

## **O-HB LANZA EL LABORATORIO SOBRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ALQUILER EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA 2018**

**Los precios del alquiler tienden a moderarse en el último año en los municipios con precios más elevados**

**Los precios de los contratos tienden a coincidir con los solicitados por la demanda**

- El Observatorio Metropolitano de Vivienda de Barcelona (O-HB) y el portal inmobiliario Habitacía, en colaboración con el equipo de Fotocasa, han firmado un acuerdo de colaboración para analizar los datos de oferta que se publican en este portal y las consultas que realizan sus usuarios, como una vía de colaboración público-privada para el conocimiento de la dinámica del mercado del alquiler en el ámbito metropolitano de Barcelona.
- El estudio "*La oferta y la demanda de alquileres en el área metropolitana de Barcelona 2018*" ha sido elaborado con datos de Habitacía del período comprendido entre el segundo trimestre de 2017 y el segundo trimestre de 2018.
- El estudio se complementa con el contraste entre los precios de oferta y de demanda con los de los contratos de alquiler registrados en el Institut Català del Sòl.

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

El precio medio de oferta en el portal Habitacía 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 Insitut 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)
<b>Barcelona</b>	1.443 €/mes	908 €/mes	916 €/mes
<b>Resto de municipios metropolitanos</b>	1.019 €/mes	725 €/mes	723 €/mes

**Consulta todo el informe en el apartado Proyectos de: [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)**

## **O-HB lanza su nueva web**

Este informe se puede consultar en la nueva web del O-HB, que además incorpora otros documentos elaborados por la entidad, y da acceso a la visualización y descarga de los principales datos en materia de vivienda, de manera más interactiva y customizable por el usuario: [www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)

## **El Observatorio Metropolitano de la Vivienda (O-HB), un instrumento de análisis y consulta**

El Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB) fue creado en 2017 como una iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Barcelona, el Área Metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Cataluña, junto con la Asociación de Gestores de Vivienda Social (GHS). Es una entidad integrada en el Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). Su finalidad es ser un instrumento de ámbito supramunicipal para el análisis y la consulta de los datos relacionados con la vivienda y para apoyar el diseño y la evaluación de las políticas públicas en el ámbito metropolitano de Barcelona.

El O-HB realiza una radiografía de la vivienda a partir de la información estadística disponible, y elabora estudios específicos para la obtención de nuevos indicadores. De hecho, el Observatorio tiene como objetivo convertirse en una auténtica base de datos agregada sobre la vivienda que evite duplicidades innecesarias de información, poniendo en valor la tarea estadística y de estudio que han venido realizando y realizan las diversas administraciones que lo integran y actuando en red con todas ellas.

### **Para más información:**

Raquel Hernández – Comunicación O-HB

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

93 002 32 55