

La vivienda
en alquiler en
España en el
año 2017

fotocasa

Resumen ejecutivo

Como ya ocurrió en los dos años anteriores, el mercado del alquiler sigue registrando importantes tensiones en los precios. La demanda supera con creces a la oferta de vivienda en alquiler, lo que explica que el Índice Inmobiliario fotocasa cierre 2017 con un nuevo máximo histórico del 8,9%, la subida interanual más alta de sus 11 años de análisis. Pero a diferencia de ejercicios anteriores, este fuerte repunte se produce en un contexto de recuperación del mercado de compraventa, donde también se registran subidas que no veíamos desde 2006.

Varias son las razones que explican estos fuertes incrementos de precios en los arrendamientos. La primera es que, pese a la consolidación de la financiación hipotecaria y la recuperación económica, son muchos los españoles que no pueden acceder al mercado de la compra. Su única opción es el alquiler, especialmente para los jóvenes. El interés de los inversores por la compra de vivienda para ponerla en alquiler debido a las altas rentabilidades que ofrece este mercado en un contexto de bajos tipos de interés, y el boom del alquiler turístico, también empujan los precios al alza.

A estas razones hay que añadir que, como reflejan diferentes estudios de fotocasa, se está produciendo un cambio de mentalidad de los españoles a favor del alquiler: ya solo 2 de cada 10 españoles creen firmemente que arrendar suponga perder dinero y 4 de cada 10 considera que se está produciendo un cambio de tendencia y cada vez se alquilará más y se comprará menos. Y es que, aunque seguimos siendo un país de propietarios, hemos comprobado que esta forma de vida nos ofrece mayor

flexibilidad y libertad en un mundo tan cambiante como el actual.

Según los datos de fotocasa, el precio medio del alquiler no deja de crecer desde mediados de 2015 y ya se sitúa en los 8,15 euros/m² al mes, un valor que nos devuelve a los precios del año 2010. Y a diferencia de lo que ocurre con el mercado de la compraventa, las subidas de precios son generalizadas en todo el país.

Pero el panorama cambia sensiblemente respecto al año anterior, ya que solo una comunidad autónoma -Cataluña- cierra el año con un incremento interanual de los precios superior al 10% cuando en diciembre de 2016 eran tres regiones (Cataluña, Baleares y Madrid) las que lo hacían por encima de ese nivel.

El Índice Inmobiliario fotocasa ofrece ya las primeras señales de que el precio del alquiler podría estar empezando a tocar techo en ciudades como Barcelona o Madrid, donde los precios han crecido a un ritmo de dos dígitos en varios distritos durante buena parte del año. 2017 cierra con caídas interanuales en Ciutat Vella y l'Eixample, en el caso de Barcelona, y en el distrito Centro de Madrid, que apuntan a que el mercado se está normalizando.

Estas subidas nos llevan a concluir que, aunque el precio de los alquileres seguirá subiendo durante 2018, lo harán a un menor ritmo que este año.

Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos de Fotocasa

INDICE

A

Precio de la vivienda en España

05

B

Precio de la vivienda por comunidades autónomas

08

C

Precio de la vivienda por provincias

11

D

Precio de la vivienda por municipios

14

E

Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

18

La vivienda en alquiler en el año 2017

A cierre de 2017, el *Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2017* ha completado ya 11 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



A

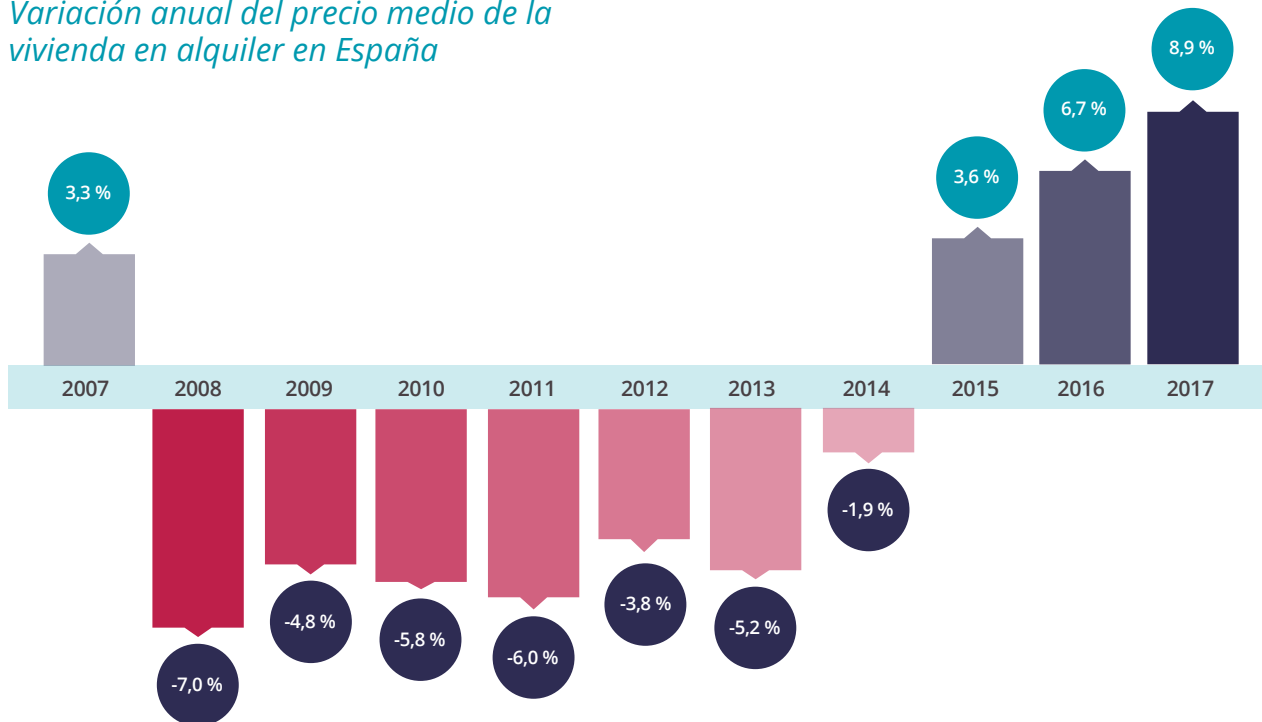
Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler (diciembre a diciembre) es de 8,9 % en 2017. De esta manera, por tercer año consecutivo, el precio de la vivienda en alquiler en España deja atrás siete años de caídas continuadas y registra la subida anual más acusada de todo el histórico del índice inmobiliario fotocasa (8,9 %). El informe de 2015 ya cerró con un incremento en el precio de la vivienda en alquiler de un 3,6 % y en 2016 se cerró con un 6,7 %.

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España



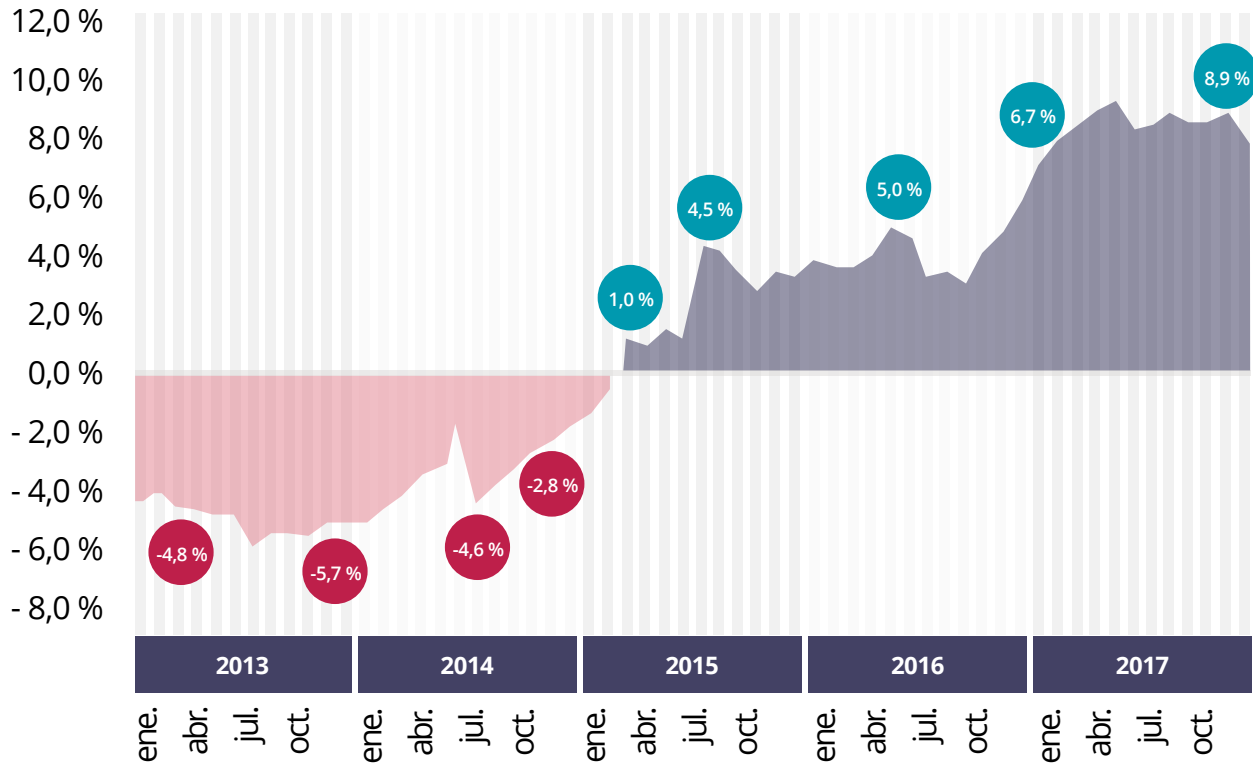
Variación interanual

La tasa de variación interanual (de cada mes sobre el mismo mes del año anterior) lleva incrementándose desde marzo de 2015, mes en el que empezó a registrar el primer incremento en el precio del alquiler desde febrero de 2008.

