La vivienda en alquiler en España en el año 2018



fotocasa

Indice

- A Precio de la vivienda en alquiler en España
- B Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas
- C Precio de la vivienda en alquiler por provincias
- Precio de la vivienda en alquiler por municipios
- Precio de la vivienda en alquiler por distritos en Madrid y Barcelona

Prólogo

El mercado del alquiler ha generado un gran debate en este 2018, como consecuencia del fuerte y rápido encarecimiento que ha vivido en los últimos años, superando incluso los precios máximos de los años del boom en algunas regiones y grandes ciudades. En 2017, los datos de Fotocasa reflejaban una subida histórica (8,9%) del precio medio del alquiler en nuestro país que ha provocado una menor participación de los españoles en este mercado, como se ponía de manifiesto en nuestro informe Experiencia en alquiler 2017-2018.

El precio de los alquileres ha seguido encareciéndose por cuarto año consecutivo, pero a un menor ritmo y de forma menos generalizada a como lo hacía a cierre de 2017. A medida que avanzaba el año, las subidas interanuales del precio medio del alquiler iban perdiendo fuerza e incluso, en agosto nos encontrábamos con la primera caída interanual (-2,2%) después de más de tres años de subidas consecutivas.

Esto explica que la subida del precio medio del alquiler a cierre de 2018 (1,8%) sea la más baja de todo el histórico del Índice inmobiliario Fotocasa. Pero, además, el panorama que refleja este informe es muy distinto al que veíamos hace un año. Si entonces, los alquileres subían en 15 de las 17 comunidades autónomas estudiadas, ahora lo hace tan solo en ocho, una situación que no veíamos desde 2014. Y en aquellas regiones donde sube, lo hace a un ritmo muy inferior a como lo hacía a cierre de 2017 salvo en el caso de

la Comunidad de Madrid, donde los precios se encarecen a doble dígito (14,9%). En el resto del país, el encarecimiento es mucho más moderado: la segunda región con un mayor crecimiento es Cantabria, con una subida interanual (5,6%) muy lejana a la que registraba la Comunidad Valencia (9,6%) en diciembre del año pasado, como segunda zona donde más subían los alquileres después de Cataluña.

Precisamente Cataluña y Baleares, las dos regiones que lideraban las mayores subidas en el informe anual de 2017 y 2016 respectivamente, ahora muestran una estabilización en los precios que se puede extrapolar a lo que vemos en el resto del país a nivel de datos por comunidad autónoma, con la excepción de la Comunidad de Madrid.

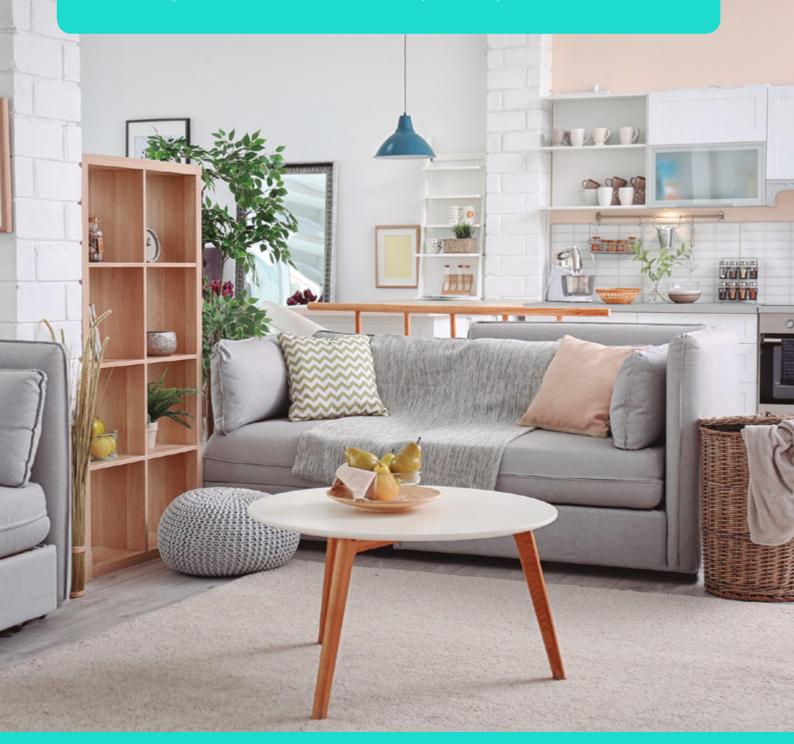
Es en esta región, así como en el extrarradio de las grandes ciudades y en capitales de provincia emblemáticas y con un alto componente turístico (Málaga, Valencia etcétera) donde vemos que los precios siguen subiendo con fuerza, aunque esperamos que a medida que avance 2019 en buena parte de estas zonas las subidas se moderen como ya ha ocurrido en buena parte del país.



