

Sigue aumentando la demanda de alquiler en contraste con una reducción del volumen de oferta.

- La oferta de alquiler sigue en el primer trimestre del 2022 la tendencia descendente, si bien más suave, de los últimos trimestres del 2021. El número de anuncios del primer trimestre se ha situado entre un 20% y un 35% inferior al del primer trimestre del 2019.
- Sigue aumentando la demanda de alquiler, hasta un 11,7% en Barcelona y un 19,8% en el resto del ámbito metropolitano (según habitaclia).
- El precio medio de los anuncios de alquiler en la ciudad de Barcelona ha seguido subiendo en el primer trimestre, cosa que ha llevado a un aumento de más de un 20% respecto de un año antes. A pesar de este aumento, los valores son todavía inferiores a los de final del 2019.
- La demanda se sigue concentrando en los tramos de precios entre 600 y 800 euros mensuales, mientras que en este tramo la oferta solo concentra el 20% de los anuncios existentes.
- Durante el primer trimestre del 2022 se han firmado menos contratos que en el trimestre anterior y el primer trimestre del 2021, tanto en Barcelona como en el resto del ámbito metropolitano.
- El alquiler medio contractual ha sido de 965,38 euros en Barcelona y de 731,75 euros en el resto del ámbito metropolitano.
- Estos valores suponen un incremento del 3,3% y del 0,7% en términos trimestrales, y del 6,6% y el 2,6% en términos anuales, respectivamente.
- Se sigue constatando un elevado grado de coincidencia entre los precios medios de demanda de los portales y el alquiler medio que se estipula en los nuevos contratos de alquiler.

Barcelona, julio de 2022

Bajada general de anuncios de alquiler

Por cuarto trimestre consecutivo en Fotocasa y por tercer trimestre consecutivo en habitaclia, el 2022 se registra una bajada del número de anuncios de alquiler. Ahora bien, la reducción que se ha producido durante el 2022 ha sido más leve que la de los trimestres anteriores y, a la vez, bastante homogénea en el territorio.

Durante el primer trimestre del 2022 ha habido entre un 20% y un 35% menos de anuncios de los que hubo en el primer trimestre del 2019.

Oferta y demanda de alquiler. 1r trimestre

Incremento de los precios de oferta en Barcelona

Con la evolución de los precios medios de oferta sí que se observan diferencias entre Barcelona y el resto de los municipios del ámbito metropolitano. En Barcelona ciudad han vuelto a crecer de un trimestre a otro (un 8,6% en Fotocasa y un 5,6% en habitaclia), de forma que ya superan en un 20% los precios medios que se lograron en el 2021, pero sin igualar los del 2019.

En el resto de los municipios del ámbito metropolitano, el incremento trimestral de precios ha sido mucho más suave o incluso inexistente (en los municipios que no forman parte del área metropolitana han llegado a disminuir un 1,3% en habitaclia) y, desde una perspectiva anual, se sitúan en el mismo nivel o, a lo sumo, un 3,2% por encima de los del primer trimestre del 2021 (en el área metropolitana y tan solo en Fotocasa).

En este conjunto de municipios, el importe mensual actual de los anuncios de alquiler de viviendas es un 8% inferior al del 2019.

Menos publicidad pero más intensidad de demanda

La reducción de la oferta de anuncios de alquiler durante el primer trimestre de este año no ha coincidido con una menor demanda, sino todo lo contrario. Según habitaclia, se han producido unos aumentos de demanda del 11,7% en Barcelona y del 19,8% en el resto del ámbito metropolitano. En el portal Fotocasa, la demanda ha sido mucho más estable.

Evolución de los precios de la demanda

En la ciudad de Barcelona, los precios medios de demanda han registrado un aumento trimestral de entre el 5,5% y el 5,2% (según consideremos Fotocasa o habitaclia). Y se han situado entre los 861,29 euros mensuales y los 885,88 euros mensuales.

Fuera de la ciudad de Barcelona, los precios medios han crecido con menos intensidad hasta situarse entre los 796,32 euros y los 751,01 euros mensuales en el área metropolitana (excluyendo Barcelona) y entre los 710,36 y los 673,91 euros mensuales en el resto de los municipios del ámbito metropolitano.