De hecho, desde que en marzo de 2015 se detectó el primer incremento del precio del alquiler a nivel interanual (1,1 %), el precio no ha dejado de crecer hasta llegar a su valor más alto en mayo de 2017 (10,5 %).

Gráfico 2.

Variación interanual del precio medio de la vivienda en España



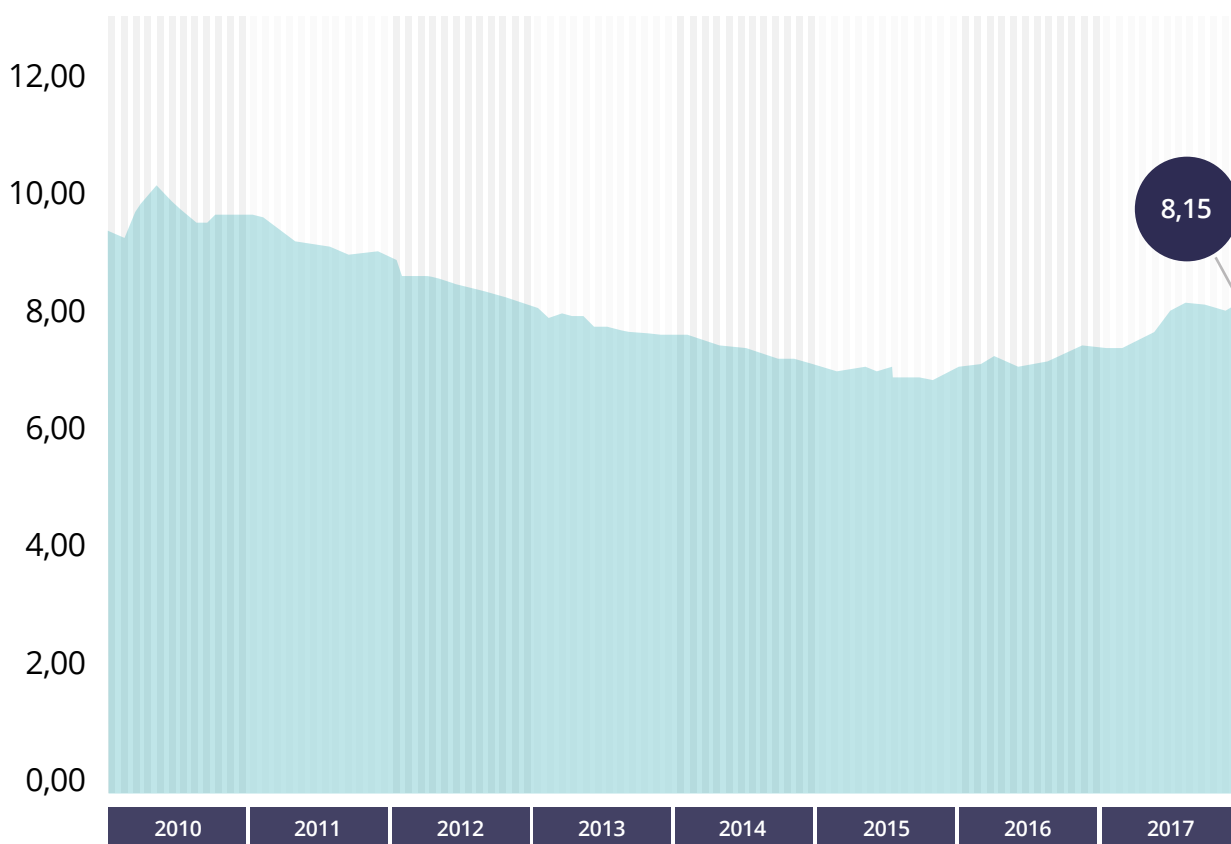
Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de alquiler en España se ha ido incrementando a lo largo de 2017 hasta situarse en diciembre en los 8,15 €/m² al mes, un valor que nos devuelve a los precios del año 2010.

La cota máxima del precio de la vivienda en alquiler en España se recogió en el mes de mayo de 2007, con un precio medio de 10,12 € por metro al mes. Desde entonces la caída acumulada es de un -19,5 %.

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2010



B

Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

Variación anual

Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda en alquiler en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

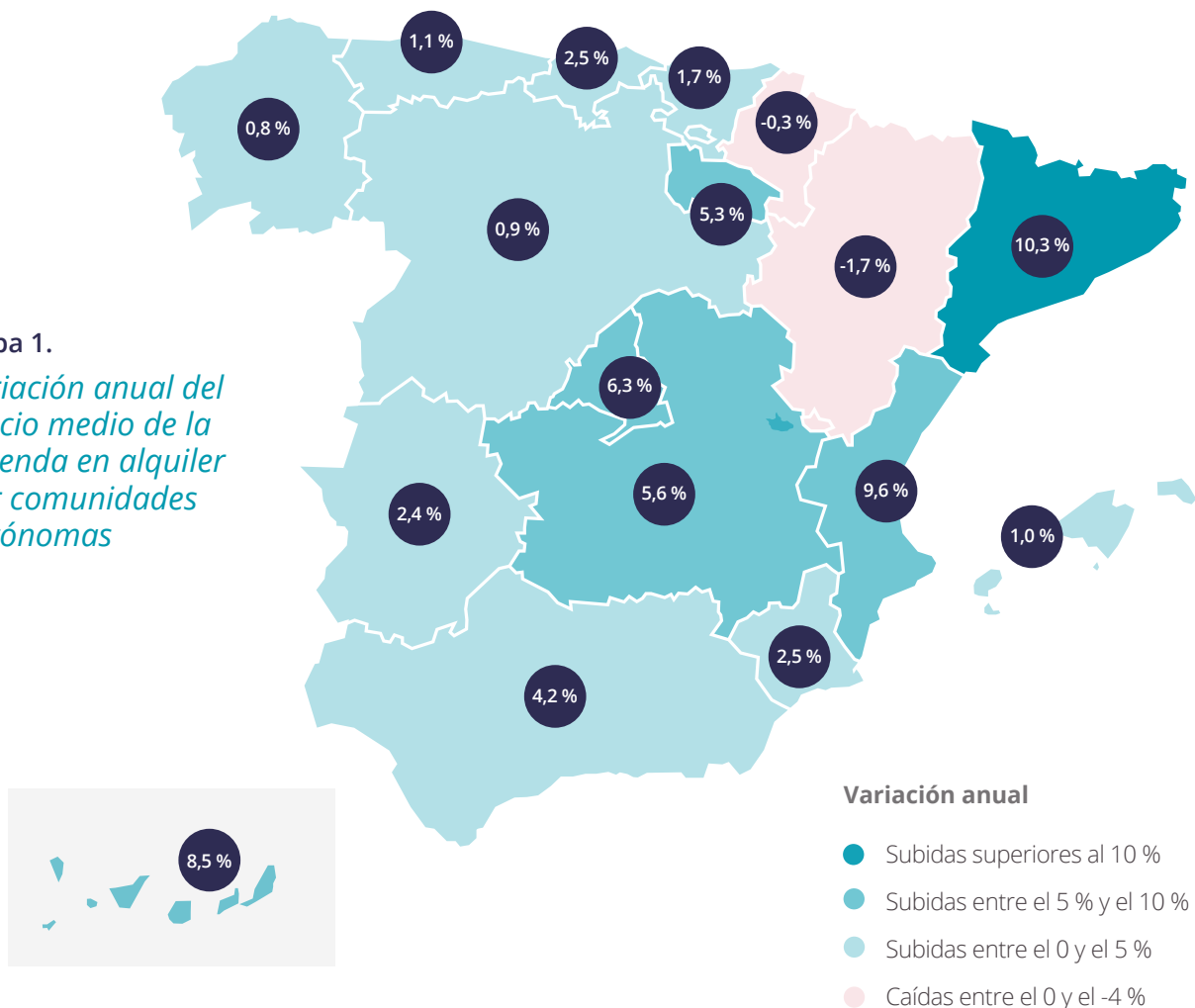
En términos de variación anual, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio y se deja atrás los descensos recogidos en informes anteriores. A cierre de 2017, 15 comunidades reportan incrementos en el precio y tan solo Aragón (-1,7 %) y

Navarra (-0,3 %) descienden su valor anual. Atrás quedaron los datos negativos anuales de 2012 y 2013, cuando no se registró ningún incremento en las comunidades.