Beatriz ToribioDirectora de Estudios y Asuntos Públicos de fotocasa
@toribiobea
https://www.linkedin.com/in/beatriztoribio/

La vivienda en alquiler en el año 2018

A cierre de 2018, el *Informe de la vivienda en alquiler en Españ*α en el año 2018 ha completado ya 12 años de análisis y de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



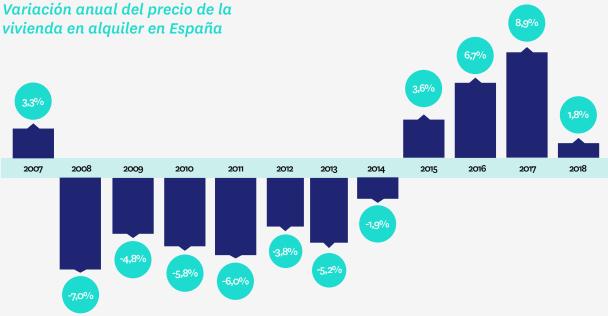


Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler (diciembre α diciembre) es de 1,8% en 2018. De esta manera, por cuarto año consecutivo, el precio de la vivienda en alquiler en España encadena subida y registra la subida anual más baja de todo el histórico del índice inmobiliario fotocasa (1,8%). Atrás queda el mayor incremento anual del 8,9% registrado en 2017, el 6,7% de 2016 y el 3,6% de 2015.

Gráfico 1. Variació



fotocasa

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 detectara el primer incremento del precio del alquiler a nivel interanual (1,1%), el precio no ha dejado de crecer hasta pasar por su máximo registro en enero de 2018. Las abultadas subidas internauales de 2017 se han ido aminorando mes a mes a

medida que avanzaba 2018, lo que explica que se cierre el ejercicio con un incremento interanual del precio medio de la vivienda en alquiler más discreta que en años anteriores.

De hecho, en 2018 el Índice fotocasa ha registrado la primera caída interanual después de 41 meses consecutivos de subidas. Fue en el mes de agosto, cuando el precio medio del alquiler descendió un -2,2%.

Gráfico 2.

Variación interanual del precio medio de la vivienda en España



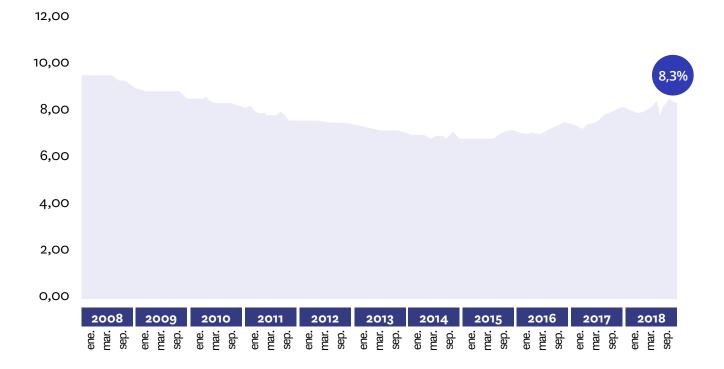
Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de alquiler en España se ha ido incrementando a lo largo de 2018 hasta situarse en diciembre en los 8,30 euros/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 euros por metro al mes. Desde entonces la caída acumulada es de un -18%.

