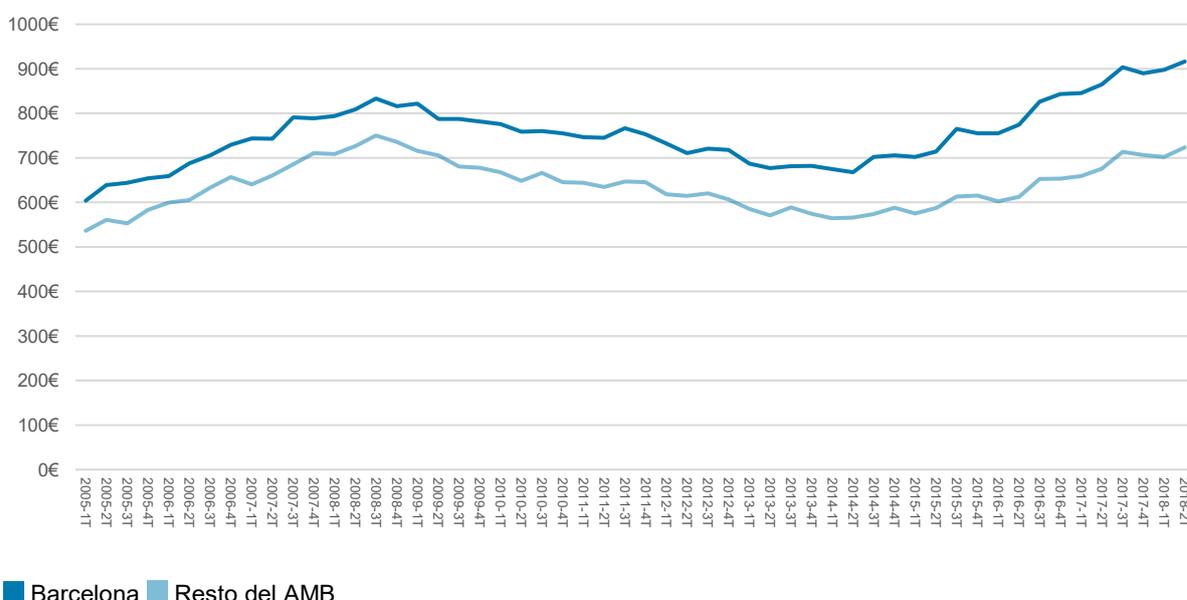
Los contratos de alquiler registrados en el INCASÒL

En este capítulo se presentan los datos extraídos del depósito de fianzas de INCASÒL hasta el segundo trimestre de 2018, con el doble objetivo de conocer su evolución y características y la posterior comparación con la información disponible sobre la oferta y la demanda obtenida del portal inmobiliario.

Precios registrados de alquiler

Los precios de alquiler en el conjunto del área metropolitana de Barcelona han mantenido la tendencia ascendente que vienen registrando desde el segundo trimestre de 2014. En el segundo trimestre del 2018 han alcanzado los 916,3 €/mes en la ciudad de Barcelona y los 723,1 €/mes como media del resto de municipios del área. Por lo tanto, la diferencia entre ambos se ha situado en los 193 €/mes.

Figura 4: Evolución trimestral del promedio de precios del alquiler, 1T 2005 – 2T 2018



■ Barcelona ■ Resto del AMB

Fuente: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en INCASÒL

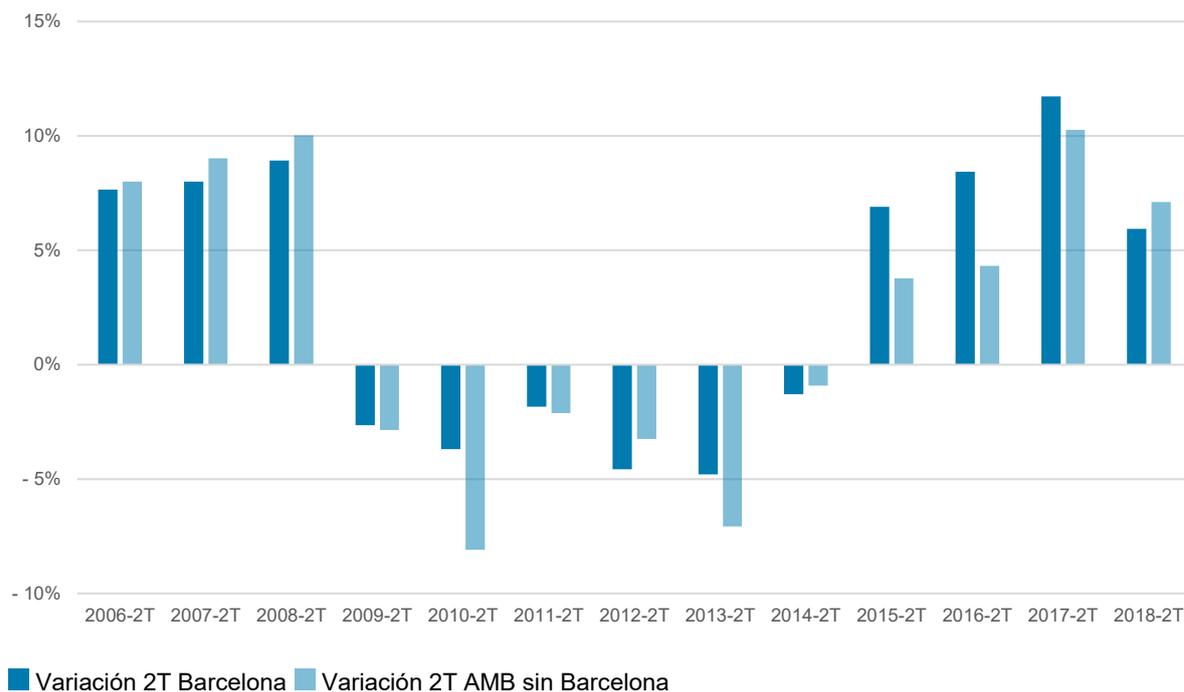
Confirmación de la moderación en la tasa de crecimiento interanual de los alquileres

Las variaciones trimestrales de los precios han ido experimentado oscilaciones que han ido siendo compensadas con una línea de tendencia creciente. Entre el segundo trimestre del 2014 y el del 2018, el aumento acumulado ha sido del 37% en la ciudad de Barcelona, y del 28%, como media del resto de municipios del área metropolitana.

Sin embargo, conviene advertir que, dentro de la tendencia ascendente, ya desde el tercer trimestre de 2017 viene registrándose una moderación en las tasas de variación interanuales que señalan el período 2T 2016 - 2T 2017, como el de máxima intensidad de crecimiento (Ver Anexo).

En el segundo trimestre del 2018, la tasa interanual ha sido del 6%, frente al 12% del 2017, en Barcelona, y del 7%, frente al 10%, en el resto de municipios del área. (Ver Figura 5).

Figura 5: Variación interanual de la renta media de alquiler en Barcelona y en el resto del AMB (%), 2T 2007 – 2T 2018



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en INCASÒL.

Volumen de los nuevos contratos de alquiler²

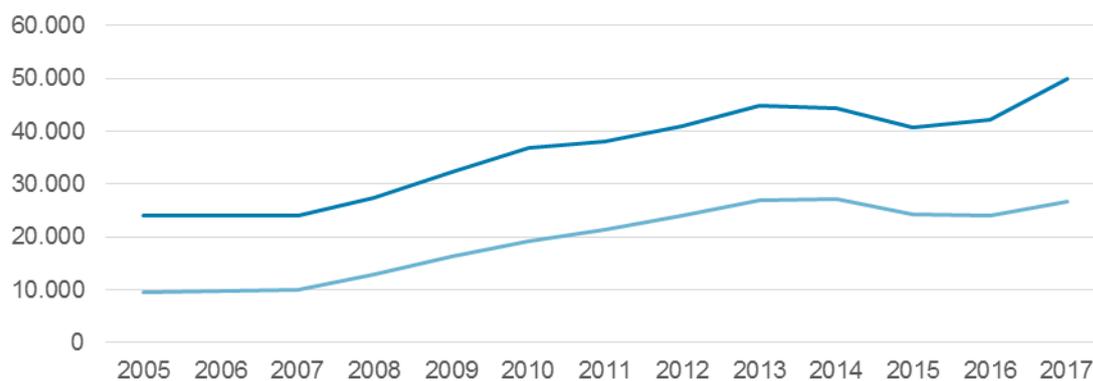
En el año 2017 se recuperó la dinámica del mercado del alquiler tras un cierto descenso registrado en los últimos años.

En 2017, el número de fianzas depositadas en INCASÒL aumentó en todos los ámbitos de estudio: en Barcelona se registraron 49.953, en el resto del AMB, 26.529, y en el resto de la demarcación de Barcelona 42.777. En total, supusieron un total de 119.259 fianzas, un 13% más que en el año 2016 (ver Figura 6)

Además, tal y como se aprecia en la Figura 7, en Barcelona se alcanzó una cifra récord de 30,8 contratos por cada 1.000 habitantes.

² En este apartado, al tratarse de resultados anuales, se utilizan datos del 2017 porque no se dispone de los datos finales del año 2018.

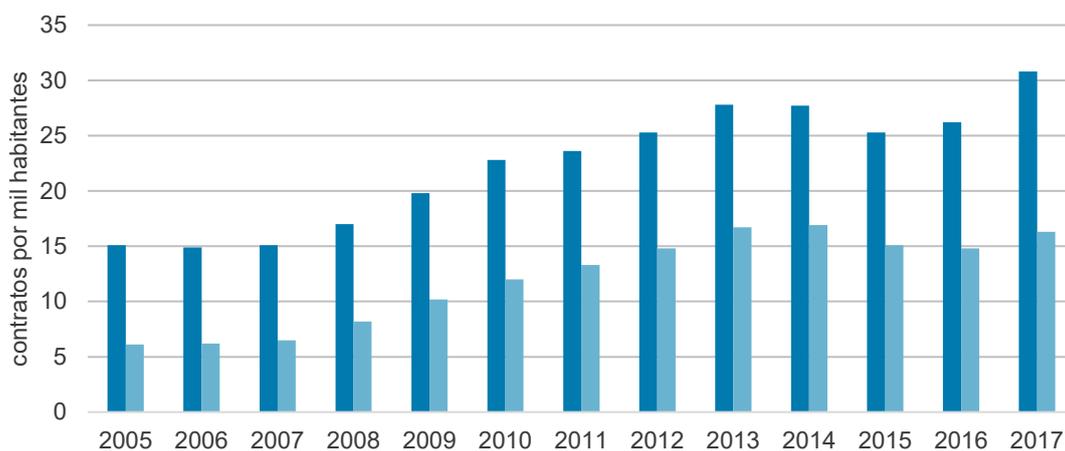
Figura 6: Evolución del volumen de contratos de alquiler, 2005-2017



■ Barcelona ■ Resto del AMB

Fuente: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en INCASÒL.