Si se analizan al detalle todas las comunidades autónomas, llama la atención que solo Cataluña incrementa el precio anual por encima del 10 %. El segundo incremento corresponde a la Comunitat Valenciana (9,6 %), seguida de Canarias (8,5 %) y Madrid (6,3 %).

Mapa 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en todas ellas. De 2008 a 2015, País Vasco era la comunidad más cara en la que alquilar una vivienda. A cierre de 2007 lo es Cataluña, al igual que en 2016, y País Vasco ocupa la tercera posición, justo por detrás de Madrid.

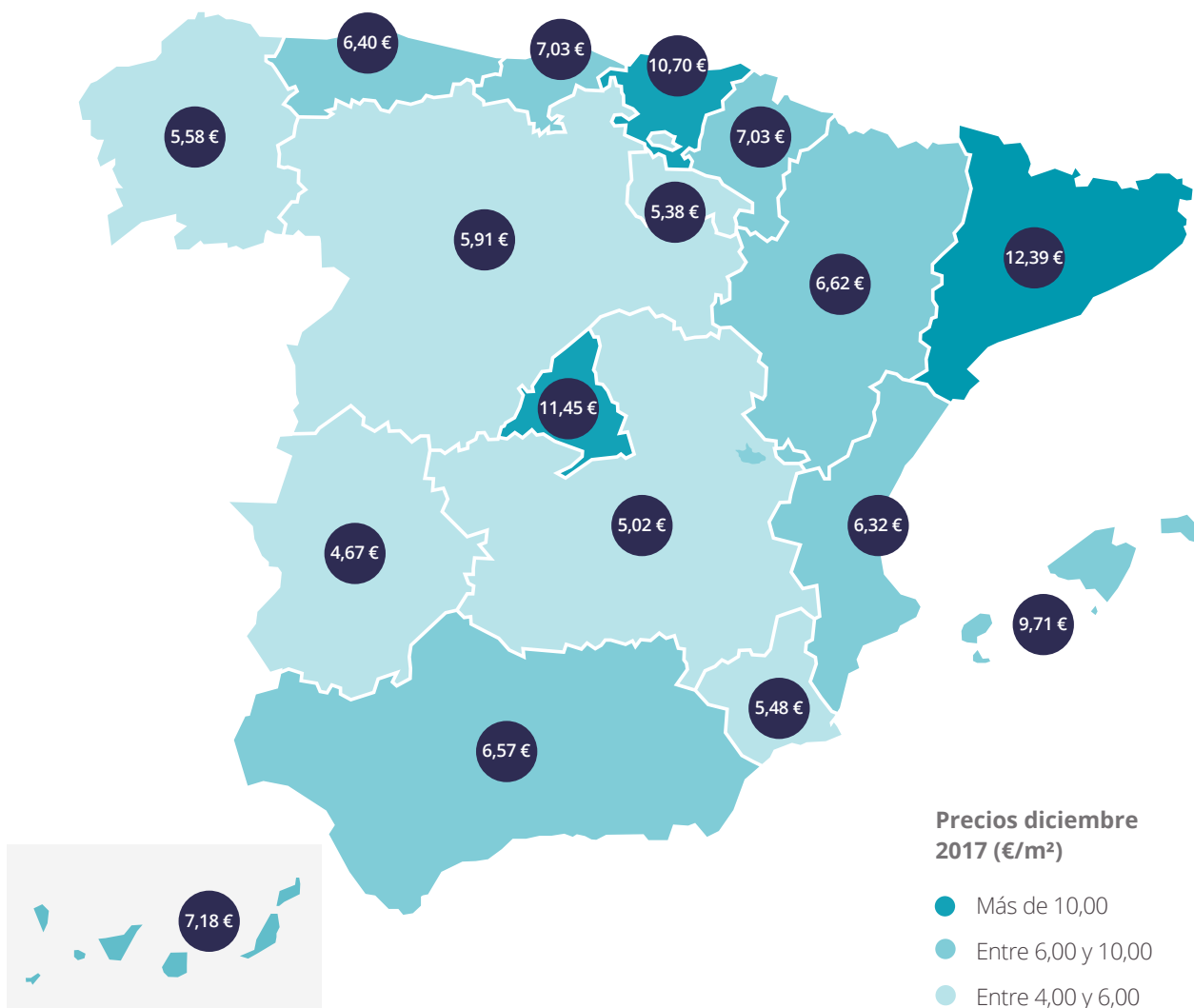
En 2017 Cataluña, por segundo año consecutivo, se posiciona como la comunidad autónoma más cara con un precio de 12,39 €/m² al mes,

seguido de Madrid (11,45 €/m² al mes), País Vasco (10,70 €/m² al mes) y Baleares (9,71 €/m² al mes).

En cuanto a la media nacional (8,15 €/m² al mes), son cuatro las que superan dicha media. Cataluña la supera en un 52,1 %, Madrid lo hace en un 40,6 %, País Vasco en un 31,2 % y Baleares en un 19,1 %. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2017 es de 8,15 €/m² al mes.

Mapa 2.

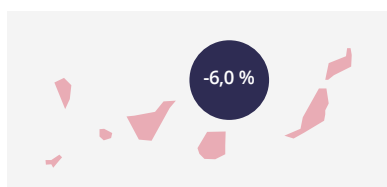
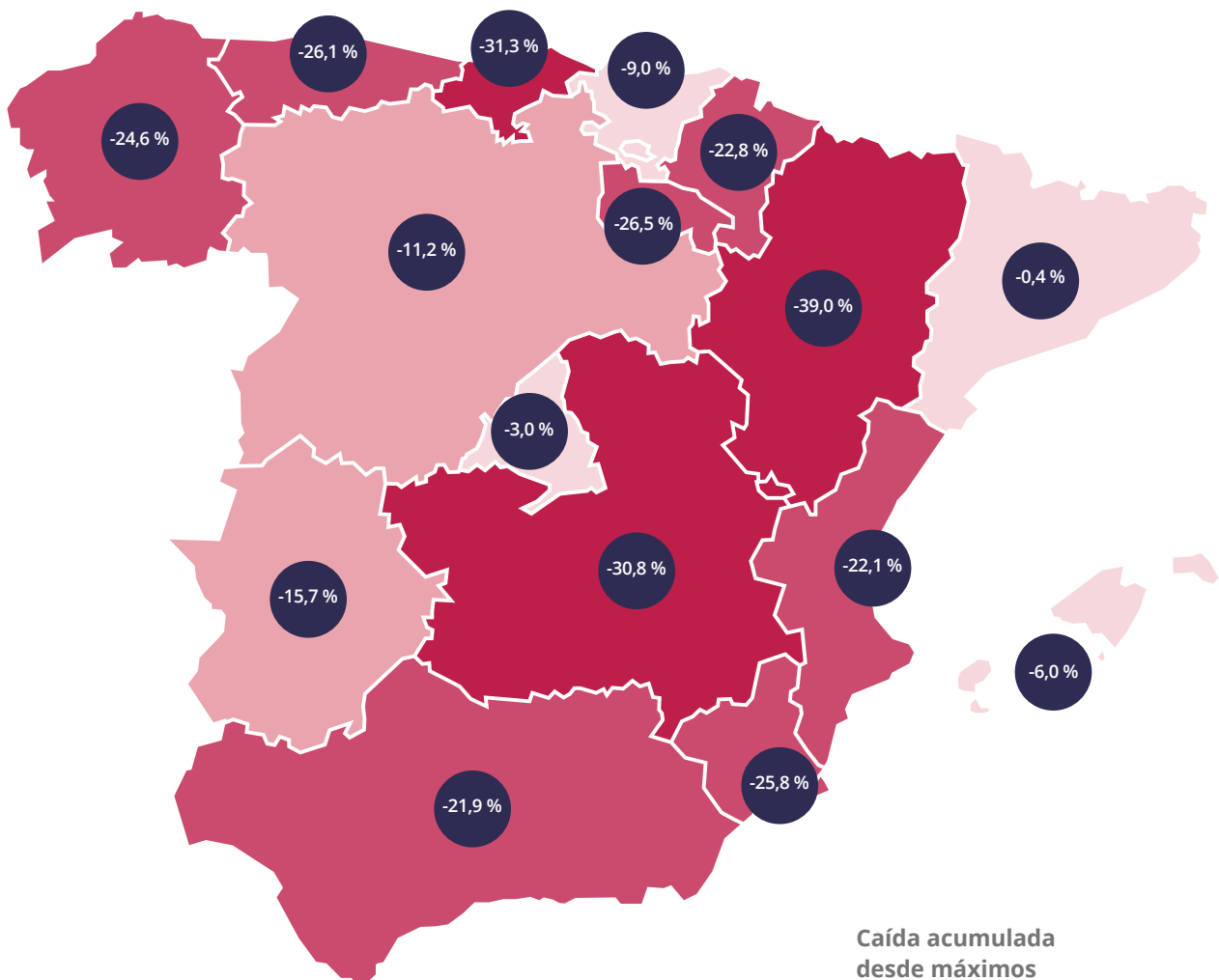
Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler se ha reducido un -19,5 %. Por comunidades, Aragón es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en julio de 2008, en concreto un -39 %, seguido de Cantabria (-31,3 %), Castilla-La Mancha (-30,8 %), La Rioja (-26,5 %) y Asturias, que acumula un descenso de un 26,1 %.