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2008





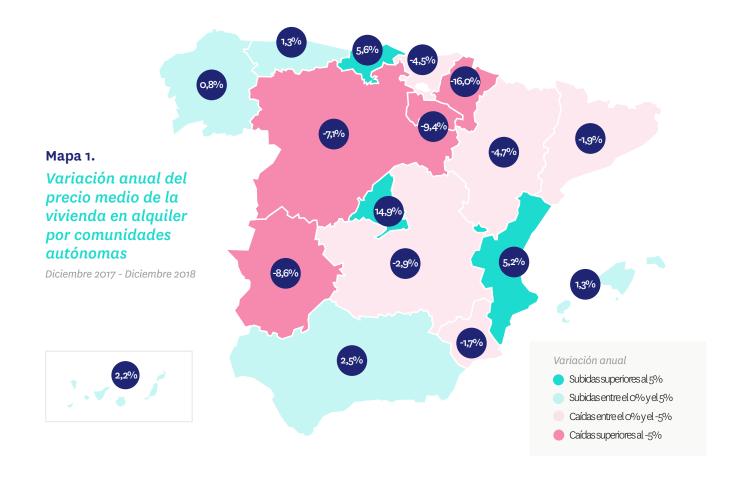
Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

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.

A cierre de 2018, ocho comunidades reportan incrementos en el precio de la vivienda y nueve experimentas descensos, cifra similar al año 2014 cuando ocho comunidades subieron el precio anual. Hasta 2017, la tendencia observada en las comunidades españolas era la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2017 y 17 comunidades en 2015 y 2016).

Si se analizan al detalle todas las comunidades autónomas, llama la atención que solo Madrid tiene un abultado incremento anual, un 14,9%. El resto de los incrementos se distancian mucho de los datos de Madrid. El segundo incremento corresponde a Cantabria (5,6%), seguida de Comunitat Valenciana (5,2%), Andalucía (2,5%)0 y Canarias (2,2%). En el otro extremo, la máxima caída corresponde a Navarra con un -16%. Le sigue La Rioja (-9,4%), Extremadura (-8,6%), Castilla y León (-7,1) y Aragón (4,7%), entre otras.



fotocasa

Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en todas ellas. En 2018 la Comunidad de Madrid se coloca en primer lugar con el precio de 13,16 euros/m² al mes, desplazando a Cataluña al segundo sitio. Nunca en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, la Comunidad de Madrid había encabezado el ranking de las comunidades más caras. De 2008 a 2015, País Vasco era la comunidad más cara en la que alquilar una vivienda. A cierre de 2006 y 2007 lo era Cataluña, al igual que en 2016 y 2017.

A finales de 2018, Cataluña se posiciona como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de 12,16 euros/m² al mes, seguido de País Vasco (10,22 euros/m² al mes), Baleares (9,83 euros/m² al mes) y Cantabria (7,40 euros/m² al mes); que forma parte, por primera vez, de las cinco Comunidades más caras de España.

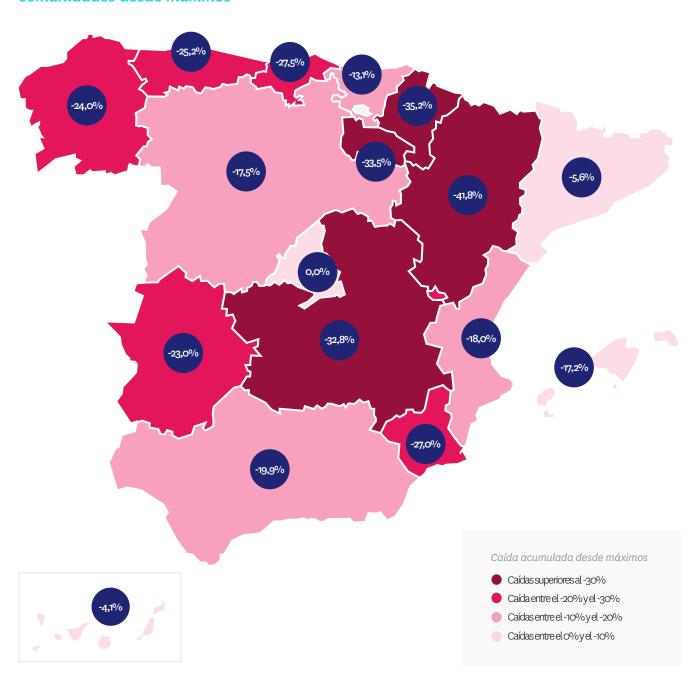
En cuanto a la media nacional (8,30 euros/m² al mes), son cuatro las que superan dicha media. Madrid la supera en un 58,6%, Cataluña lo hace en un 46,5%, País Vasco en un 23,1% y Baleares en un 18,4%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2018 es de 8,30 euros/m² al mes.