Figura 7: Evolución del volumen de contratos de alquiler por 1.000 habitantes, 2005-2017

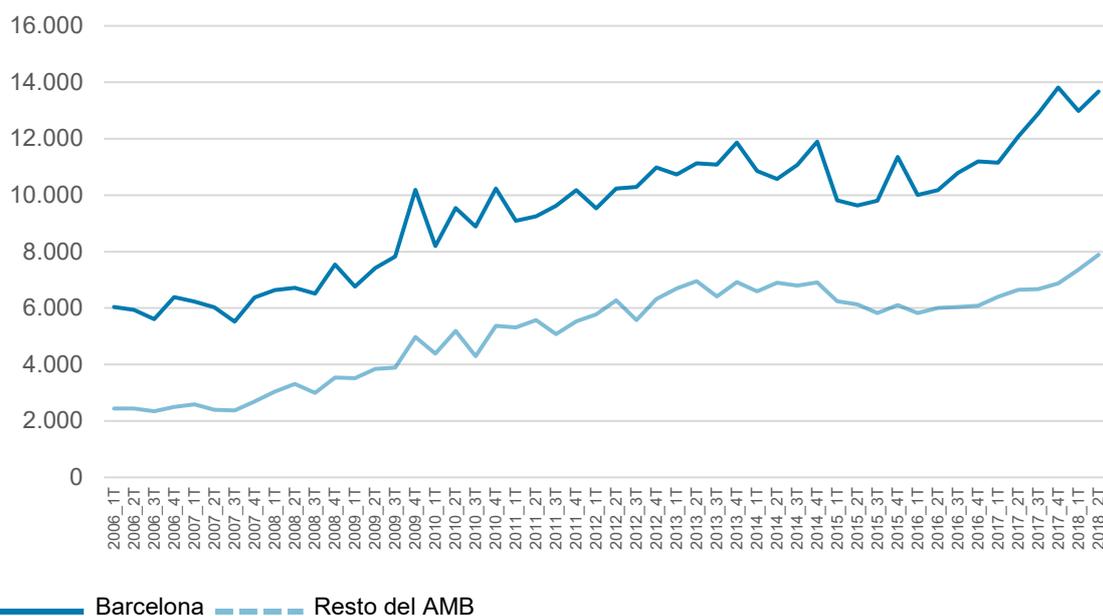


■ Barcelona ■ Resto del AMB

Fuente: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en INCASÒL.

El número de contratos de alquiler acumulados en los dos primeros trimestres de 2018 ha alcanzado la cifra de 26.653 en Barcelona y de 15.249 en el resto del ámbito metropolitano. Ello ha supuesto unos aumentos del 15% y del 17%, respecto del mismo período del 2017, cuando se habían registrado 23.240 y 13.054 contratos, respectivamente.

Figura 8: Evolución trimestral del volumen de contratos de alquiler, 1T 2006 – 2T 2018



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en INCASÒL.

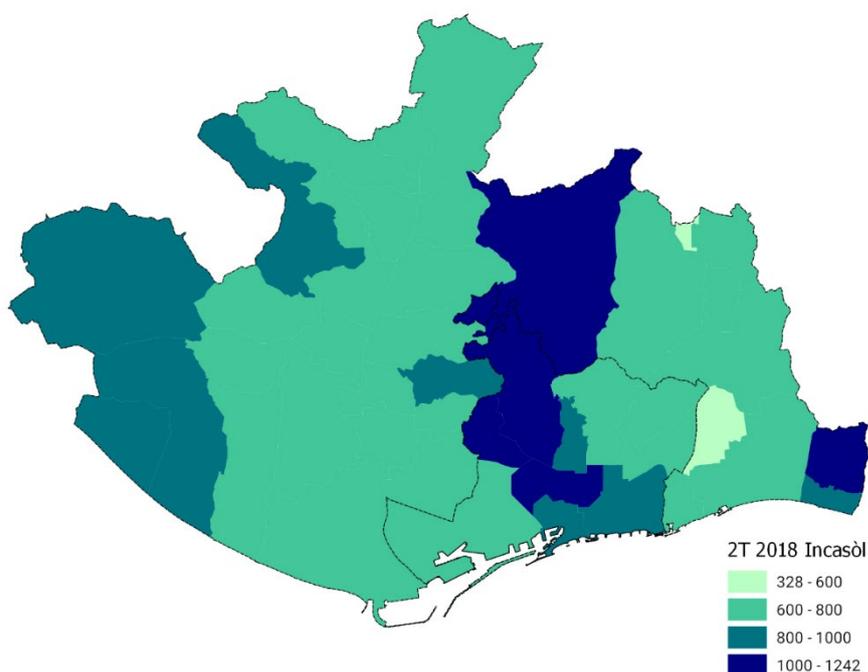
Distribución territorial de los precios de alquiler

Los precios de alquiler se han incrementado en el segundo trimestre de 2018 en prácticamente todos los distritos y municipios metropolitanos.

Los municipios que han alcanzado los precios de alquiler más elevados en el segundo trimestre de 2018 han sido Sant Cugat del Vallès (1.118,6 €/mes), Tiana (1.007,98€/mes), Begues (982,1 €/mes) y Sant Just Desvern (927,5 €/mes). Por lo que a los distritos de Barcelona se refiere, Sarrià-Sant Gervasi encabeza la lista (1.241,5 €/mes), seguido de Les Corts (1.046,4 €/mes) y el Eixample (1.022,4 €/mes).

En el otro extremo se han situado los municipios de Badia del Vallès (328,4 €/mes) y Santa Coloma de Gramenet (573,2 €/mes), y el distrito de Nou Barris de Barcelona (670,2 €/mes).

Figura 9: Distribución de los precios medios de alquiler mensual. Municipios y distritos de la ciudad. 2T 2018



Fuente: Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas depositadas en INCASÒL

Todos los distritos de la ciudad de Barcelona y veinte municipios del área metropolitana han experimentado una moderación del incremento interanual de los precios de alquiler.

Especialmente relevantes son las moderaciones de precios del 2018 respecto al 2017 en los distritos de Sants-Montjuïc (que pasa del 14%, al 4%), de Gràcia y del Eixample (del 12%, al 4%) y de Sarrià-Sant Gervasi (del 9%, al 1%). Por lo que a los municipios metropolitanos se refiere, las moderaciones más significativas se han registrado en Begues (del 27%, al 4%), Montgat (del 21%, al 3%) y en Corbera de Llobregat que incluso ha experimentado un descenso (del 15%, al -2%).

En el extremo contrario se han situado municipios que todavía han registrado aumentos importantes de precio como son Badia del Vallès o Santa Coloma de Gramenet, probablemente debido al hecho de que su nivel de precios absoluto es menor que en el resto de municipios.

Tabla 1: Variación interanual de la renta media de alquiler en los distritos de Barcelona y municipios del área metropolitana de Barcelona (%).

Distritos	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	Diferencia
Sants-Montjuïc	14%	4%	-9
Gràcia	12%	4%	-8
Eixample	12%	4%	-8
Sarrià-Sant Gervasi	9%	1%	-8
Horta-Guinardó	13%	6%	-8
Les Corts	7%	0%	-7
Sant Martí	10%	9%	-1
Sant Andreu	9%	9%	-1

Ciutat Vella	14%	13%	-1
Nou Barris	10%	11%	0

Municipios	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	Diferencia
Begues	27%	4%	-23
Montgat	21%	3%	-19
Corbera de Llobregat	15%	-2%	-17
Sant Adrià de Besòs	18%	2%	-16
Sant Andreu de la Barca	13%	-2%	-15
Palma de Cervelló, la	15%	0%	-14
Castelldefels	12%	-2%	-14
Esplugues de Llobregat	12%	-1%	-14
Cerdanyola del Vallès	8%	-3%	-11
Cervelló	15%	4%	-11
Torrelles de Llobregat	4%	-6%	-10
Sant Feliu de Llobregat	12%	4%	-8
Sant Cugat del Vallès	12%	4%	-8
Badalona	12%	6%	-6
Barcelona	12%	6%	-6
Gavà	7%	1%	-5
Pallejà	8%	4%	-4
Santa Coloma de Cervelló	-3%	-6%	-3
Hospitalet de Llobregat, l'	11%	9%	-2
Sant Boi de Llobregat	8%	6%	-2
Molins de Rei	8%	8%	-1
Cornellà de Llobregat	9%	9%	0
Sant Vicenç dels Horts	16%	16%	0
Montcada i Reixac	9%	10%	0
Viladecans	6%	7%	1
Sant Climent de Llobregat	2%	4%	2
Sant Joan Despí	6%	8%	2
Castellbisbal	7%	11%	4
Ripollet	8%	16%	9
Prat de Llobregat, el	4%	13%	9
Barberà del Vallès	1%	11%	10

Oferta y demanda de alquileres en el AMB

Badia del Vallès	28%	40%	12
Santa Coloma de Gramenet	0%	15%	15
Tiana	-6%	17%	23
Sant Just Desvern	-23%	12%	35

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, a partir de las fianzas depositadas en INCASÒL.

La demanda de alquiler

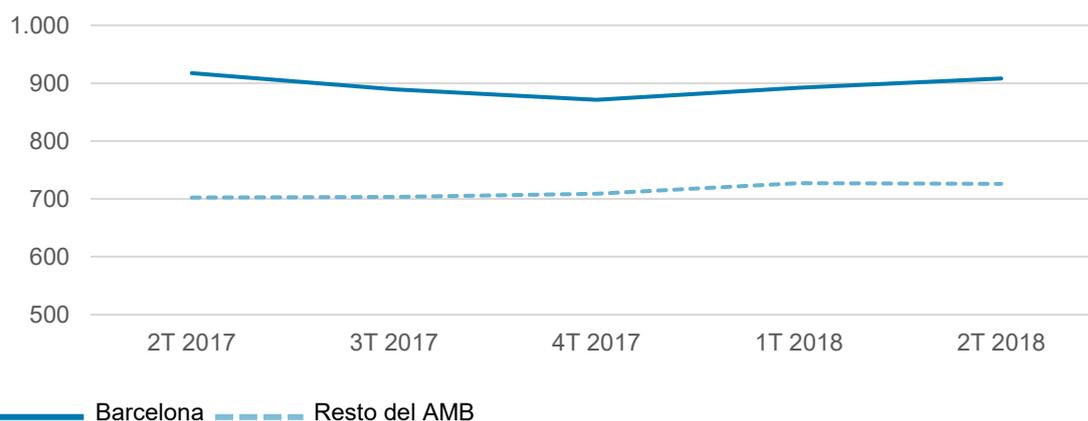
Los datos que se presentan en este capítulo han sido cedidos por el portal inmobiliario Habitaclia y se refieren a la totalidad de solicitudes de contacto que han recibido los anuncios en oferta. El periodo analizado es de un año, comprendido entre el segundo trimestre de 2017 y el segundo trimestre de 2018³.