Las más buscadas: viviendas de entre 600 y 800 euros

La distribución de la oferta y la demanda por tramos de precio en los anuncios en los dos portales revela una estructura que parece muy regular en el tiempo.

El tramo de precios entre 600 y 800 euros mensuales es el más demandado, con un 46,0% según Fotocasa o un 41,7% según habitaclia. Pero en este tramo, la oferta es del 18,7% en Fotocasa y del 20,1% en habitaclia.

Entre los 800 y 1.000 euros, la demanda llega al 26,2% del total en Fotocasa y al 21,2% en habitaclia y, por su parte, la oferta se mueve entre el 24,3% según Fotocasa y el 23,3% según habitaclia.

Oferta y demanda de alquiler. 1r trimestre

En ambos portales se ha ensanchado la distancia existente entre la oferta y la demanda cuando se trata de los alquileres de 1.200 euros o más, como ya se señalaba en el último trimestre del 2020. En este segmento, siempre ha habido muchas más ofertas que demandas.

De las ofertas a los contratos con fianza

Según el registro de fianzas del Institut Català del Sòl (INCASÒL) -que recoge la información de los contratos de alquiler que se acaban formalizando y depositan la fianza obligatoria- el 2022 ha empezado con una disminución del número de contratos cerrados respecto al trimestre anterior y al año anterior, siempre más pronunciada en la ciudad de Barcelona que en el resto del ámbito metropolitano.

Los 12.227 contratos de alquiler registrados en Barcelona durante el primer trimestre del 2022 suponen una caída del 14,2% en comparación al último trimestre del 2021, y del 15,1% en comparación al primer trimestre del 2021. En el resto del ámbito metropolitano se han firmado más contratos de alquiler que en la ciudad de Barcelona (13.409), pero también experimentando una caída trimestral y anual del 4,8% y del 11,7%, respectivamente.

El alquiler medio contractual se ha situado en los 965,38 euros en Barcelona. Este valor supone un incremento del 3,3% en términos trimestrales, y del 6,6% en términos anuales.

Esto confirma, una vez más, el elevado grado de coincidencia entre los precios medios de demanda de los portales y el alquiler medio que se estipula en los nuevos contratos de alquiler.

- En Barcelona ciudad, la renta media de los contratos registrados se suele mover entre 80 y 100 euros por encima de los de demanda.
- En el resto del área metropolitana, los precios de los contratos se han situado en los 778,01 euros mensuales, y los de la demanda se han movido entre los 796,32 euros de Fotocasa y los 751,01 euros de habitacalia.
- Y en el resto del ámbito Metropolitano, el precio medio de los contratos ha sido de 685,92 euros mensuales, mientras que los precios de la demanda se han movido entre los 710,36 euros mensuales de Fotocasa y los 673,91 euros mensuales de habitacalia.

Laboratorio 'La oferta y la demanda de viviendas de alquiler. Datos trimestrales de portales inmobiliarios. Primer trimestre del 2022'.

Este laboratorio es el resultado de un convenio del O-HB con el grupo Adevinta (Fotocasa y habitacalia), a través del cual el O-HB hace una explotación de los anuncios publicados (oferta) y de las consultas que los usuarios de ambos portales realizan a estos anuncios (demanda). Esta edición del laboratorio muestra los datos del primer trimestre del 2022 en la ciudad de Barcelona, el resto del área metropolitana de Barcelona y el resto de la región metropolitana.

El **Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** fue creado en 2017 como una iniciativa conjunta del Ajuntament de Barcelona, el Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona y la Generalitat de Catalunya, con el apoyo de la Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Desde el 2018, es una unidad integrada en la estructura del 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

Oferta y demanda de alquiler. 1r trimestre

para apoyar el diseño y la evaluación de las políticas públicas de vivienda en el ámbito metropolitano de Barcelona.

Podéis acceder al laboratorio completo y al anexo estadístico en el apartado **Proyectos de ohb.cat**

Para más información:

Comunicació O-HB (Martí Benach)

comunicacio@ohb.cat

93 002 32 55 / 678 211 810