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, cuatro Comunidades Autónomas superaron sus precios máximos en 2018. La comunidad que superó sus máximos hasta en seis ocasiones fue Madrid, sobrepasando de esta manera en enero, los 11,81 €/m2 al mes alcanzados en septiembre de 2011. Baleares superó sus máximos en dos ocasiones en abril y mayo (ya los había superado en dos oportunidades en 2017); y Cataluña y Canarias en los meses de enero y junio, respectivamente.

En cuanto a España, el precio de la vivienda en alquiler se ha reducido un -18% desde su máximo valor (10,07 euros/m² al mes) en mayo de 2007. Por comunidades, Aragón es la que más ha caído desde que registró el precio máximo en junio de 2008, en concreto un -41,8%, seguido de Navarra (-35,2%), La Rioja (-33,5%), Castilla-La Mancha (-32,8%) y Cantabria, que acumula un descenso de un 27,5%.

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos



Precio de la vivienda en alquiler por provincias

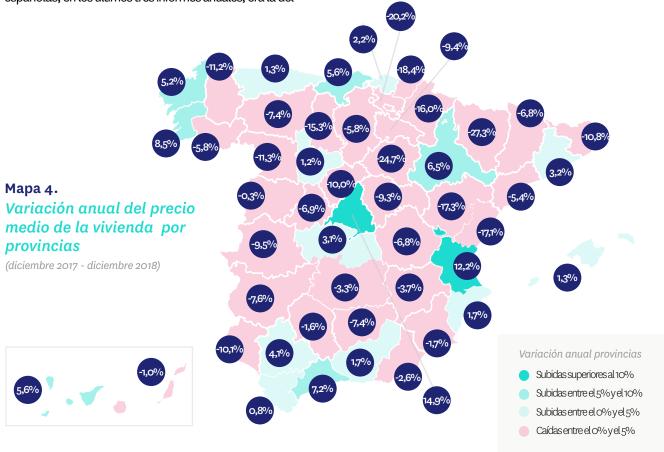
Variación anual

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 2018 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

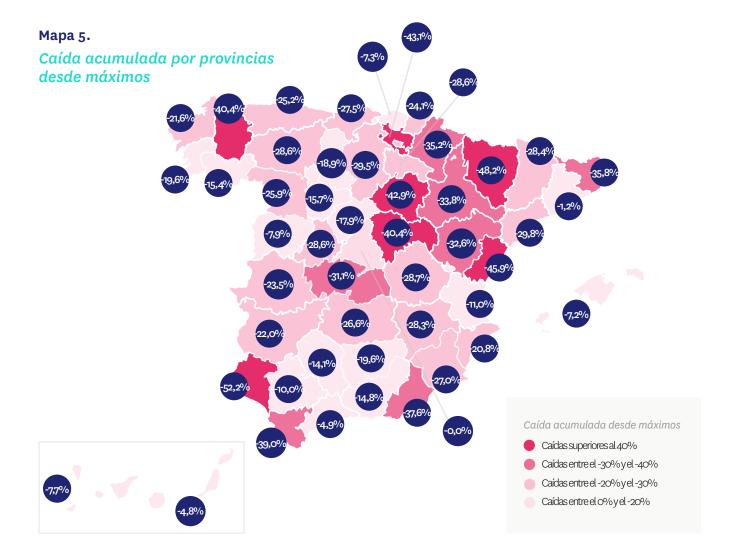
A cierre de 2018, 18 provincias reportan incrementos en el precio de la vivienda y 32 experimentan descensos; cifra similar al año 2014, cuando 19 provincias subieron el precio anual. Hasta 2017, la tendencia observada en las provincias españolas, en los últimos tres informes anuales, era la del

incremento del precio en la gran mayoría de éstas (40 provincias en 2017, 46 provincias en 2016 y 40 provincias en 2015).