Mapa 3.

Caída acumulada por comunidades desde máximos



Caída acumulada desde máximos

- Caídas superiores al -30 %
- Caída entre el -20 % y el -30 %
- Caídas entre el -10 % y el -20 %
- Caídas entre el 0 y el -10 %

C

Precio de vivienda por provincias

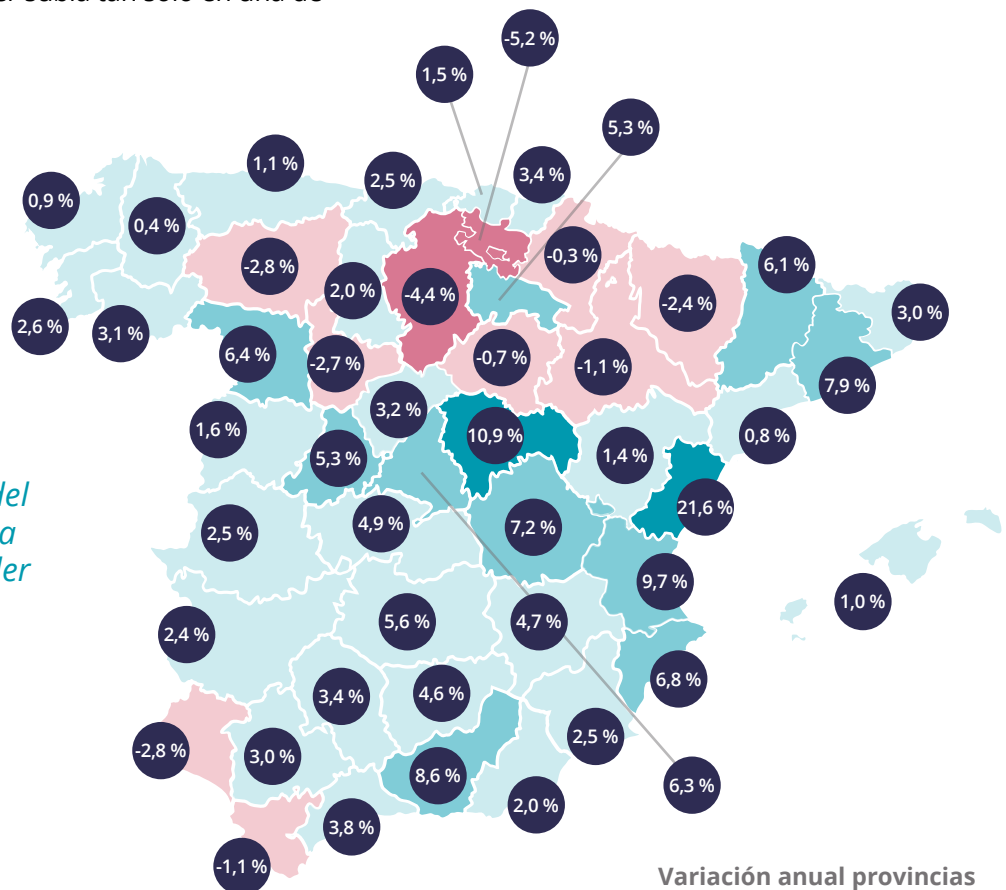
Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2017 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

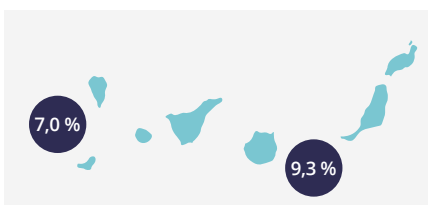
Si hace cinco años, a cierre de 2013, el precio de la vivienda en alquiler subía tan solo en una de

las 50 provincias españolas, a cierre de 2017 el precio sube en 40 de las 50 provincias, es decir, sube en el 80 % de las provincias.

A cierre de 2017, las subidas anuales oscilan entre el 21,6 % de Castellón y el 0,4 % de Lugo. En el otro extremo, las caídas van desde el -0,3 % de Navarra y el -5,2 % de Álava.



Mapa 4. Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por provincias



- Subidas superiores al 10 %
- Subidas entre el 5 % y el 10 %
- Subidas entre el 0 % y el 5 %
- Caídas entre el 0 % y el -4 %
- Caídas superiores al -4 %

En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, Huelva es la que más ha caído desde que alcanzó el precio máximo en mayo de 2007. En concreto, Huelva ha reducido el precio un -47,1 % en los últimos 11 años. Le sigue Cádiz, que ha visto caer los

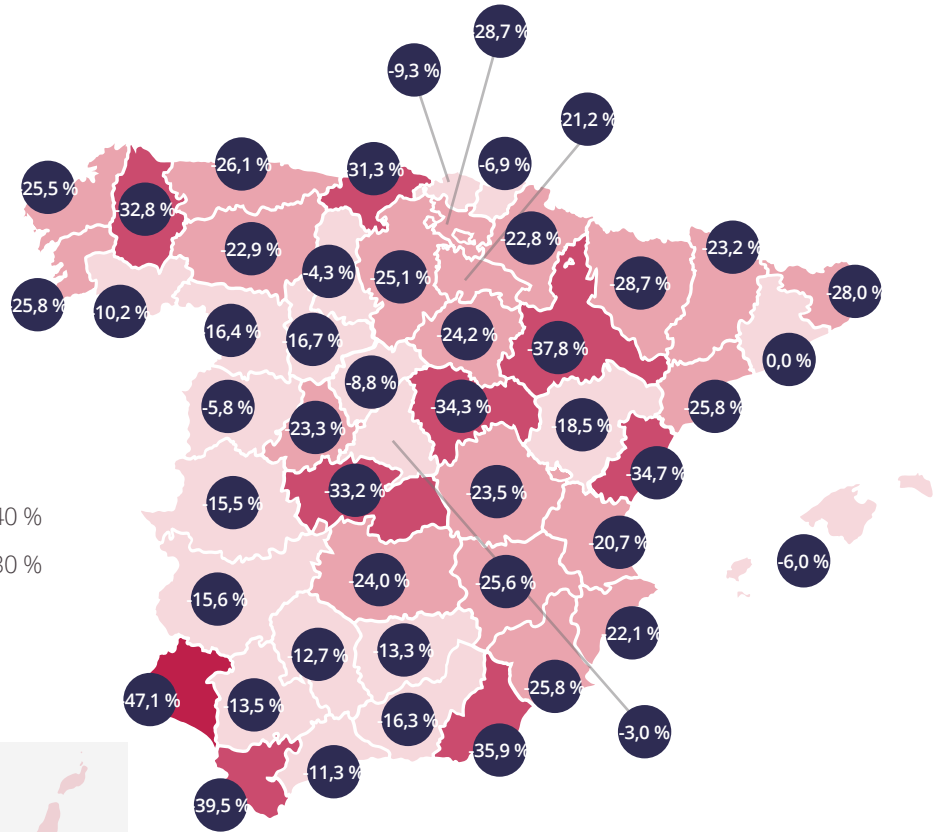
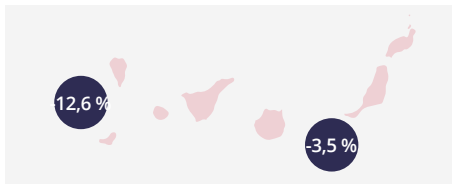
precios de la vivienda en alquiler un -39,5 %, Zaragoza (-37,8 %), Almería (-35,9 %) y Castellón, que ha descendido el precio un -34,7 %. En total, solo una provincia ha descendido el precio más de un 40 % desde que alcanzaran el precio máximo.

Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos

Caída acumulada desde máximos

- Caídas superiores al -40 %
- Caídas entre el -30 % y el -40 %
- Caídas entre el -20 % y el -30 %
- Caídas entre el 0 y el -20 %



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

Las cuatro provincias españolas con el precio medio de la vivienda más elevado siguen siendo las mismas desde 2007. Desde hace tres años, la provincia de Barcelona ha desbancado a Guipúzcoa como la más cara del territorio español. Además, otro cambio interesante lo protagoniza Madrid. Si históricamente era la cuarta provincia más cara, desde 2016 ocupa la tercera posición y la cuarta la ocupa Vizcaya.