Precios solicitados

De acuerdo con los datos analizados, en la ciudad de Barcelona la media de precios de demanda del último año se mantiene prácticamente estable, mientras que en el resto de los municipios metropolitanos muestra un ligero incremento del 3%.

La media de precios de demanda en Barcelona ha decrecido un 1% el último año, situándose en 908,2 euros mensuales el segundo trimestre de 2018 respecto a los 917,3 de igual período de 2017. En el resto del área metropolitana el precio promedio se ha situado en 715,8 €/mes, mientras que en el mismo trimestre del 2017 se había situado en 702,3 €/mes.

Figura 10: Evolución de los precios de demanda (€/mes). Barcelona y resto del AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia.

En Barcelona, alrededor del 75% de la demanda busca precios inferiores a 1.000 €/mes, mientras que en el resto de los municipios metropolitanos esta demanda aumenta hasta el 90%.

En la ciudad de Barcelona, el rango de precios con más demanda en el segundo trimestre de 2018 lo conforman los anuncios de 600 a 800 euros mensuales, que representan aproximadamente el 35% de las solicitudes. Le sigue el rango entre 800 y 1.000 €/mes, con aproximadamente un 30% del total de solicitudes. Estos porcentajes se han mantenido estables durante todos los trimestres del último año (2T 2017 – 2T 2018).

En el resto de los municipios metropolitanos, el rango de entre 600 y 800 euros mensuales es de largo el que recibe más solicitudes, con casi el 50% del total de demanda. En segundo lugar, se

³ Para una información más detallada, se puede consultar el capítulo “Explotación de los datos en los portales”.

encuentran los anuncios de entre 400 y 600 euros mensuales, pese a que en el último año se detecta una reducción del peso de este rango que pasa de recibir un 31% a un 24% del total de solicitudes.

Figura 11: Evolución de los volúmenes de demanda según rangos de precios. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

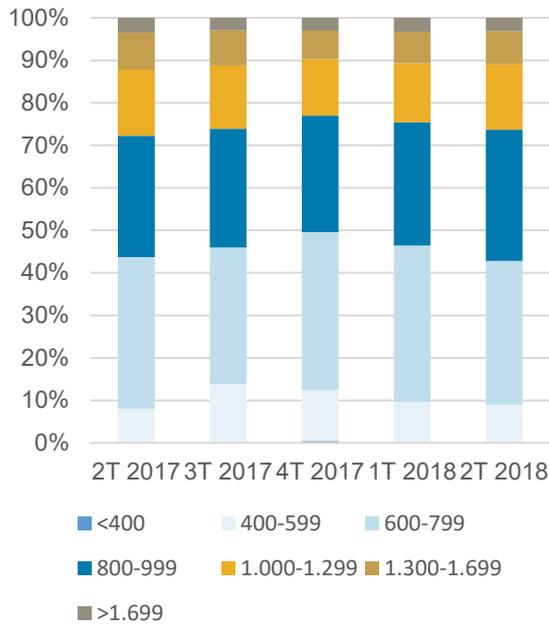
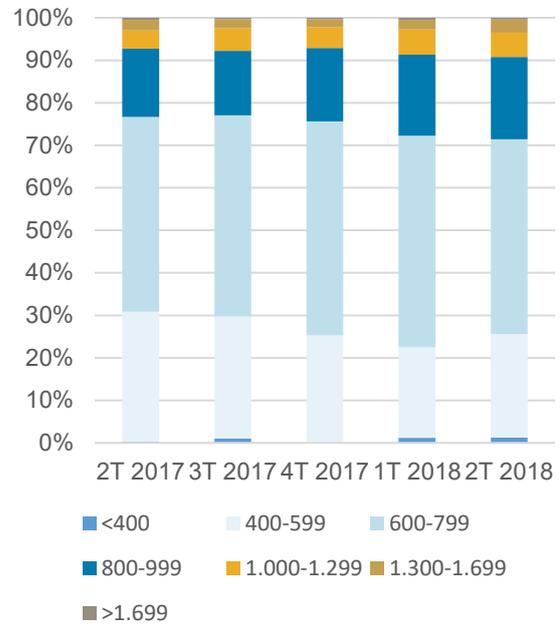


Figura 12: Evolución de los volúmenes de demanda según rango de precios. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018

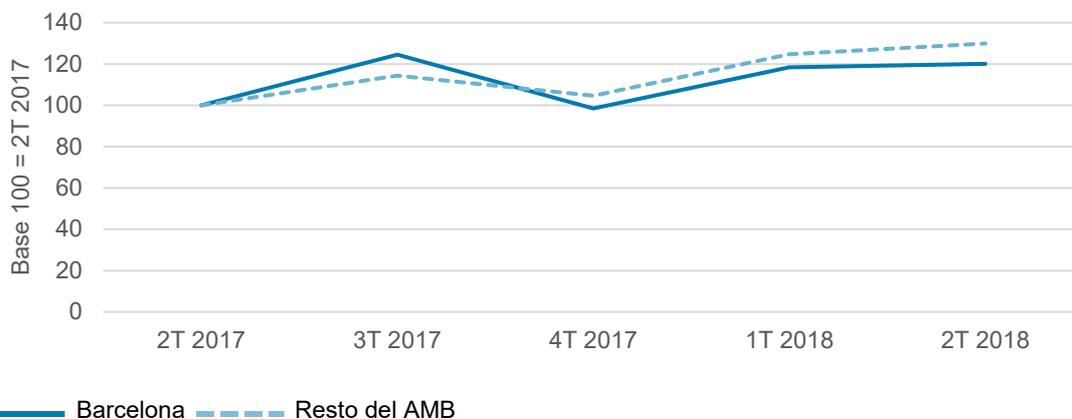


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía.

Volumen de solicitudes

Por lo que respecta a la evolución del volumen total de la demanda durante el último año, en la ciudad de Barcelona las solicitudes de contacto se han incrementado un 20% y en el resto de los municipios metropolitanos el incremento ha sido del 30%.

Figura 13: Evolución del volumen de demanda. Barcelona y resto AMB. 2T 2017-2T 2018.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Resulta difícil valorar el porqué de estas variaciones, ya que pueden ser varios los motivos: desde un aumento efectivo de la demanda como consecuencia del contexto socio-económico, a un mayor posicionamiento del portal Habitaclia en el mercado.

Distribución territorial de los precios de demanda

En este apartado se ha trabajado no con los precios de la demanda del último trimestre de 2018 sino con los precios medios en los que se ha movido esta demanda a lo largo del período 2T 2017-2T 2018. Ello nos permite obtener unos valores más equilibrados y proceder posteriormente a una comparación en idénticos términos con los precios de oferta del mismo portal inmobiliario.

De acuerdo con este planteamiento, cabe distinguir dos grupos de municipios: aquellos donde los precios más solicitados durante el período de estudio se han situado entre los 600 €/mes y 800 €/mes, que son la mayoría, y un pequeño grupo formado por cuatro municipios donde el valor solicitado ha sido superior.

El promedio de precios de demanda durante el período 2T 2017 a 2T 2018 en el área metropolitana de Barcelona ha sido de 728 € mensuales⁴.

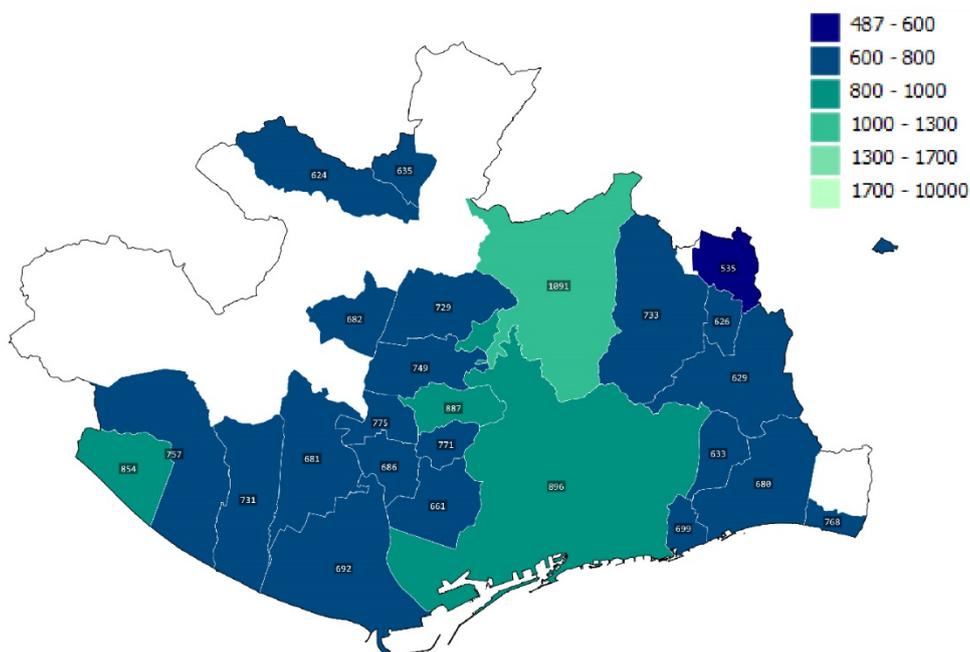
En algunos municipios como Cornellà de Llobregat, El Prat de Llobregat, Sant Adrià del Besòs, Molins de Rei, Viladecans y Cerdanyola del Vallès la demanda de alquiler se ha movido alrededor de unos precios cercanos al valor del promedio metropolitano.

En otros municipios como Barberà del Vallès, Corbera de Llobregat, Ripollet, Montcada i Reixac y Santa Coloma de Gramenet los precios buscados han sido más moderados, oscilando entre 535 €/mes y 633 €/mes.

En el extremo contrario se han situado Sant Cugat del Vallès, el municipio con el promedio de precios de demanda más elevado (1.091 €/mes), Barcelona (896 €/mes), Sant Just Desvern (887 €/mes) y Castelldefels (854 €/mes). Para más información, consultar la Tabla 2.

⁴ Es muy alta la similitud entre estos valores medios del período 2T 2017-2T 2018 y los correspondientes al segundo trimestre de 2018, pero su utilización diferenciada es coherente con el objetivo comparativo de demanda y oferta referido.