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que solo Madrid y Valencia tienen un incremento anual de dos dígitos, un 14,9% para Madrid y un 12,2% para Valencia. El tercer incremento corresponde a Pontevedra (8,5%), seguida de Málaga (7,2%) y Zaragoza (6,5%). En el otro extremo, la máxima caída corresponde a Huesca con un -27,3%. Le sigue muy de cerca, Soria (-24,7%), Álava (-20,2%), Guipúzcoa (-18,4%) y Teruel (-17,3%). En total, 13 provincias experimentan caídas anuales superiores al 10%.



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 -52,5% en los últimos 12 años. Le sigue Huesca, que ha visto caer los precios de la vivienda en alquiler un -48,2%, Castellón (-45,9%), Álava (-43,1%) y Soria, que ha descendido el precio un -42,9%. En total, solo una provincia ha descendido el precio más de un 50% y seis provincias un 40% desde que alcanzaran el precio máximo.



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2018 Barcelona encadena por cuarto año consecutivo el primer lugar como la provincia más cara de España con 14,14 euros/m² al mes. Han tenido que pasar 12 años para que Madrid se colocara por segunda vez (la primera fue en 2006) en el segundo puesto del ranking de provincias, con un precio medio de 13,16 euros/m² al mes. La provincia de Vizcaya, que en 2012 y 2013 ocupara el primer lugar del ranking, se sitúa en el tercer puesto con 10,98 euros/m² al mes e Illes Balears, que siempre ha estado a la cola, pasa del quinto al cuarto puesto en un año (9,83 euros/m² al mes). La provincia vasca de Guipúzcoa (9,48 euros/m² al mes), después de encabezar alternativamente el primer puesto del ranking junto con Barcelona, se coloca a la cola del ranking con un precio que no supera los 10 euros/m² al mes.

En cuanto a los precios, solo tres provincias españolas superan los 10 euros/m² al mes. Se trata de Barcelona (14,14 euros/m² al mes), Madrid (13,16 euros/m² al mes) y Vizcaya (10,89 euros/m² al mes).

En el otro extremo, los precios más baratos de España se encuentran en las provincias de Teruel (3,82 euros/m² al mes), seguido de Lugo (4,01 euros/m² al mes), Soria (4,06 euros/m² al mes) y en cuarta posición Cáceres (4,14 euros/m² al mes).

En cuanto al descenso acumulado por provincias, Madrid es la única que ha superado con creces su antiguo valor máximo (11,81 euros/m² al mes, de septiembre de 2007) en siete ocasiones distintas en los meses de 2018. Las provincias de Illes Baleares (10,33 euros/m² al mes, de mayo de 2017) y Salamanca (7,19 euros/m² al mes, de mayo de 2017) lo superaron en dos ocasiones distintas cada una; y Barcelona (13,70 euros/m² al mes, de diciembre de 2017) y Las Palmas (7,79 euros/m² al mes, de octubre de 2017) en una ocasión a lo largo de 2018.



Mapa 6.



Precio de la vivienda en alquiler por municipios

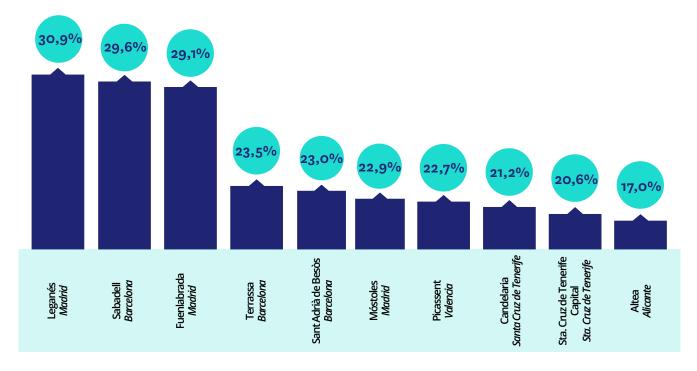
En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda en alquiler en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda en alquiler a nivel municipal para la 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 2018 fueron un total de 313. Se incrementa de este modo la validez estadística y el detalle de la información presentada en comparación con los informes anuales anteriores.

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

Variación anual de precios



fotocasa (4)

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 116 y 94 descienden el precio.