En cuanto a los precios, cuatro provincias españolas superan los 10 €/m² al mes. Se trata de Barcelona (13,70 €/m² al mes), Guipúzcoa

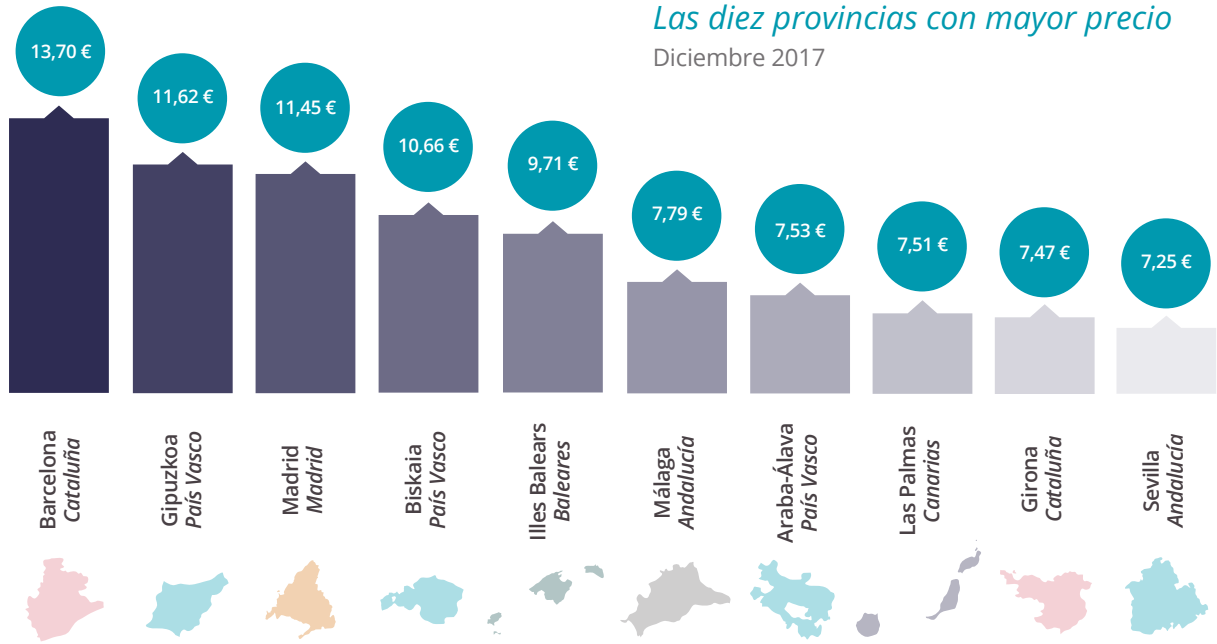
(11,62 €/m² al mes), Madrid (11,45 €/m² al mes) y Vizcaya (10,66 €/m² al mes). En el otro extremo, los precios más baratos de España se encuentran en las provincias de Lugo (4,51 €/m² al mes), seguido de Jaén (4,53 €/m² al mes), Cáceres (4,57 €/m² al mes) y en cuarta posición Teruel (4,62 €/m² al mes).

En cuanto al descenso acumulado por provincias, Barcelona es la única que ha superado con creces su antiguo valor máximo (13,05 €/m² al mes, de mayo de 2007) en seis ocasiones distintas en los meses de 2017.

Gráfico 4.

Las diez provincias con mayor precio

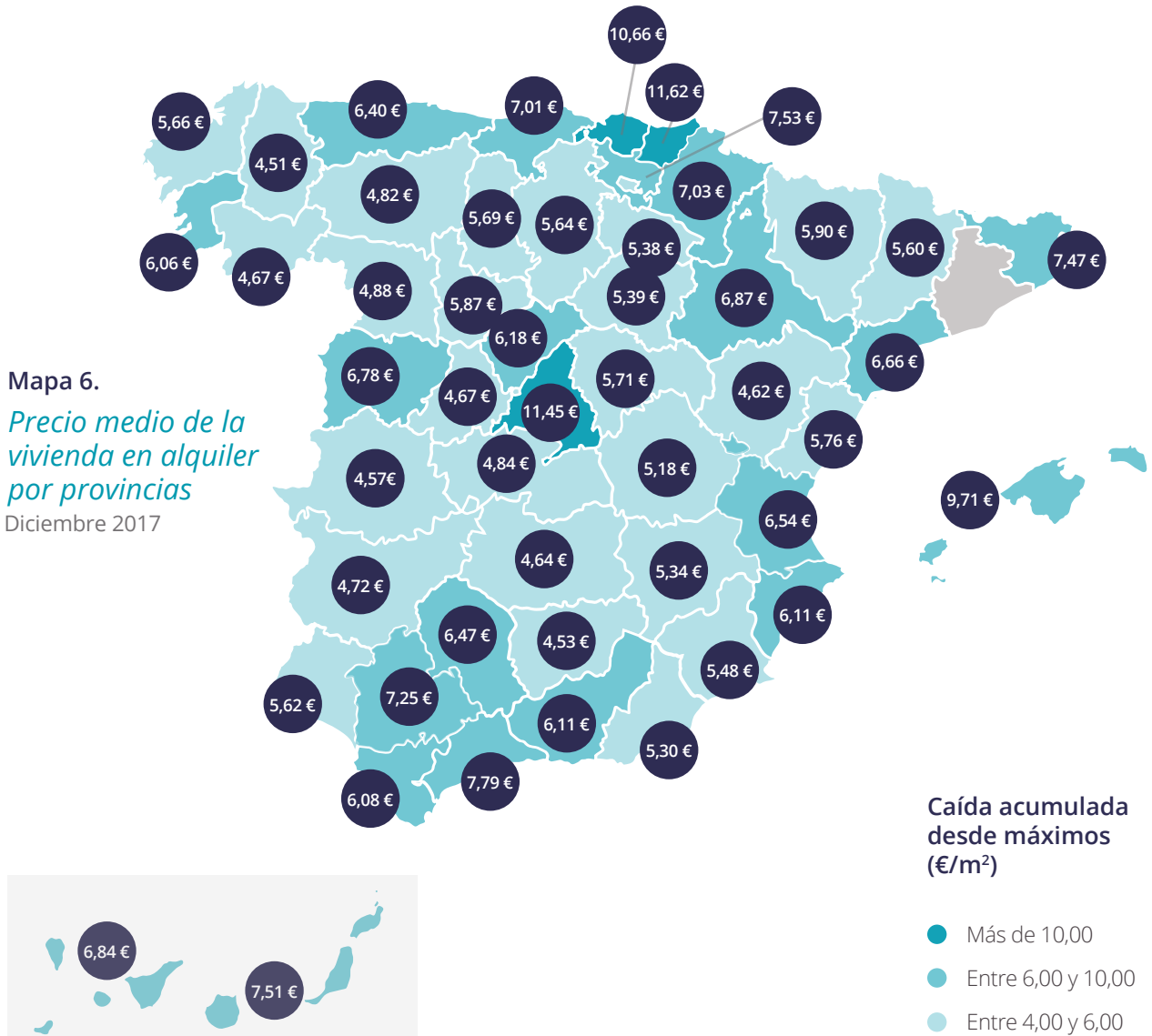
Diciembre 2017



Mapa 6.

Precio medio de la vivienda en alquiler por provincias

Diciembre 2017



Caída acumulada desde máximos (€/m²)

- Más de 10,00
- Entre 6,00 y 10,00
- Entre 4,00 y 6,00

D

Precio de la vivienda en alquiler por municipios

En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda en alquiler en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda en alquiler a nivel municipal para la totalidad de municipios estudiados y después para éstos, clasificados por comunidades autónomas.

Si en diciembre de 2008 había un total de 168 municipios españoles en los que se había recogido observaciones, a cierre de 2017 fueron un total de 246. Se incrementa de este modo la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.