Figura 14: Distribución de rangos de precios de demanda. Por municipios. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitatcia

Tabla 2: Precios de demanda en el área metropolitana de Barcelona, por municipios (2T 2017 - 2T 2018)

Municipio	Demanda (€/mes)
Barberà del Vallès	535
Corbera de Llobregat	624
Ripollet	626
Montcada i Reixac	629
Santa Coloma de Gramenet	633
Sant Andreu de la Barca	635
Hospitalet de Llobregat, I'	661
Badalona	680
Sant Boi de Llobregat	681
Sant Vicenç dels Horts	682
Cornellà de Llobregat	686
Prat de Llobregat, el	692
Sant Adrià de Besòs	699
Molins de Rei	729
Viladecans	731
Cerdanyola del Vallès	733
Sant Feliu de Llobregat	749
Gavà	757
Montgat	768
Esplugues de Llobregat	771
Sant Joan Despí	775
Castelldefels	854
Sant Just Desvern	887

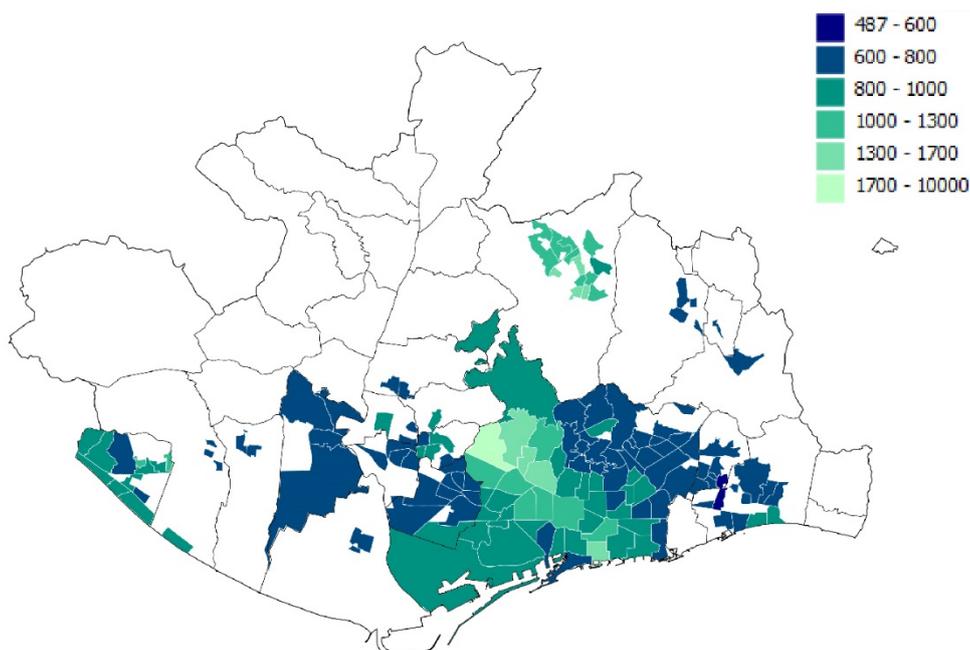
Barcelona	896
Sant Cugat del Vallès	1.091
Promedio	728

Si se realiza el análisis por los barrios de los que se dispone de información, los que cuentan con una demanda de precios entre los 600 €/mes y los 800 €/mes representan la mayoría (un 54% sobre el total), (ver Tabla 3), seguidos de los que se sitúan en el rango de 800 a 1.000 €/mes, que representan un 28% (ver Anexo para más información).

Tabla 3: Número y porcentaje de barrios por cada rango de precios de demanda. 2T 2017 - 2T 2018

Rangos de precio	Nº barrios	% de barrios
>1.700	1	1%
1.300-1.700	8	5%
1.000-1.300	18	12%
800-1.000	43	28%
600-800	84	54%
<600	2	1%
Total barrios	156	

Figura 15: Distribución de rangos de precios de demanda. Por barrios. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Los barrios con los precios de demanda más elevados se sitúan mayoritariamente en los municipios de Barcelona (Pedralbes, les Tres Torres o Vila Olímpica) y Sant Cugat del Vallès (Eixample Arxiu-Estació o Parc Central), y comprenden un rango de precios que oscila entre los 1.200 €/mes y los 1.700 €/mes (ver Tabla 4).

En el otro extremo, los barrios con los precios de demanda más bajos se hallan en municipios como Santa Coloma de Gramenet (Fondo, Santa Rosa), Badalona (La Salut, Sant Crist), l'Hospitalet de

Llobregat (Collblanc, Pubilla Cases) o la ciudad de Barcelona (Ciutat Meridiana, Roquetes). En estas zonas los precios, tal y como se observa en la Tabla 5, oscilan entre los 591€/mes y los 630 €/mes.

Tabla 4: Ranking de las 10 primeras posiciones según precios de demanda en los barrios metropolitanos estudiados. 2T 2017 – 2T 2018.

Posición	Municipio	Barrio	Promedio precio (€/mes)
1	Barcelona	Pedralbes	1.720
2	Barcelona	Tres Torres	1.667
3	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Est	1.461
4	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Oest	1.461
5	Sant Cugat del Vallès	Arxiu-Estació	1.409
6	Barcelona	Vila Olímpica	1.403
7	Sant Cugat del Vallès	Parc Central	1.399
8	Barcelona	Sarrià	1.389
9	Barcelona	Sant Gervasi - Galvany	1.362
10	Barcelona	Sant Gervasi - Bonanova	1.294

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Tabla 5: Ranking de las 10 últimas posiciones según precios de demanda en los barrios metropolitanos estudiados. 2T 2017 - 2T 2018

Posición	Municipio	Barrio	Precio medio (€/mes)
1	Santa Coloma de Gramenet	Fondo	591
2	Badalona	La Salut	600
3	Santa Coloma de Gramenet	Santa Rosa	608
4	Hospitalet de Llobregat, l'	Collblanc	612
5	Hospitalet de Llobregat, l'	Pubilla Cases	614
6	Barcelona	Ciutat Meridiana	619
7	Badalona	Sant Crist	621
8	Badalona	Llefià	622
9	Hospitalet de Llobregat, l'	La Florida	628
10	Barcelona	Roquetes	630

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

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 Institut Català del Sòl que han sido, para el segundo trimestre de 2018, de 916 €/mes en Barcelona y de 723 €/mes en el resto de municipios metropolitanos. Este hecho sin duda apunta a que se produce un ajuste en la negociación hasta llegar a los alquileres que son asumibles por los usuarios.

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

La oferta de alquiler

Los datos que se presentan a continuación han sido cedidos por el portal inmobiliario Habitacía. El análisis se ha realizado a partir del registro diario de todos los anuncios de inmuebles plurifamiliares de alquiler. La disponibilidad de esta información abarca un año completo, desde el segundo trimestre de 2017 al segundo trimestre de 2018⁵.

Precios de oferta

Analizamos en primer lugar la posición que han alcanzado los precios de oferta en el segundo trimestre del 2018.

El precio medio de oferta en el portal Habitacía en el segundo trimestre del 2018 se situó en 1.443 €/mes en Barcelona y en 1.019 €/mes como media del resto de municipios del área metropolitana. Además de Barcelona, siete municipios han superado la barrera de oferta de los 1.000 €/mes: Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Esplugues de Llobregat, Gavà, Sant Adrià de Besós, Sant Joan Despí y Sant Just Desvern; es de notar la gran proximidad y vecindad de estos municipios con la ciudad de Barcelona que, sin duda, actúa como factor explicativo del nivel de precios comentado.

La variación interanual de estos valores respecto de los del segundo trimestre de 2017 ha sido de un aumento del 9% para el conjunto de municipios del área metropolitana (excepto Barcelona), 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%. En el caso de Barcelona ciudad incluso se ha registrado un descenso del -3%.

Figura 16: Evolución de los precios de oferta (€/mes). Barcelona y resto AMB.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Por el contrario, algunos municipios han experimentado aumentos superiores a la media. Entre ellos destacan, Ripollet, con un aumento del 20%, para alcanzar los 777 €/mes, L'Hospitalet de Llobregat, con un 14,5%, hasta los 889 €/mes o Cornellà de Llobregat, con un 12,8%, hasta los 902 €/mes

⁵ Para más información, consultar la definición del capítulo "Explotación de los datos en los portales".

Este distinto comportamiento territorial puede ser considerado como un indicio de proximidad a unos límites de crecimiento de precios en aquellos lugares donde ya han alcanzado los valores más elevados.

Es interesante analizar la oferta no sólo en sus valores medios sino por tramos de precios ya que, por ejemplo, mientras en Barcelona prácticamente el 80% de la oferta se sitúa por encima de los 1.000 euros mensuales, en el resto de los municipios metropolitanos estos precios suponen aproximadamente el 40% de la oferta.

Para ello se ha fragmentado el estudio por tramos de precios tal como se observa en el gráfico adjunto.

En Barcelona, la mayor parte del volumen de la oferta disponible en el segundo trimestre de 2018 se sitúa en precios superiores a 1.000 €/mes (76% sobre el total). La distribución de pesos según rangos de precios (de 1.000 a 1.300 €/mes, de 1.300 a 1.699 €/mes y más de 1.700 €/mes) es bastante equilibrada y no ha variado durante los últimos cuatro trimestres (2T 2017 – 2T 2018).

Este comportamiento no es similar en el resto de municipios metropolitanos: mientras que el 30% de la oferta se sitúa entre 800 y 1.000 euros mensuales, el 26% de los anuncios tienen un precio entre los 600 y 800 €/mes. Cabe destacar que este rango de precios ha disminuido significativamente, ya que en el 2º trimestre de 2017 concentraba el 37% de la oferta, mientras que los anuncios con precios por encima de los 1.000 €/mes han pasado de concentrar un 31% en el 2T 2017 a un 42% en el 2T 2018.

Figura 17: Evolución de los volúmenes de oferta según rangos de precios. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

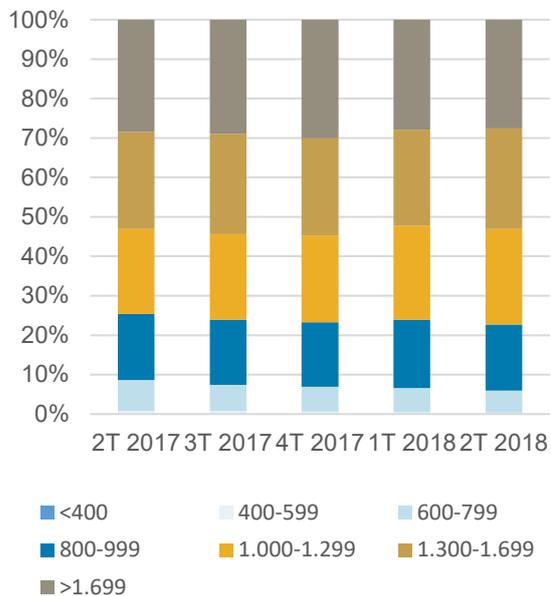
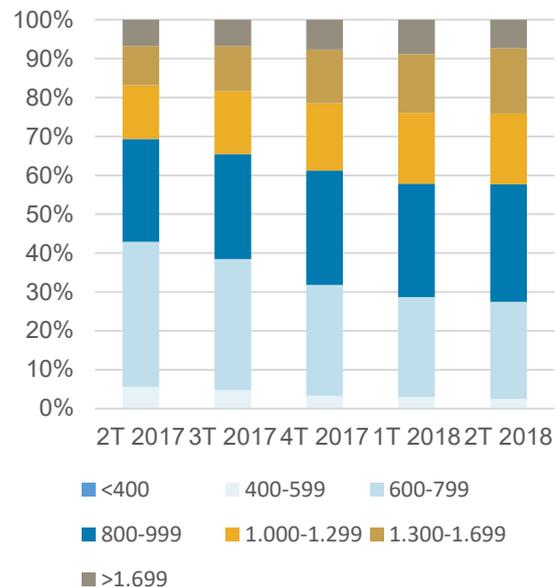