Son 39 los municipios que incrementan el precio por encima del 10%. De hecho, 23 municipios incrementan el precio entre un 10% y un 20%, nueve lo hacen entre un 20 y uno 30% respecto a 2017. El municipio que más incremento presenta a

cierre de 2018 es Leganés, en Madrid, con una variación de 30,9%. Le sigue, Sabadell (29,6%), Fuenlabrada (29,1%) y Terrassa (23,5%), entre otras.

En cuanto a las caídas más acusadas, destacan los descensos de los municipios de Huesca con -30,1% (empezó el año 2018 con el precio de 5,72 euros/ m^2 al mes y terminó el año con 4 euros/ m^2 al mes). Le sigue, Puerto del Rosario (-28,2%), Figueres (-28,1%), Soria (-27%) y Motril (24,9%), entre otras.

Municipios:

Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

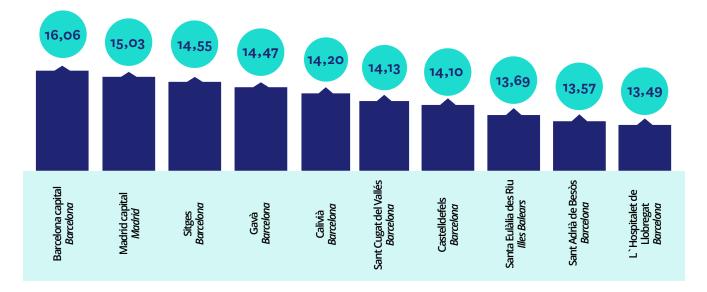
La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Los cuatro primeros puestos en el ranking de los municipios más caros de España era dominio de municipios catalanes y vascos. En 2018, cuatro de los cinco puestos del ranking están ocupados por municipios barceloneses. Por primera vez, en los 13 años de toda la serie histórica del alquiler, Madrid ocupa el segundo lugar del ranking.

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. Así, alquilar una vivienda en Barcelona cuesta 16,06 euros/m² al mes, un 93,5% por encima de la media nacional (8,30 euros/m² al mes), Madrid capital (15,03 euros/m² al mes), Sitges (15,03 euros/m² al mes), Gavà (14,47 euros/m² al mes) y Calvià (14,20 euros/m² al mes).

En el otro extremo, A Rúa, en Ourense, es el municipio más barato de España para alquilar $(3,40\ euros/m^2\ al\ mes)$, seguido de Arévalo $(3,43\ euros/m^2\ al\ mes)$ en Ávila, Villarrobledo $(3,51\ euros/m^2\ al\ mes)$ en Albacete, Abaltzisketa $(3,51\ euros/m^2\ al\ mes)$ en Guipúzcoa y Carbonero el Mayor $(3,52\ euros/m^2\ al\ mes)$ en Segovia.

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

Gráfico 6. Los diez municipios con el precio más elevado

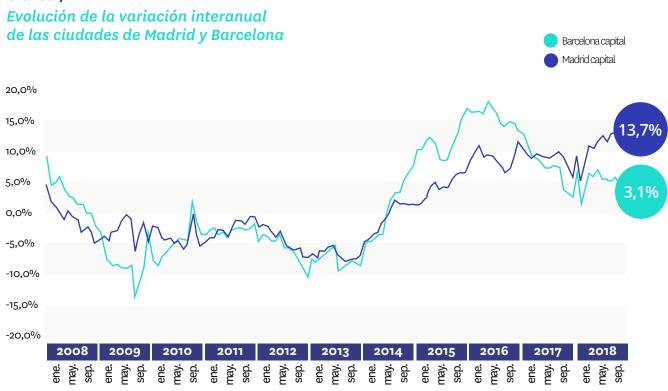


Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante este 2018 han sido protagonistas de importantes incrementos en el precio de la vivienda en alquiler. Así, la ciudad de Madrid cierra 2018 con un incremento del 13,7% respecto a diciembre de 2017. Llama la atención que, a finales del 2017, Madrid (6,6%) no superara el 10% en su incremento y que a finales de 2018 sin embargo haya duplicado su valor anual (13,7%).