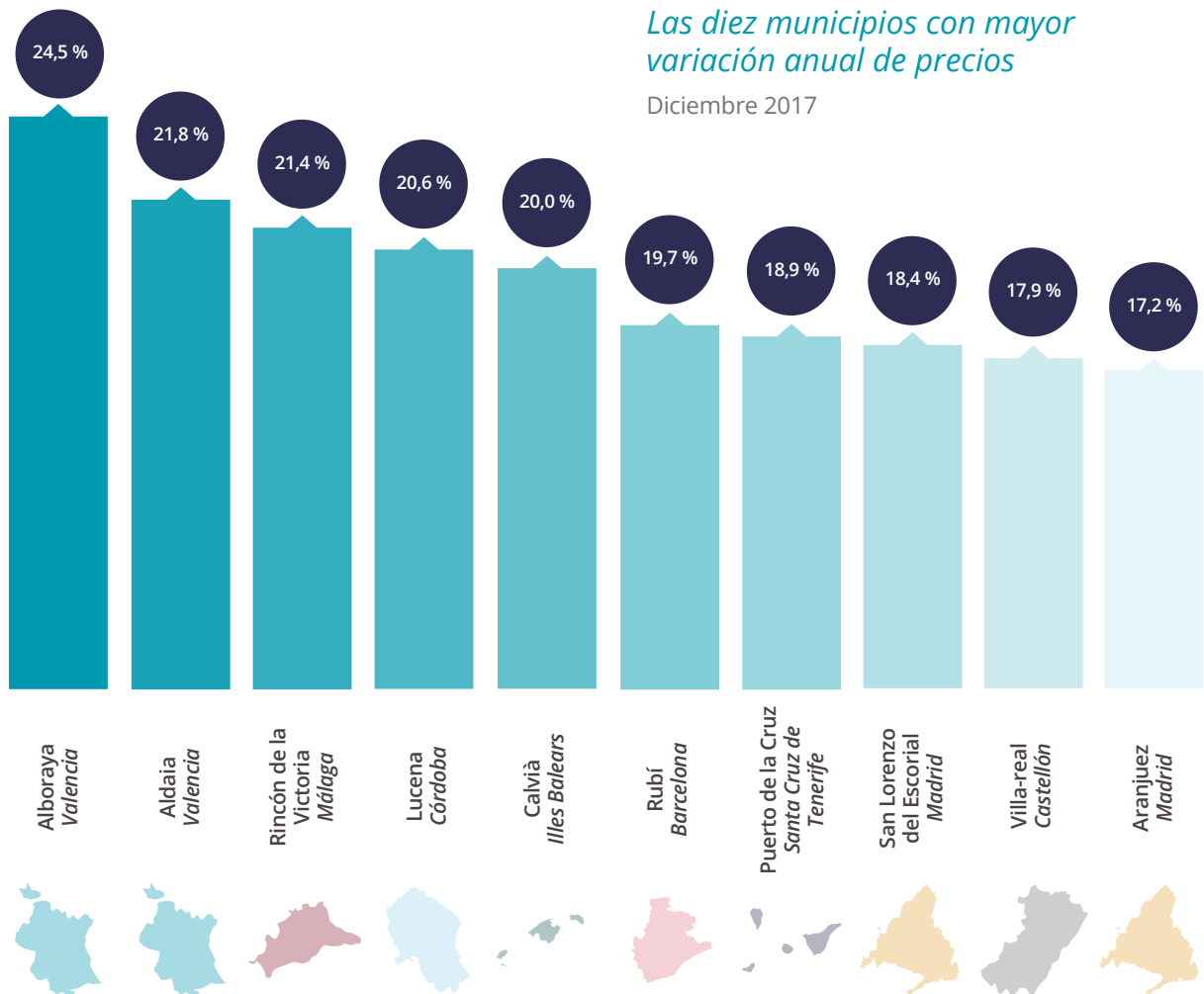
Variación anual. Todos los municipios

En términos de variación anual la tendencia de los municipios estudiados es la del incremento del precio y se deja atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler son 157 y 54 descienden el precio.

Llama la atención que ya sean 44 los municipios que incrementan el precio por encima del 10 %. De hecho, 39 municipios incrementan el precio entre un 10 y un 20 %, cinco lo hacen entre un 20 y un 30 % respecto a 2016. El municipio que

más incremento presenta a cierre de 2017 es Alboraya, en Valencia, con una variación de 24,5 %. Le sigue, Aldaia (21,81 %), Rincón de la Victoria (21,4 %) y Lucena (20,6 %).

En cuanto a las caídas más acusadas, destacan los descensos de los municipios de Eivissa con -35,2 % (empezó el año 2017 con el precio de 13,81 €/m² al mes y terminó el año con 9,01 €/m² al mes). Le sigue, Cádiz capital (-14,1 %), Marbella (-13,3 %), Alcorcón (-11 %), Fuenlabrada y Tarragona capital (-10,7 %).



Municipios: Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Los cuatro primeros puestos en el ranking de los municipios más caros de España era dominio de municipios catalanes y vascos. En los 12 años de toda la serie histórica del alquiler, Madrid formó parte de este ranking solo en cuatro ocasiones y nunca entre los dos primeros puestos.

El puesto del municipio más caro de España siempre se lo han disputado San Sebastián y Barcelona capital. Sin embargo, desde 2015, Barcelona es el municipio más caro para alquilar una vivienda y en 2017 los cinco municipios más caros de España están conformados solo por municipios catalanes.

Así, alquilar una vivienda en Barcelona cuesta 15,58 €/m² al mes, un 91,2 % por encima de la

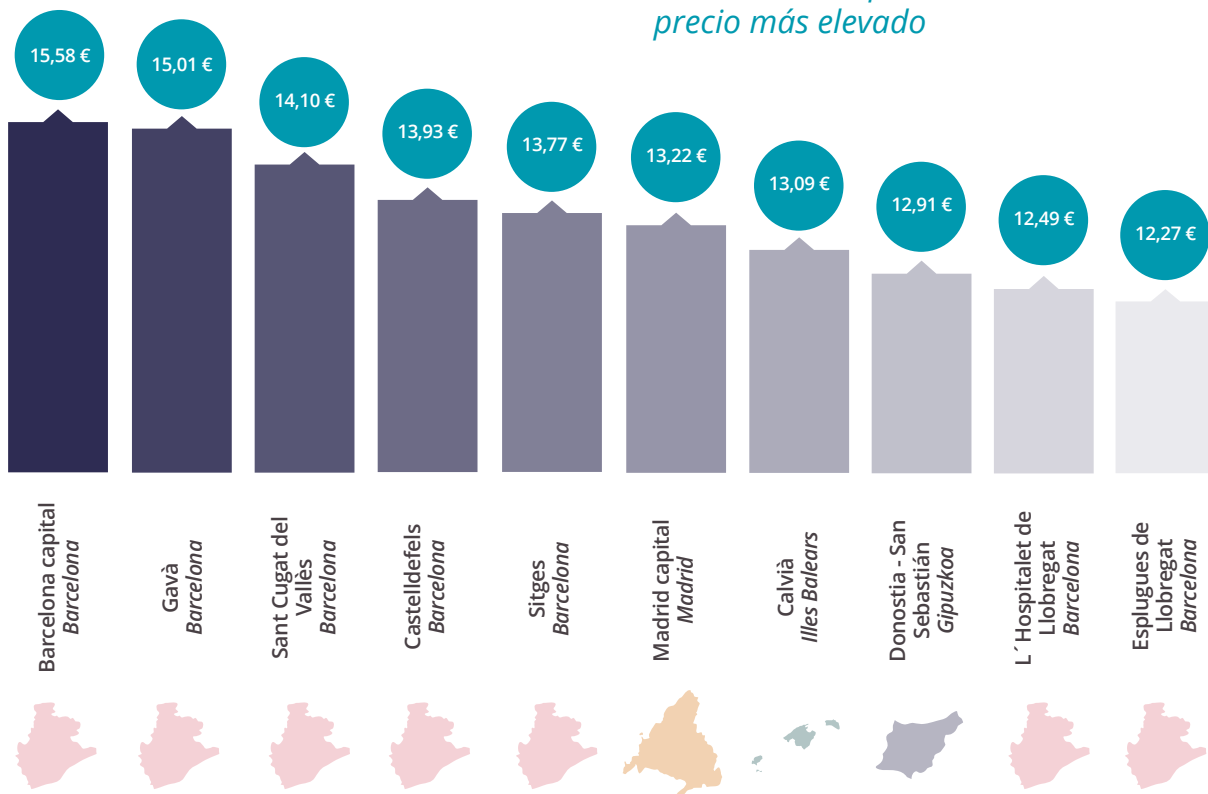
media nacional (8,15 €/m² al mes), seguido de Gavà (15,01 €/m² al mes), Sant Cugat del Vallès (14,10 €/m² al mes), Castelldefels (13,93 €/m² al mes) y Sitges (13,77 €/m² al mes).

En el otro extremo, Fuensalida, en Toledo, es el municipio más barato de España para alquilar (3,36 €/m² al mes), seguido de Almedralejo (3,49 €/m² al mes), Carballo (3,54 €/m² al mes), Baeza (3,56 €/m² al mes) y Elda (3,85 €/m² al mes).

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: 13 municipios de Cataluña, seis municipios de País Vasco, seis en Madrid, dos en Baleares y Canarias y uno en Madrid.

Gráfico 6.

Los diez municipios con el precio más elevado



Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante 2017 han sido protagonistas de importantes incrementos en el precio del alquiler.

Así, la ciudad de Barcelona cierra 2017 con un incremento del 2,8 % respecto a diciembre de 2016. Llama la atención que a principios de año la variación interanual superaba el 10 % de incremento. Así, en enero la variación interanual fue de 13 % y en febrero incrementaba un 11,6 % respecto al mismo periodo de 2016.

En la ciudad de Madrid, la variación anual es del 6,1 % y atrás deja los incrementos interanuales por encima del 10 % que registró a principios de

año. Así, en enero el precio interanual en Madrid capital se incrementó un 10,6 % respecto al mismo periodo del año anterior.

Respecto a los precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 15,58 €/m² al mes. Este precio es, además, el más alto que se ha registrado en los 11 años de análisis del Índice Inmobiliario fotocasa. En el caso de Madrid, es la sexta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 13,22 €/m² al mes, este precio es un -0,9 % inferior al máximo registrado en la ciudad de Madrid, que fue en diciembre de 2007, con un precio de 13,34 €/m² al mes.