Figura 18: Evolución de los volúmenes de oferta según rangos de precios. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia

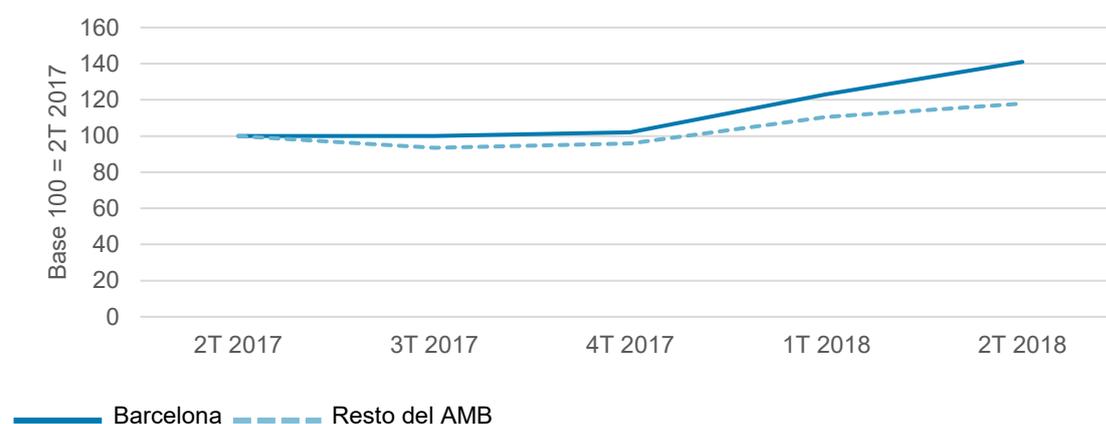
Volúmenes de oferta

La oferta de viviendas de alquiler del portal Habitaclia en el último año duplica en Barcelona la del resto de municipios del área metropolitana de Barcelona.

Resulta difícil valorar estas variaciones ya que pueden ser debidas a un aumento efectivo de oferta o a una mayor actividad de los ofertantes, pero también a un mejor posicionamiento del portal Habitaclia en el mercado de la oferta y en los diversos municipios o en las estrategias de comercialización de la empresa. Por todo ello consideramos que será en posteriores estudios cuando se podrán ir acotando mejor las diversas causas que puedan influir en los volúmenes de oferta globales y por zonas.

Barcelona incrementa la oferta un 41% en un año, mientras que en el resto del AMB este incremento es menor (18%). Debe tenerse en cuenta que estos datos corresponden a un único portal inmobiliario; pueden ser el reflejo de una alta rotación de la oferta de alquiler y no tanto responder a un incremento real del stock de viviendas de alquiler anunciadas.

Figura 19: Evolución del volumen de oferta. Barcelona y resto AMB. 2T 2017-2T 2018.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia

Distribución territorial de los precios de oferta

Para poder realizar la comparación entre el comportamiento de la oferta con el que anteriormente hemos visto para la demanda hemos trabajado en este apartado con los valores medios del período 2T 2017- 2T 2018⁶.

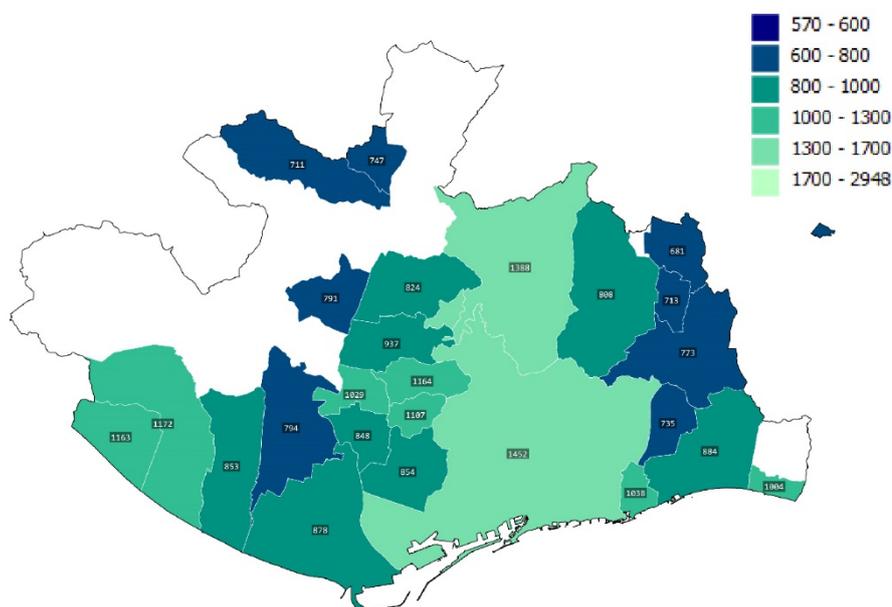
Se observa una variedad de precios de oferta en los municipios del AMB, con promedios de precios que oscilan entre los 681 €/mes y los 1.452 €/mes.

La media de precios de oferta en el conjunto metropolitano se sitúa en los 934 €/mes. Los precios más elevados se encuentran en Barcelona y Sant Cugat del Vallès, con valores promedios por encima de los 1.300 €/mes. Les siguen Gavà, Sant Just Desvern y Castelldefels, con valores superiores a los 1.100 €/mes. En contra, los precios de oferta más bajos se encuentran en Barberà

⁶ Es muy alta la similitud entre estos valores medios del período 2T 2017-2T 2018 y los correspondientes al segundo trimestre de 2018, pero su utilización diferenciada es coherente con el objetivo comparativo de demanda y oferta referido.

del Vallès, por debajo de los 700 €/mes, y le siguen Corbera de Llobregat, Ripollet, Santa Coloma de Gramenet o Sant Andreu de la Barca, por debajo de los 750 €/mes.

Figura 20: Distribución de tramos de precios de oferta. Por municipio. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Tabla 6: Promedio de precios de oferta, orden ascendente. Por municipio (2T 2017 - 2T 2018)

Municipio	Oferta (€/mes)
Barberà del Vallès	681
Corbera de Llobregat	711
Ripollet	713
Santa Coloma de Gramenet	735
Sant Andreu de la Barca	747
Montcada i Reixac	773
Sant Vicenç dels Horts	791
Sant Boi de Llobregat	794
Cerdanyola del Vallès	808
Molins de Rei	824
Cornellà de Llobregat	848
Viladecans	853
Hospitalet de Llobregat, l'	854
Prat de Llobregat, el	878
Badalona	884
Sant Feliu de Llobregat	937
Montgat	1.004
Sant Joan Despí	1.029
Sant Adrià de Besòs	1.038
Esplugues de Llobregat	1.107
Castelldefels	1.163

Sant Just Desvern	1.164
Gavà	1.172
Sant Cugat del Vallès	1.388
Barcelona	1.452
Promedio	934

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Si se realiza el análisis por barrios, los que han contado con precios medios de oferta entre los 1.000 y los 1.300 euros mensuales han sido mayoría (31% sobre el total), seguidos de los que se han movido en el rango de 1.000 €/mes a 1.300 €/mes (29%). (Ver Tabla 7). Sólo 27 barrios (el 17%) han podido contar con ofertas medias entre 600 €/mes y 800 €/mes.

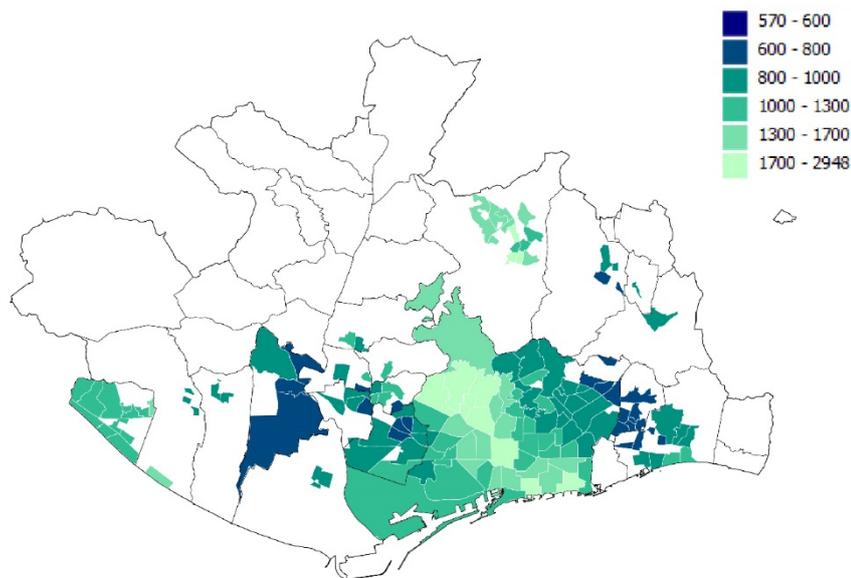
Para más información, consultar el Anexo.

Tabla 7: Número y porcentaje de barrios por cada rango de precio registrado en oferta. 2T 2017 - 2T 2018

Rango de precios	Nº barrios	% de barrios
>1.700	11	7%
1.300-1.700	23	15%
1.000-1.300	49	31%
800-1.000	46	29%
600-800	27	17%
<600	0	0%
Total barrios	156	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Figura 21: Distribución de rangos de precios de oferta. Por barrio. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Tal como muestra la Tabla 8, los diez barrios con los precios de oferta más altos durante el año se hallan mayoritariamente en la ciudad de Barcelona (Pedralbes, Les Tres Torres o Sant Gervasi-Galvany), por encima de los 2.000 €/mes, y en Sant Cugat del Vallès (Parc Central y l'Eixample Est) por encima de los 1.700 €/mes.

En el otro extremo se sitúan los municipios de Santa Coloma de Gramenet (Santa Rosa o Fondo), Barcelona (Trinitat Nova, Ciutat Meridiana), Badalona (Sant Crist), Cornellà de Llobregat (Sant Ildefons), Sant Boi de Llobregat (Ciutat Cooperativa-Molí Nou) o L'Hospitalet de Llobregat (La Florida). Su precio medio, tal y como muestra la Tabla 9, oscila entre los 696 y los 731 euros mensuales.