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 3,1% y atrás quedan, por segundo año consecutivo, los incrementos interanuales por encima del 10% que se registraron en 2015, 2016 y parte de 2017. Estos datos confirman la tendencia interanual ($mes\ ames$) que se ha venido dando a lo largo de 2018; que Madrid no para de subir su precio de forma abultada, mientras que Barcelona sube el precio del alquiler de forma más cautelosa mes a mes.





Respecto al precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 16,06 euros/m² al mes. Este precio es, además, el más alto que se ha registrado en los 13 años de análisis del Índice Inmobiliario fotocasa. En el caso de Madrid, es la segunda ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 15,03 euros/m² al mes, este precio es un 13,7% superior al máximo registrado en la ciudad de Madrid, que fue en diciembre de 2007, con un precio de 13,34 euros/m² al mes.

En cuanto a la **variación acumulada** desde el precio máximo registrado, Madrid superó sus máximos hasta en 11 ocasiones en 2018, sobrepasando de esta manera en enero, los 13,34 €/m2 al mes alcanzados en diciembre de 2007. La ciudad de Barcelona también superó su máximo, pero solo en una ocasión en enero de 2018 (16,26 €/m2 al mes).



Precio de la vivienda en alquiler 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.

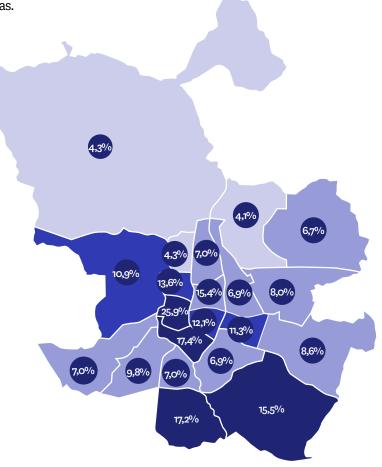
Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2018 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 8,30 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca que es superior a la media nacional en un 119,4% al situar el precio en los 18,21 euros/m² al mes. Salamanca se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, después de ocuparlo por tres años seguidos Chamberí (2015, 2016 y 2017). Atrás quedaron los años en el que los altos precios del barrio de Chamberí 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 2018 que todos los distritos de la capital incrementan el precio anual del alquiler. El distrito que más incrementa el precio es Centro, que sube un 29,2%, seguido de Villaverde (18,3%), Arganzuela (17,7%), Villa de Vallecas (14,3%), Salamanca (13,4%) y Carabanchel (11,7%), entre otros. Hay que destacar que nueve distritos incrementan su valor anual en más del 10%.

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





En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca supera por primera vez, después de tres años, al distrito de Chamberí 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 Salamanca es de 18,21 €/m² al mes, convirtiéndose en el distrito más caro para comprar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Chamberí (17,98 €/m² al mes), Centro (16,96 €/m² al mes), Retiro (15,62 €/m² al mes) y Moncloa (15,41 €/m² al mes).

En el otro extremo, el distrito de Vicálvaro con un valor medio de la vivienda de alquiler de 10,16 €/ m² al mes (con un incremento anual del 6,1%), el

de Villaverde, que se sitúa en 10,54 $\[\]$ /m² al mes (18,3% de variación anual), Moratalaz (10,68 $\[\]$ /

En 2018, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, todos los distritos de Madrid superaron sus máximos. Los distritos de Chamberí, San Blas y Moncloa lo superaron hasta en nueve ocasiones cada uno, sobrepasando de esta manera los precios de años anteriores.