Barcelona

Variación interanual

2,8 %

1ra ciudad más cara



Madrid

Variación interanual

6,1 %

6ta ciudad más cara

E

Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por distritos. En este caso sólo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población; Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 21 distritos y en Barcelona 10.

Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2017 son 21 los distritos estudiados en el Informe de la vivienda en alquiler en España. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 8,15 €/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Chamberí que es superior a la media nacional en un 101,3 % al situar el precio en los 16,41 €/m² al mes. Por tercer año consecutivo el distrito de Chamberí es el más caro de Madrid. Atrás quedaron los años en el que los altos

precios del barrio de Salamanca marcaban la diferencia con otras zonas.

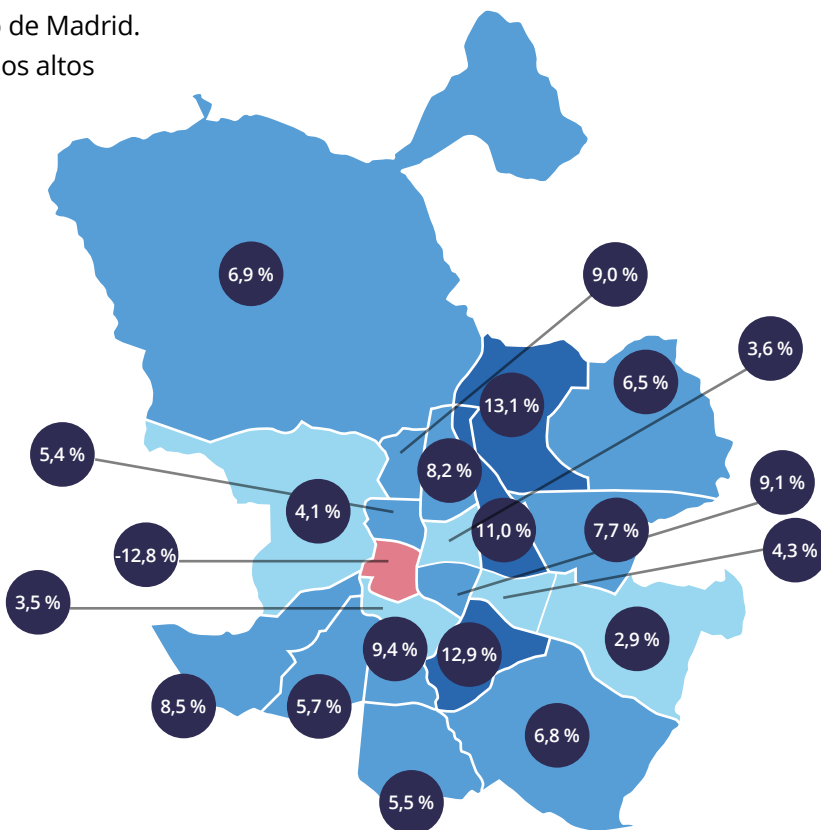
En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2017 que casi todos los distritos de la capital incrementan el precio anual del alquiler. El distrito que más incrementa el precio es Hortaleza, que sube un 13,1 %, seguido de Puente de Vallecas (12,9 %), Ciudad Lineal (11 %), Usera (9,4 %), Retiro (9,1 %) y Tetuán (9 %), entre otros.

En cuanto a la única caída anual en la capital, llama la atención el descenso acusado del distrito Centro, con un -12,8 % (empezó el año 2017 con el precio de 14,94 €/m² al mes y terminó el año con 13,13 €/m² al mes).

Mapa 7. *Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid*

Variación anual

- Subidas superiores al 10 %
- Subidas entre el 5 % y el 10 %
- Subidas entre el 0 % y el 5 %
- Bajadas superiores al -10 %

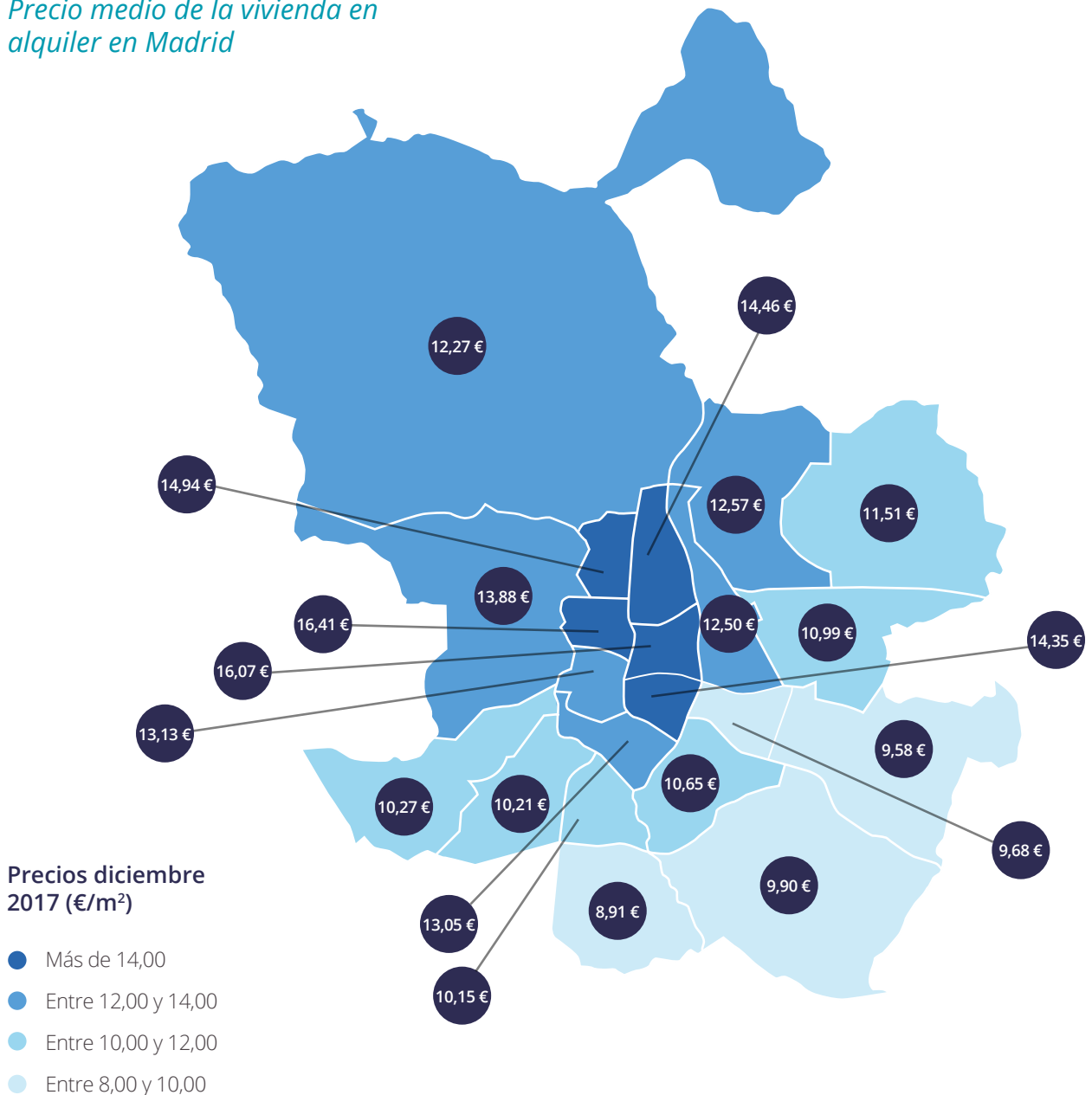


En cuanto a los precios, el distrito de Chamberí supera por primera vez al distrito de Salamanca como el más caro de la capital para alquilar una vivienda. Así, como ya se ha comentado, el precio medio de la vivienda en alquiler en Chamberí es de 16,41 €/m² al mes, seguido de Salamanca (16,07 €/m² al mes), Tetuán (14,94 €/m² al mes), Chamartín (14,46 €/m² al mes) y Retiro (14,35 €/m² al mes).

En el otro extremo, el distrito de Villaverde con un valor medio de la vivienda de alquiler de 8,91 €/m² al mes (con un incremento anual del 5,5 %), el de Vicálvaro, que se sitúa en 9,58 €/m² al mes (2,9 % de variación anual), Moratalaz (9,68 €/m² al mes), Villa de Vallecas (9,90 €/m² al mes) y Usera (10,15 €/m² al mes).