Tabla 8: Ranking de las 10 primeras posiciones según precios de oferta en los barrios metropolitanos estudiados. 2T 2017 – 2T 2018

Posición	Municipio	Barrio	Precio medio (€/mes)
1	Barcelona	Pedralbes	2.612
2	Barcelona	Tres Torres	2.476
3	Barcelona	Sant Gervasi - Galvany	2.076
4	Barcelona	Diagonal Mar - La Mar Bella	2.050
5	Barcelona	Dreta de l'Eixample	1.989
6	Sant Cugat del Vallès	Parc Central	1.898
7	Barcelona	Sarrià	1.875
8	Barcelona	Sant Gervasi - Bonanova	1.859
9	Barcelona	Vila Olímpica	1.717
10	Sant Cugat del Vallès	l'Eixample Est	1.712

Tabla 9: Ranking de las 10 últimas posiciones según precios de oferta en los barrios metropolitanos estudiados. 2T 2017 – 2T 2018

Posición	Municipio	Barrio	Precio medio (€/mes)
1	Santa Coloma de Gramenet	Santa Rosa	696
2	Santa Coloma de Gramenet	Fondo	697
3	Barcelona	Trinitat Nova	705
4	Barcelona	Ciutat Meridiana	707
5	Badalona	Sant Crist	716
6	Cornellà de Llobregat	Sant Ildefons	720
7	Sant Boi de Llobregat	Ciutat Cooperativa-Molí Nou	720
8	Hospitalet de Llobregat, l'	La Florida	722
9	Santa Coloma de Gramenet	El Raval	722
10	Santa Coloma de Gramenet	Riu Sud	731

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacía

Relación entre la oferta y la demanda

Distribución según rangos de precios

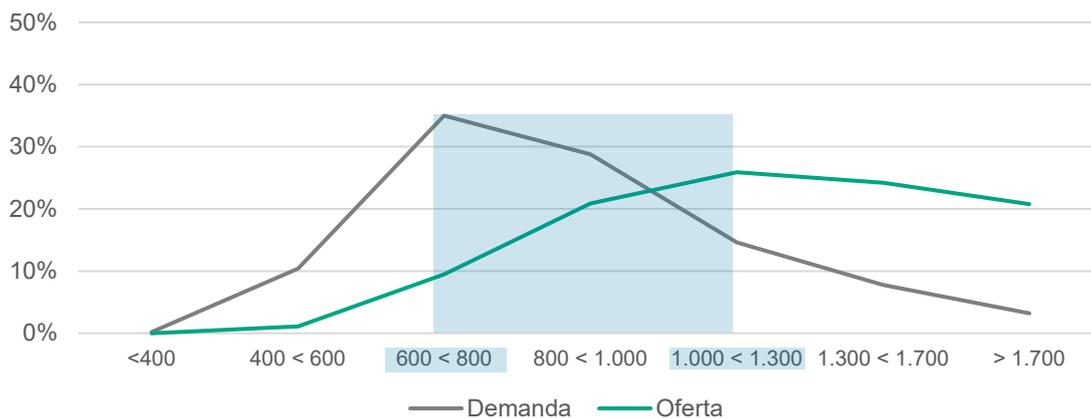
Poca correspondencia entre los precios de oferta y de demanda de alquiler. El desajuste es más acentuado en Barcelona que en el conjunto del resto de municipios del AMB.

En Barcelona, el 74% de la demanda se sitúa por debajo de los 1.000 €/mes, mientras que la oferta en este rango de precios es del 32%; por lo tanto, la oferta mayoritaria se sitúa por encima de este valor: 68% del total.

Consecuentemente se deduce que un alto porcentaje de demanda tiene dificultades para acceder a la oferta.

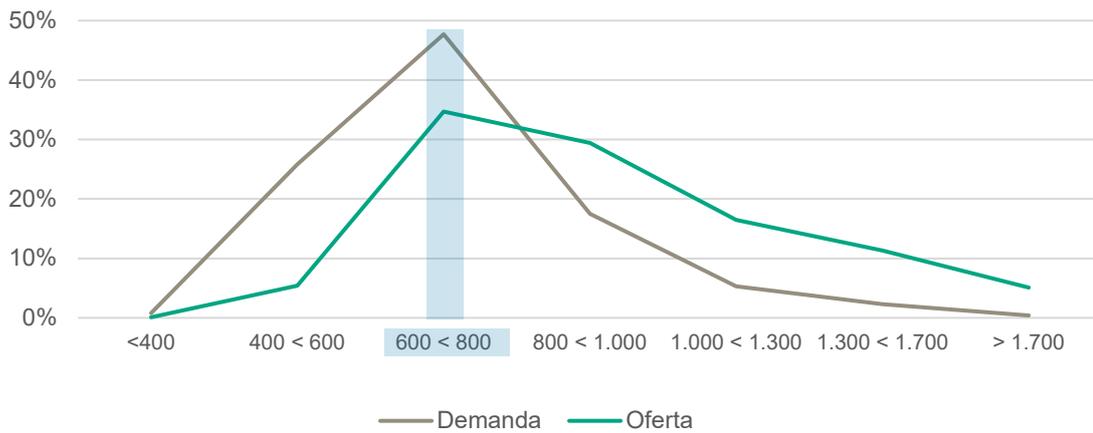
El mismo fenómeno se produce en algunos municipios significativos del entorno de Barcelona, como son Gavà, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí o Sant Cugat, en los que se constata un desnivel importante entre los precios mayoritariamente demandados y los de las ofertas.

Figura 22: Relación de precios entre la oferta y la demanda. Barcelona. 2T 2017-2T 2018



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 92%.

Figura 23: Relación de precios entre la oferta y la demanda. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia

En la mayoría de municipios metropolitanos, se registra una importante coincidencia de precios entre los mayores volúmenes de oferta y los de demanda.

Tal y como se observa en la Figura 24, la mayoría de municipios presentan una coincidencia de precios entre los volúmenes más abundantes de oferta y de demanda.

Figura 24: Relación de precios entre la oferta y la demanda, por municipios. 2T 2017 - 2T 2018

Relació de preus entre l'oferta i la demanda per municipis. 2T 2017 - 2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitatcia

La temporalidad de los anuncios

El tiempo que permanecen publicados los anuncios de oferta es un elemento clave para analizar el grado de ajuste del mercado de la vivienda en alquiler. Así, 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.

Con la intención de facilitar la comprensión de este capítulo, asimilaremos la temporalidad al período activo de las ofertas.

Aproximadamente un 50% de las ofertas solicitadas están activas durante menos de siete días. Se deduce, por lo tanto, que la mitad de los anuncios encuentran salida en menos de una semana.

En términos generales, 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.

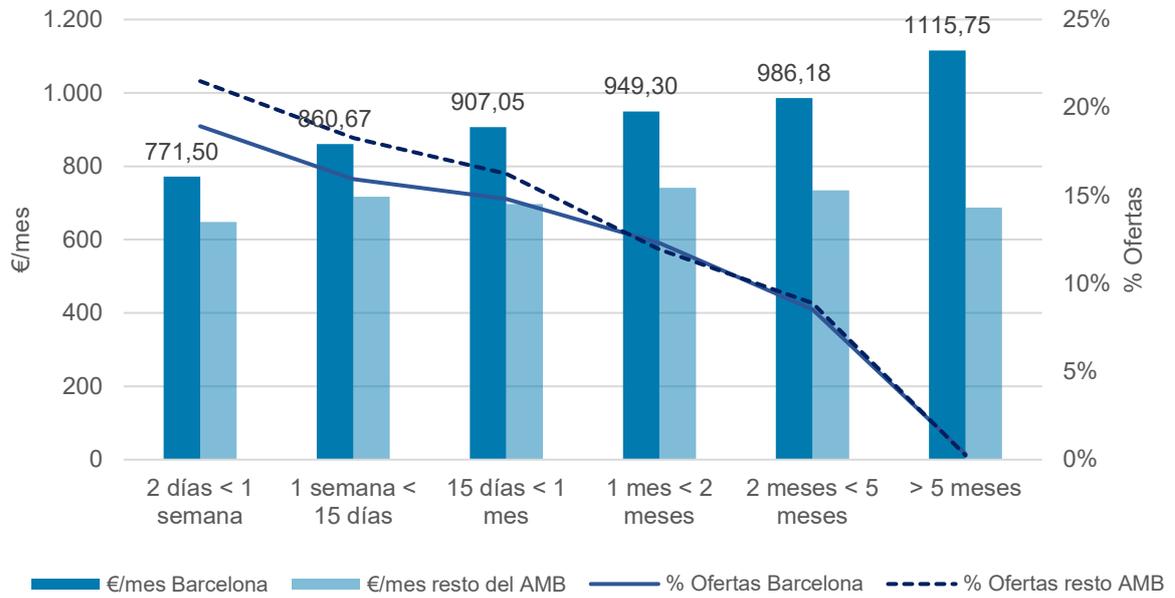
En Barcelona, un 30% de los anuncios se agotan en un día y un 20% lo hacen en menos de una semana. En el resto de los municipios, el porcentaje de anuncios que están activos durante un día y durante seis es similar (23% y 22%).

Más concretamente, 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 1.110 €/mes se mantienen más de 5 meses anunciadas.

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.

Es decir, se observa una tendencia clara que muestra cómo las ofertas con precios más ajustados a la demanda tienen una salida muy rápida, mientras que aquellos con precios más elevados tienen una vida más larga.

Figura 25: % de volumen de anuncios según el número de días con contacto y precio medio asociado (€/mes). Barcelona y resto AMB. 2T 2017-2T 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia

Superficie

Tanto en Barcelona como en el resto de los municipios metropolitanos la proporción de pisos pequeños en oferta es inferior a la de demanda, mientras que la situación es contraria para los pisos medianos y grandes.

En el conjunto del área metropolitana de Barcelona, el volumen de oferta y demanda de pisos de entre 60 y 89 m² se encuentra equilibrado, mientras que se registra más demanda que oferta de pisos con una superficie inferior a los 60 m²: 35% sobre el total de la demanda en comparación al 22% del total de la oferta. Contrariamente, existe más volumen de oferta que de demanda de pisos de más de 90 m²: 34% de la oferta contra un 17% de la demanda.