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

Diciembre 2017

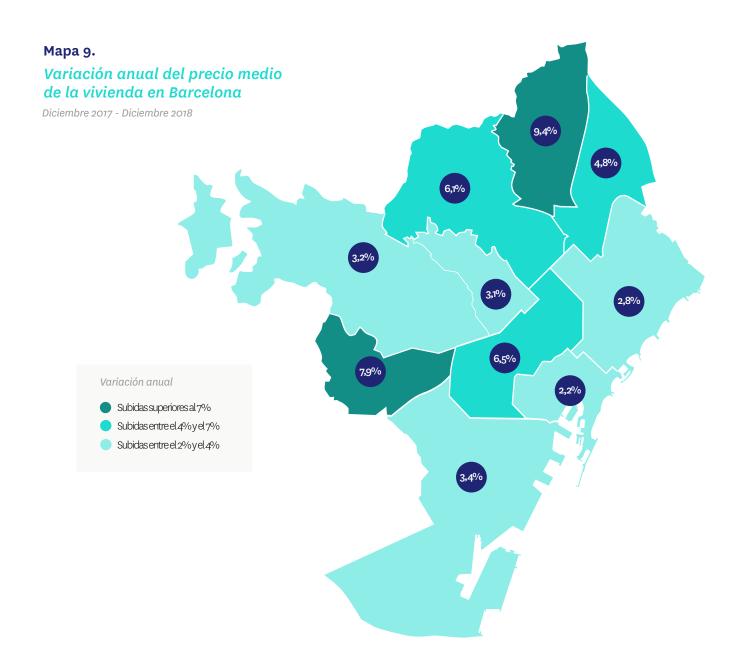




Barcelona capital

En Barcelona capital en diciembre de 2018 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 8,30 euros/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 107,1%, y se sitúa en los 17,19 euros/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 todos distritos de la ciudad condal. El distrito que más se incrementa es Nou Barris, que sube un 10,1%, seguido de Horta - Guinardó (8,2%), Eixample (4,8%), Sant Martí (4,6%), Les Corts (3%), Sarrià - Sant Gervasi (2,6%), Sants - Montjuïc (2,3%) y Gràcia (2,1%), Sant Andreu (1,9%) y Ciutat Vella (0,2%).

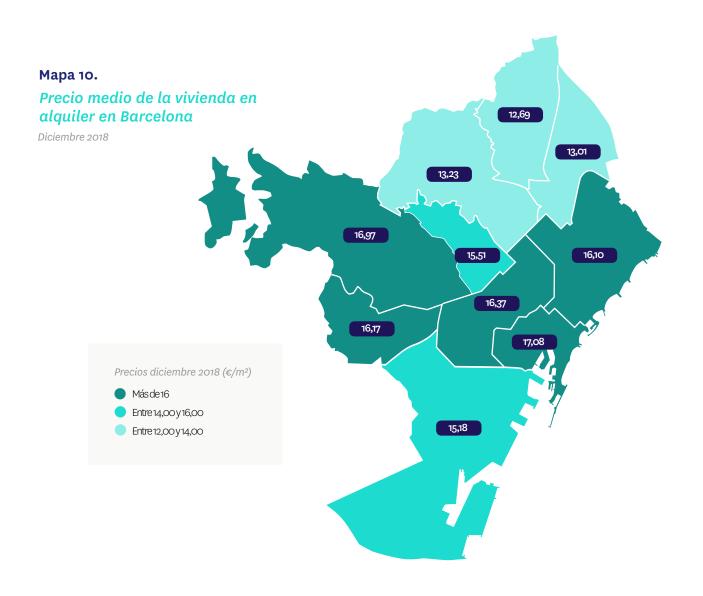


En cuanto a los precios, el distrito de Ciutat Vella encabeza la lista de la ciudad como distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 17,19 $\[\in \]$ /m² al mes después de subir anualmente un 0,2%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sarrià - Sant Gervasi, cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2018 en 17,06 $\[\in \]$ /m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (16,41 $\[\in \]$ /m²) y San Martín (16,14 $\[\in \]$ /m²).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 12,96 $\[\in \]$ /m² al mes, seguido de Sant Andreu (13,09 $\[\in \]$ /m² al mes), Horta - Guinardó (13,29 $\[\in \]$ /m² al mes), Sants - Montjuïc (15,04 $\[\in \]$ /m² al mes) y Gràcia (15,44 $\[\in \]$ /m² al mes).

En 2018, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, todos los distritos de Barcelona superaron sus precios. El distrito de Nou Barris ha experimentado importantes subidas y bajas de precios hasta llegar a superar su valor máximo en siete ocasiones; empezando el año 2018 con el precio de 11,94 €/m² al mes y finalizándolo con 12,96 €/m² al mes.

Además, cabe recordar que Nou Barris es el distrito que ha experimentado el mayor incremento anual, un 10,1% en diciembre de 2018.







Anaïs López García

- anais.lopez@scmspain.com
- 620 66 29 26
- # InformeFotocasa
- @fotocasa
- **f** Facebook.com/fotocasa
- https://research.fotocasa.es/