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid



Barcelona capital

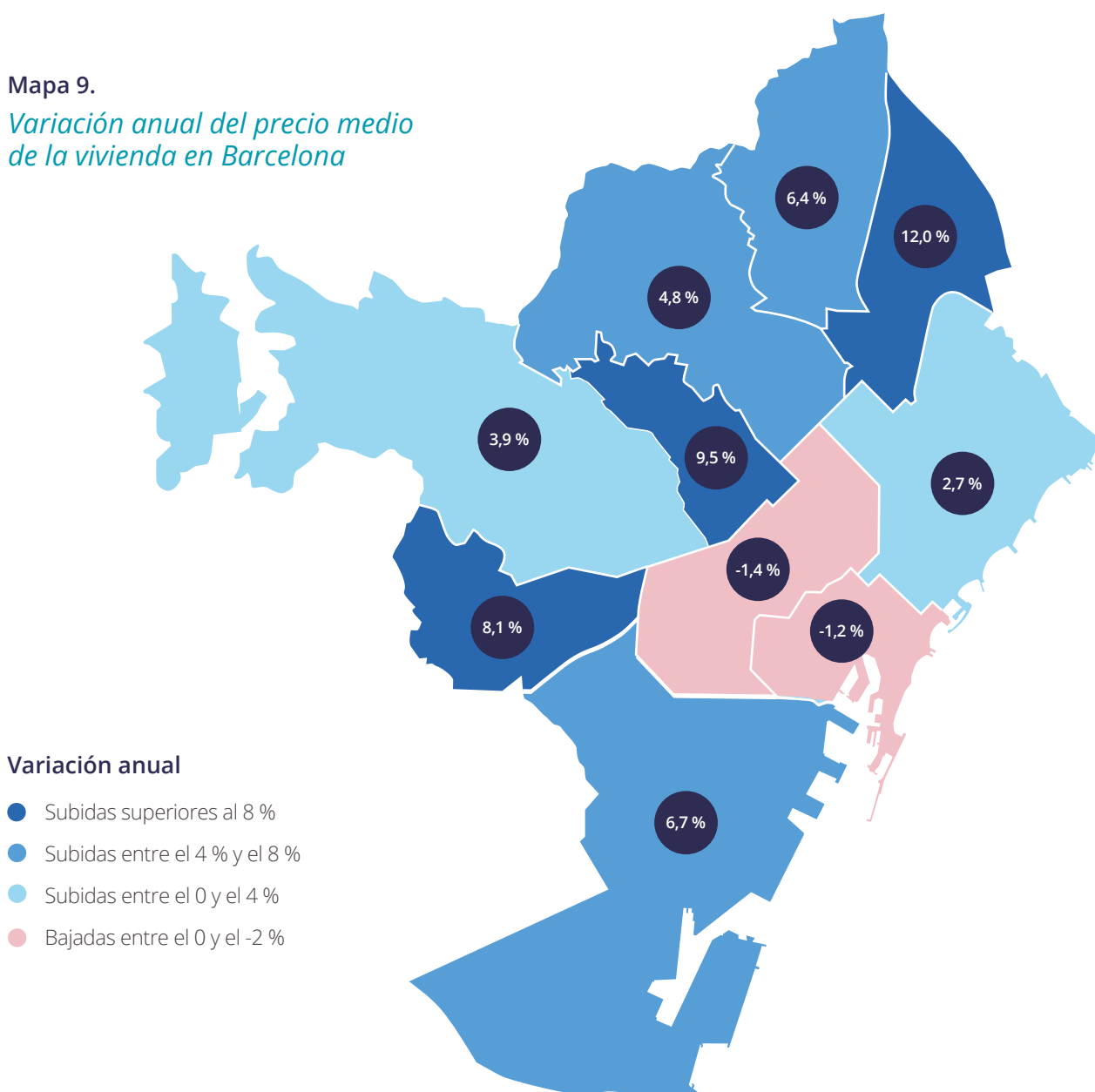
En Barcelona capital en diciembre de 2017 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 8,15 €/m² al mes.

La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Ciutat Vella que es superior a la media nacional en un 110,5 %, y se sitúa en los 17,16 €/m² al mes.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio se incrementa en ocho distritos de la ciudad condal. El distrito que más se incrementa es Sant Andreu, que sube un 12 %, seguido de Gràcia (9,5 %), Les Corts (8,1 %), Sants - Montjuïc (6,7 %), Nou Barris (6,4 %), Horta - Guinardó (4,8 %), Sarrià - Sant Gervasi (3,9 %) y Sant Martí (2,7 %). Los distritos que cierran el año con descensos son Eixample con -1,4 % y Ciutat Vella con -1,2 %.

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

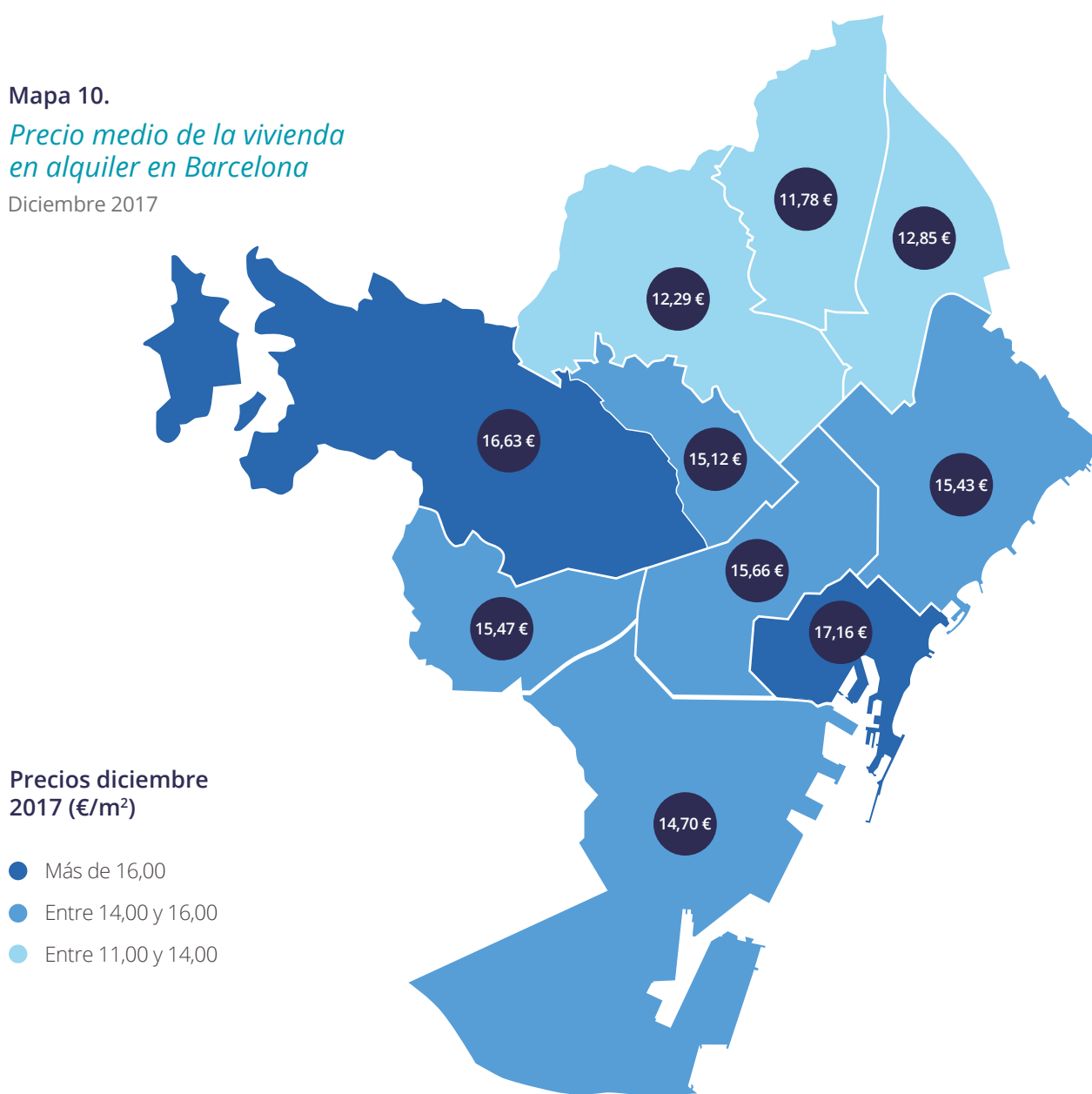


En cuanto a los precios, el distrito de Ciutat Vella encabeza la lista de la ciudad como distrito más caro para comprar una vivienda y el más caro de toda España. Su precio medio se sitúa en diciembre en 17,16 €/m² al mes después de subir anualmente un -1,2 %. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sarrià - Sant Gervasi, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2017 en 16,63 €/m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (15,66 €/m²) y Les Corts (15,47 €/m²).

En el caso del distrito de Ciutat vella, el precio supera a la media nacional en un 110,5 %, seguido de Sarrià - Sant Gervasi, que lo hace en un 104,1 %, Eixample (92,2 %) y Les Corts (89,8 %).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 11,78 €/m² al mes, seguido de Horta - Guinardó (12,29 €/m² al mes), Sant Andreu (12,85 €/m² al mes), Sants - Montjuïc (14,70 €/m² al mes) y Gràcia (15,12 €/m² al mes).

Mapa 10.
Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona
 Diciembre 2017



fotocasa

Anais López García

✉ anais.lopez@scmspain.com

☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

f [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <http://prensa.fotocasa.es/informes>