Figura 26: Volumen de oferta y de demanda según superficie. Barcelona. 2T 2017-2T 2018

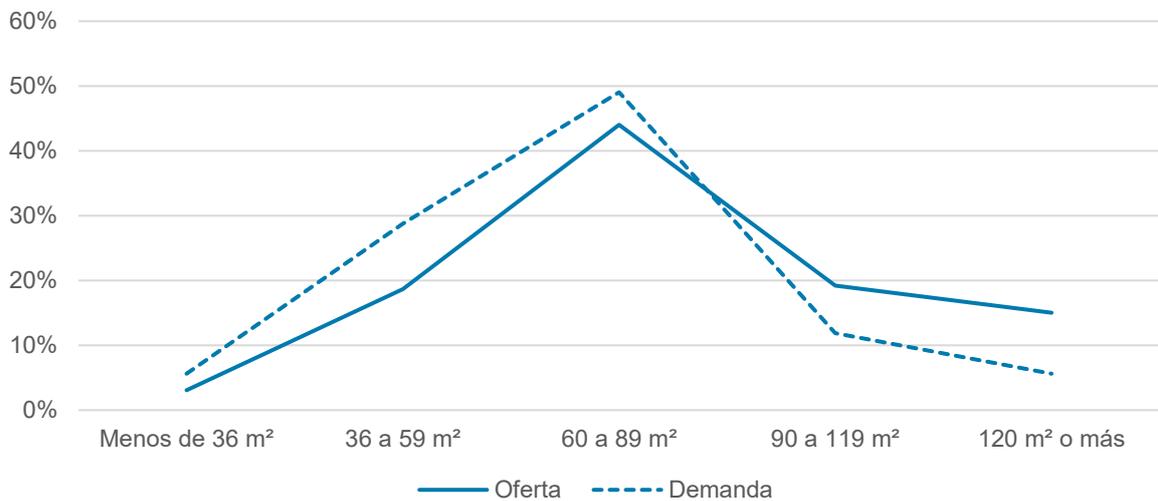
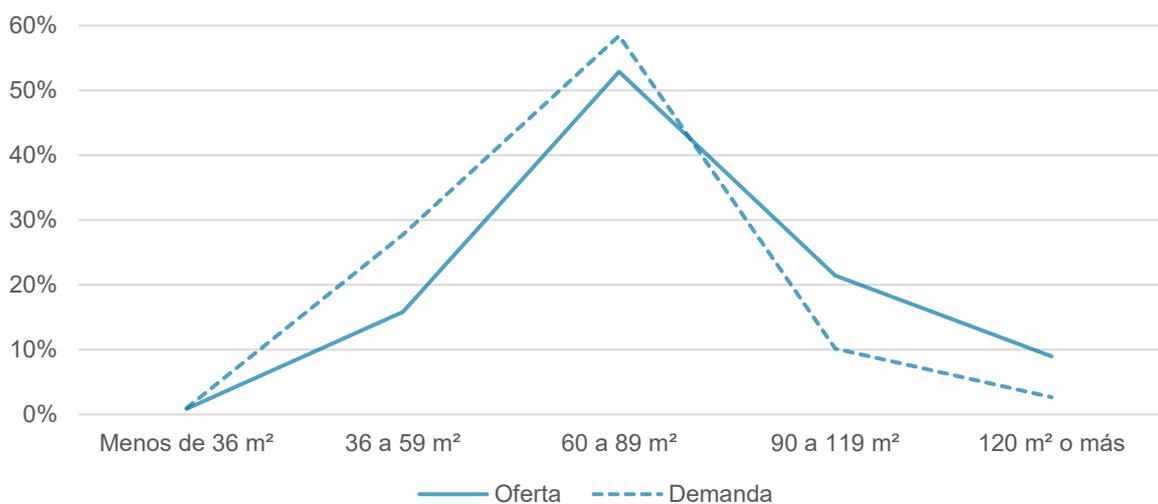


Figura 27: Volumen de oferta y de demanda según superficie. Resto AMB. 2T 2017-2T 2018

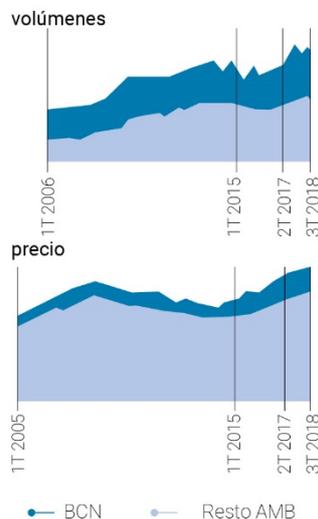


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitaclia

Resumen

La finalidad de este laboratorio es ampliar la información sobre el alquiler de pisos en Barcelona y su área metropolitana. Tal y como se ha descrito en la introducción de este estudio, este tema se aborda desde dos vertientes: por un lado, mediante la lectura e interpretación de la información sobre los contratos firmados (facilitada por la Secretaría de Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya mediante las fianzas depositadas a la INCASÒL); por otro, gracias a la colaboración con el departamento de Data&Insights de Habitaclia y Fotocasa, se incorporan y analizan los datos de uno de los grandes portales inmobiliarios del territorio catalán (Habitaclia) para relacionar los volúmenes y precios disponibles en oferta con la demanda de vivienda de alquiler de los últimos años.

Contratos de alquiler



Según la información disponible de INCASÒL, **en 2017 se recupera la dinámica del mercado de alquiler** tras un moderado descenso en los últimos años; los últimos datos trimestrales revelan una estabilidad del nivel de contratos del año 2018. Esta recuperación va acompañada de un **aumento sostenido de precios en los últimos cuatro años** tanto en Barcelona, que alcanza unos valores de 916,3 €/mes, como en el resto de los municipios de su área metropolitana, con 723,1 euros de promedio mensual (24T 2018). **Pese a esto, se intuye un inicio de moderación de precios en todos los distritos de Barcelona y en más de la mitad de los municipios de su área metropolitana, ya que la variación interanual disminuye en los últimos cuatro trimestres.**

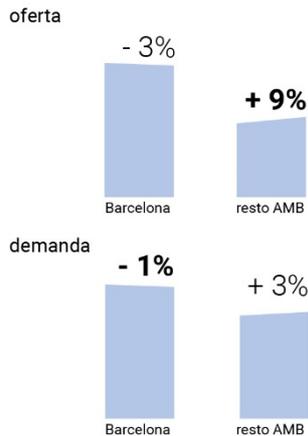
Volumen de oferta y demanda



La oferta acumulada de Habitaclia en Barcelona duplica la del resto de municipios de su área metropolitana. Sin embargo, debe considerarse que estos datos pueden ser más bien un reflejo de la alta rotación de la oferta de alquiler y no tanto responder a un incremento real del stock de viviendas de alquiler anunciadas.

Las solicitudes de contacto incrementan un 30% en los municipios del área metropolitana (sin Barcelona) en el último año, mientras que este aumento es inferior en la propia capital (20%).

Precios de oferta y de demanda



El promedio de precios mensuales de los anuncios en oferta registra en Barcelona una rebaja del 3%, mientras que en el resto de los municipios metropolitanos experimenta un incremento del 9%. La media anual se sitúa en 1.452€/mes en Barcelona y 980€/mes en el conjunto del resto de municipios metropolitanos.

Los precios de demanda en Barcelona se mantienen estables en el último año (896€/mes promedio anual), mientras que en el conjunto del resto de municipios metropolitanos estos incrementan un 3% (715 €/mes de media anual):

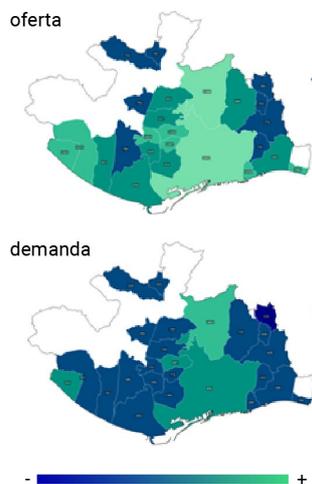
Rango de precios de oferta y de demanda



En Barcelona, el 68% de la oferta se sitúa por encima de los 1.000 €/mes, mientras que en el resto de los municipios del AMB estos precios suponen el 30% de la oferta. En cambio, casi un 75% de las solicitudes de contacto de Barcelona se mandan a anuncios con precios por debajo de los 1.000 €/mes, mientras que en el resto de los municipios del AMB esta demanda de precios es del 92%.

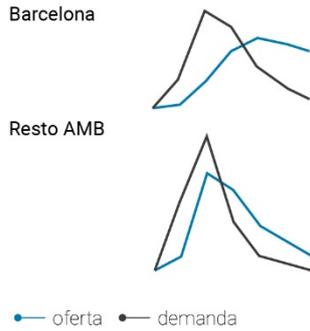
En la capital, el grupo de precios con más demanda lo conforman los anuncios de 600 a 800 euros mensuales, seguidos de los de 800 a 1.000 €/mes. En el conjunto del resto de municipios metropolitanos, el rango de 600 a 800 euros mensuales no solo es el que más solicitudes de contacto recibe, sino que éstas suponen casi el 50% de la demanda.

Promedio de precios de oferta y demanda en el territorio metropolitano



Se detectan dos grupos de municipios: aquellos donde los precios más solicitados se sitúan entre los 600 y los 800 €/mes, que son la mayoría, y cuatro donde este valor es superior.

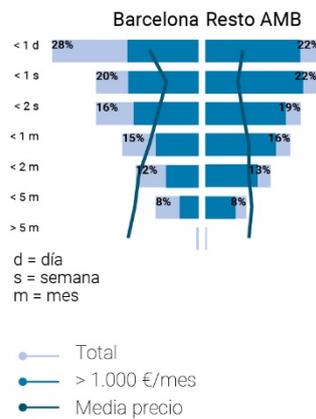
Se observa una gran variedad de precios de oferta en los distintos municipios del AMB, con medias que oscilan entre los 681 €/mes y los 1.452 €/mes.



Distribución de precios de oferta y demanda

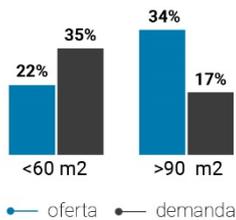
Los precios de oferta y la demanda registran un desajuste mucho más marcado en Barcelona, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despi y Sant Cugat, que en el conjunto del resto de municipios metropolitanos. Por lo tanto, se deduce que es en estas ciudades donde actualmente la demanda encuentra más dificultades para acceder a la oferta.

En la mayoría del resto de municipios metropolitanos los volúmenes más abundantes de oferta y demanda se sitúan en el mismo rango de precios.



Temporalidad: solicitudes de contacto

Aproximadamente un 50% de las ofertas con solicitudes de contacto permanecen activas durante menos de siete días. Esto lleva a suponer que la mitad de los anuncios encuentran salida en menos de una semana. Concretamente, en la ciudad un 30% de los anuncios se agotan en un día, y un 20% lo hacen de 2 a 7 días.



Superficie

Tanto en Barcelona como en el resto de municipios del AMB 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.

Conclusiones

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

El precio medio de oferta en el portal Habitaclia en el segundo trimestre del 2018 se situó en los 1.443 €/mes en Barcelona y en los 1.019 €/mes como media del resto de municipios del área metropolitana. La variación interanual de estos valores de oferta respecto del segundo trimestre de 2017 ha sido de un descenso del -3% para la ciudad de Barcelona, y de un aumento del 9% para el conjunto de municipios del área metropolitana. Cabe destacar que en algunos de ellos la variación ha sido 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%.

Con respecto a los precios más demandados, en el segundo trimestre de 2018 se situaron en los 908 €/mes en Barcelona y en los 715 €/mes en el resto de municipios del área metropolitana, registrando una variación interanual respecto al segundo trimestre de 2017 del -1% en Barcelona y del +3% en el resto del conjunto metropolitano.

Esta información insinúa una tendencia a la moderación allí donde los precios han alcanzado cotas más elevadas.

2. La dificultad de acceso de la demanda a los precios de oferta, presente especialmente en Barcelona y otros municipios metropolitanos

El detalle de la oferta y la demanda por tramos de precios permite ver con más claridad en qué zonas se producen los encajes y los desajustes y la intensidad de los mismos. Es en los municipios con precios más tensionados donde se registran mayores desajustes.

Así, en la ciudad de Barcelona el 74% de la demanda se sitúa por debajo de los 1.000€/mes, mientras que el 32% de la oferta se sitúa en este tramo. En cambio, en el resto del área metropolitana la coincidencia es mucho mayor: el 92% de la demanda se sitúa por debajo de los 1.000 €/mes y la oferta con este rango de precios supone un 70% del total.

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

El tiempo que permanecen publicados los anuncios de oferta es un elemento clave para analizar el grado de ajuste del mercado de la vivienda en alquiler. Así, 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 términos generales, 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.

En concreto, 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 1.110 €/mes se mantienen más de 5 meses anunciadas. 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.

Es decir, se observa una tendencia clara que muestra cómo las ofertas con precios más ajustados a la demanda tienen una salida muy rápida, mientras que aquellos con precios más elevados tienen una vida más larga.

4. 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 Institut Català del Sòl que han sido, para el mismo período analizado, de 916 €/mes en Barcelona y de 723 €/mes en el resto de municipios metropolitanos. Este hecho sin duda apunta a que se produce un ajuste en la negociación hasta llegar a los alquileres que son asumibles por los usuarios.

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

Anexo

Variaciones interanuales

Tabla 10: Variaciones interanuales de la renta media de alquiler en los distritos de Barcelona y municipios del área metropolitana de Barcelona (%).

Distritos	1T 2016 - 1T 2017	1T 2017 - 1T 2018	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	3T 2016 - 3T 2017	3T 2017 - 3T 2018	4T 2015 - 4T 2016	4T 2016 - 4T 2017
Ciutat Vella	14%	9%	14%	13%	13%	9%	12%	8%
Eixample	9%	4%	12%	4%	7%	4%	12%	5%
Sants-Montjuïc	16%	9%	14%	4%	12%	4%	12%	9%
Les Corts	9%	9%	7%	0%	8%	5%	7%	4%
Sarrià-Sant Gervasi	8%	3%	9%	1%	12%	2%	11%	2%
Gràcia	12%	4%	12%	4%	7%	5%	10%	5%
Horta-Guinardó	12%	7%	13%	6%	12%	5%	14%	5%
Nou Barris	16%	6%	10%	11%	12%	8%	12%	8%
Sant Andreu	9%	12%	9%	9%	12%	7%	10%	7%
Sant Martí	15%	3%	10%	9%	8%	2%	12%	5%
Mediana	12%	6%	12%	6%	9%	5%	12%	5%
Municipios	1T 2016 - 1T 2017	1T 2017 - 1T 2018	2T 2016 - 2T 2017	2T 2017 - 2T 2018	3T 2016 - 3T 2017	3T 2017 - 3T 2018	4T 2015 - 4T 2016	4T 2016 - 4T 2017
Badalona	6%	9%	12%	6%	11%	9%	4%	11%
Badia del Vallès	46%	-9%	28%	40%	10%	7%	12%	5%
Barberà del Vallès	9%	0%	1%	11%	18%	2%	9%	3%
Barcelona	12%	6%	12%	6%	9%	5%	12%	5%
Begues	21%	0%	27%	4%	40%	-18%	-8%	13%
Castellbisbal	3%	2%	7%	11%	3%	-2%	0%	3%
Castelldefels	16%	-5%	12%	-2%	-2%	7%	4%	8%
Cerdanyola del Vallès	11%	2%	8%	-3%	8%	10%	6%	8%
Cervelló	29%	10%	15%	4%	16%	-11%	7%	-6%
Corbera de Llobregat	3%	-3%	15%	-2%	-3%	8%	7%	-2%
Cornellà de Llobregat	3%	13%	9%	9%	10%	8%	11%	3%
Esplugues de Llobregat	-2%	11%	12%	-1%	3%	4%	9%	4%
Gavà	10%	6%	7%	1%	14%	1%	13%	7%
Hospitalet de Llobregat, l'	13%	6%	11%	9%	7%	8%	7%	7%
Molins de Rei	9%	8%	8%	8%	2%	8%	7%	11%
Montcada i Reixac	3%	5%	9%	10%	5%	5%	4%	0%

Montgat	25%	2%	21%	3%	2%	2%	14%	6%
Pallejà	31%	-16%	8%	4%	11%	12%	17%	-10%
Palma de Cervelló, la	8%	11%	15%	0%	8%	18%	17%	13%
Papiol, el	15%	22%	0%	0%	23%	2%	5%	27%
Prat de Llobregat, el	8%	6%	4%	13%	6%	8%	8%	-2%
Ripollet	6%	13%	8%	16%	4%	15%	2%	7%
Sant Adrià de Besòs	6%	8%	18%	2%	18%	9%	23%	4%
Sant Andreu de la Barca	5%	11%	13%	-2%	12%	7%	7%	15%
Sant Boi de Llobregat	10%	3%	8%	6%	9%	6%	10%	6%
Sant Climent de Llobregat	0%	5%	2%	4%	21%	7%	7%	18%
Sant Cugat del Vallès	11%	5%	12%	4%	13%	11%	7%	5%
Sant Feliu de Llobregat	9%	3%	12%	4%	17%	1%	-1%	19%
Sant Joan Despí	3%	10%	6%	8%	13%	3%	10%	8%
Sant Just Desvern	-16%	39%	-23%	12%	8%	18%	1%	5%
Sant Vicenç dels Horts	9%	-3%	16%	16%	5%	2%	5%	11%
Santa Coloma de Cervelló	1%	13%	-3%	-6%	12%	22%	10%	1%
Santa Coloma de Gramenet	3%	10%	0%	15%	7%	10%	4%	8%
Tiana	6%	-5%	-6%	17%	-2%	0%	10%	17%
Torrelles de Llobregat	34%	-6%	4%	-6%	-9%	12%	27%	0%
Viladecans	9%	4%	6%	7%	9%	7%	5%	15%
Mediana	10%	5%	9%	6%	9%	6%	8%	7%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las fianzas depositadas en INCASÒL.

Rangos de precios por barrios

Tabla 11: Peso de los rangos de precios de demanda de los municipios según barrios. 2T 2017 - 2T 2018

Municipios	Rangos de precios	Nº barrios	Nº total barrios	% sobre total
Badalona	>1.700	0	11	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		18%
	600-800	8		73%
	<600	1		9%
Barcelona	>1.700	1	68	1%
	1.300-1.700	4		6%
	1.000-1.300	7		10%

	800-1.000	26		38%
	600-800	30		44%
	<600	0		0%
Castelldefels	>1.700	0	12	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	2		17%
	800-1.000	8		67%
	600-800	2		17%
	<600	0		0%
Cerdanyola del Vallès	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	4		100%
	<600	0		0%
Cornellà de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	5		100%
	<600	0		0%
Esplugues de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	3		60%
	600-800	2		40%
	<600	0		0%
Gavà	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		20%
	600-800	4		80%
	<600	0		0%
Hospitalet de Llobregat, l'	>1.700	0	10	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		10%
	600-800	9		90%
	<600	0		0%
Montcada i Reixac	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	1		100%
	<600	0		0%

Oferta y demanda de alquileres en el AMB

Prat de Llobregat, el	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	2		100%
	<600	0		0%
Sant Boi de Llobregat	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	4		100%
	<600	0		0%
Sant Cugat del Vallès	>1.700	0	14	0%
	1.300-1.700	4		29%
	1.000-1.300	9		64%
	800-1.000	1		7%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Feliu de Llobregat	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	2		100%
	<600	0		0%
Sant Joan Despí	>1.700	0	3	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		33%
	600-800	2		67%
	<600	0		0%
Sant Just Desvern	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	1		100%
	<600	0		0%
Santa Coloma de Gramenet	>1.700	0	7	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	6		86%
	<600	1		14%
Viladecans	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%

	800-1.000	0	0%
	600-800	2	100%
	<600	0	0%
Total barrios		156	156

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacia

Tabla 12: Peso de los rangos de precios de oferta en los barrios, según municipios. 2T 2017 - 2T 2018

Municipios	Rangos de precios	Nº barrios	Nº total barrios	% sobre total
Badalona	>1.700	0	11	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	2		18%
	800-1.000	5		45%
	600-800	4		36%
	<600	0		0%
Barcelona	>1.700	8	68	12%
	1.300-1.700	13		19%
	1.000-1.300	22		32%
	800-1.000	21		31%
	600-800	4		6%
	<600	0		0%
Castelldefels	>1.700	0	12	0%
	1.300-1.700	1		8%
	1.000-1.300	11		92%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Cerdanyola del Vallès	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		50%
	600-800	2		50%
	<600	0		0%
Cornellà de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	3		60%
	600-800	2		40%
	<600	0		0%
Esplugues de Llobregat	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	3		60%
	800-1.000	1		20%
	600-800	1		20%
	<600	0		0%

Oferta y demanda de alquileres en el AMB

Gavà	>1.700	0	5	0%
	1.300-1.700	1		20%
	1.000-1.300	4		80%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Hospitalet de Llobregat, l'	>1.700	0	10	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		10%
	800-1.000	6		60%
	600-800	3		30%
	<600	0		0%
Montcada i Reixac	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Prat de Llobregat, el	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Boi de Llobregat	>1.700	0	4	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	1		25%
	600-800	3		75%
	<600	0		0%
Sant Cugat del Vallès	>1.700	3	14	21%
	1.300-1.700	8		57%
	1.000-1.300	3		21%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Feliu de Llobregat	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		50%
	800-1.000	1		50%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Sant Joan Despí	>1.700	0	3	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		33%

Oferta y demanda de alquileres en el AMB

	800-1.000	1		33%
	600-800	1		33%
	<600	0		0%
Sant Just Desvern	>1.700	0	1	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	1		100%
	800-1.000	0		0%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Santa Coloma de Gramenet	>1.700	0	7	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	0		0%
	600-800	7		100%
	<600	0		0%
Viladecans	>1.700	0	2	0%
	1.300-1.700	0		0%
	1.000-1.300	0		0%
	800-1.000	2		100%
	600-800	0		0%
	<600	0		0%
Total barrios		156	156	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cedidos por Habitacília

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat



Ajuntament
de Barcelona



Diputació
Barcelona

#DibaOberta



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:



INSTITUT D'ESTUDIS I RECURSOS METROPOLITÀS DE BARCELONA