

La vivienda en alquiler en España en el año **2019**



fotocasa

Indice

- A** Precio de la vivienda en España (5)
- B** Precio de la vivienda por comunidades autónomas (7)
- C** Precio de la vivienda por provincias (10)
- D** Precio de la vivienda por municipios (13)
- E** Precio de la vivienda por distritos en Madrid y Barcelona (16)
- F** Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona (20)

Prólogo

El mercado del alquiler sigue generando mucho debate, como consecuencia de los altos repuntes en el precio que ha registrado estos últimos años. Estos altos precios han hecho que la participación en este mercado vaya sufriendo grandes fluctuaciones, en parte empujado por la entrada y salida del mercado del alquiler por el segmento más joven de la sociedad.

Hay muchos factores que condicionan, con mayor o menor intensidad, la decisión de una persona de optar por el mercado de alquiler a la hora de buscar casa, pero el más importante es la imposibilidad de comprar. Casi la mitad (45%) de los particulares que han alquilado o intentado alquilar en los últimos doce meses afirma decantarse por el arrendamiento porque su situación económica no le permite adquirir una vivienda. Sin embargo, sólo el 17% escoge el arrendamiento porque la compra no entra en sus planes, según el informe *Experiencia en alquiler en 2019* publicado por Fotocasa hace pocas semanas.

El precio del alquiler ha seguido encareciéndose por sexto año consecutivo, pero a un ritmo menor y de forma menos generalizada a como lo hizo el año 2018 y 2017 y cierra con una subida (5,1%) mucho más cercana a la del 2026 (5,8%). A medida que ha avanzado el año 2019 la variación interanual de la vivienda en alquiler ha ido perdiendo fuerza e incluso algún mes ha tenido crecimientos del 2,3%, como el pasado mes de septiembre. Por tanto, podemos decir que atrás hemos dejado las grandes subidas del precio del alquiler, aunque el mercado avanza diferente según las zonas.

No obstante, es significativo que, por primera vez desde mayo de 2007, el precio medio del alquiler en España pasa de los 10 €/m2 al mes, en concreto en diciembre se sitúa en 10,18€/m2 al mes, un valor que no se alcanzaba desde mayo de 2007. Es, además, el precio máximo jamás registrado en

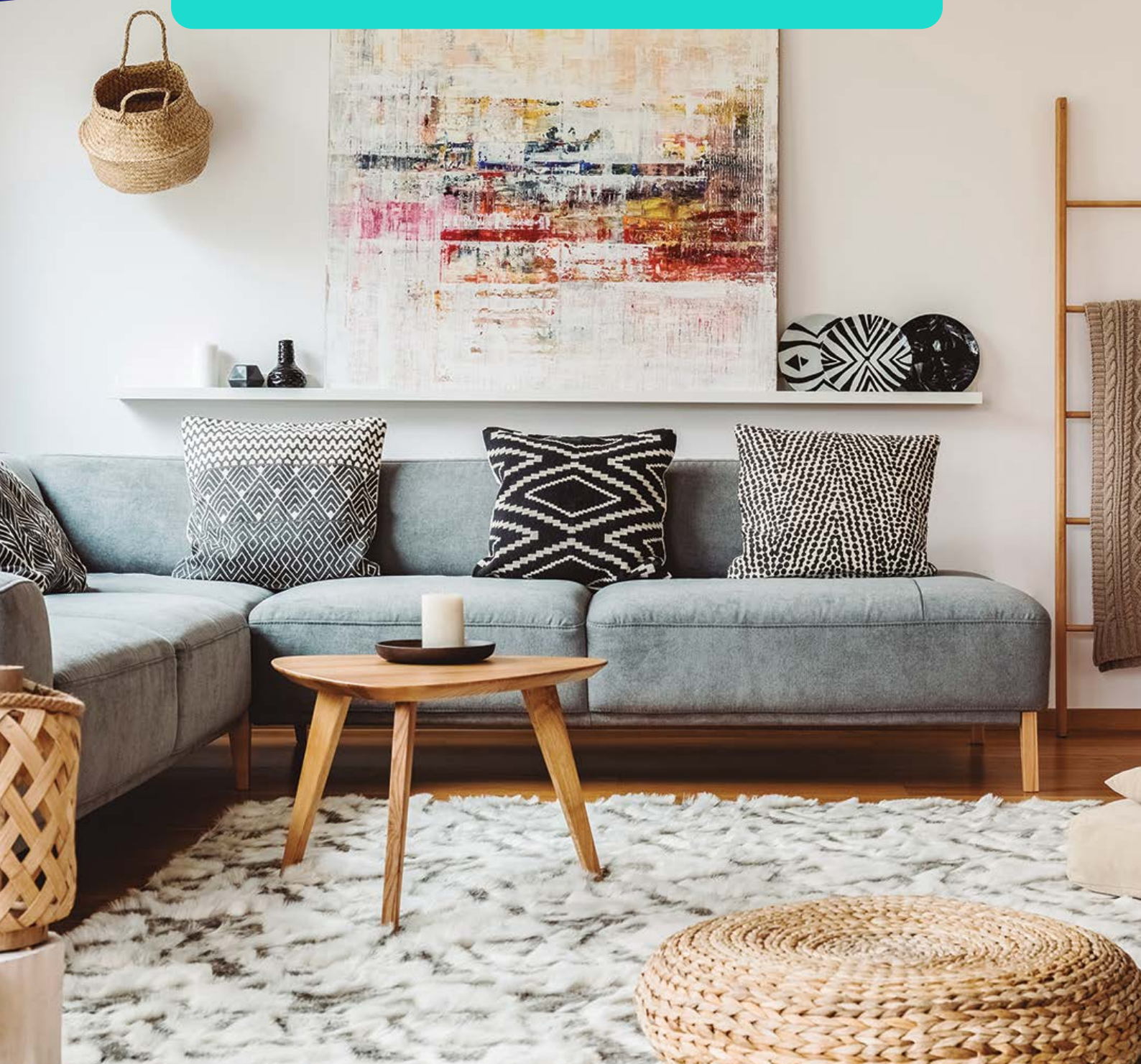
los 13 años de observación en el Índice Inmobiliario. El anterior precio más alto se registró en mayo de 2007 cuando el precio de la vivienda llegó a los 10,12€/m2 al mes.

Y uno de los principales motivos que ha propiciado esta subida de precios es la escasa oferta de vivienda en alquiler, especialmente en las grandes ciudades. La gran demanda existente ahora mismo hace que la oferta actual sea insuficiente por lo que son necesarias medidas por parte del Ejecutivo para que se propicie la salida al mercado de stock de viviendas en alquiler. Ahora mismo, encima de la mesa existen otras propuestas como el control de los precios de los alquileres, pero eso, bajo nuestro punto de vista, podría reducir aún más la actual oferta de vivienda en alquiler porque quizá muchos propietarios prefieren no ofertar su vivienda en alquiler debido al control de los precios. Sacando gran oferta de vivienda los precios de los alquileres en el mercado se regularían solos, tal y como ha pasado en ciudades como Sídney.



La vivienda en alquiler en el año 2019

A cierre de 2019, el *Informe de la vivienda en alquiler en España* en el año 2019 ha completado ya 13 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



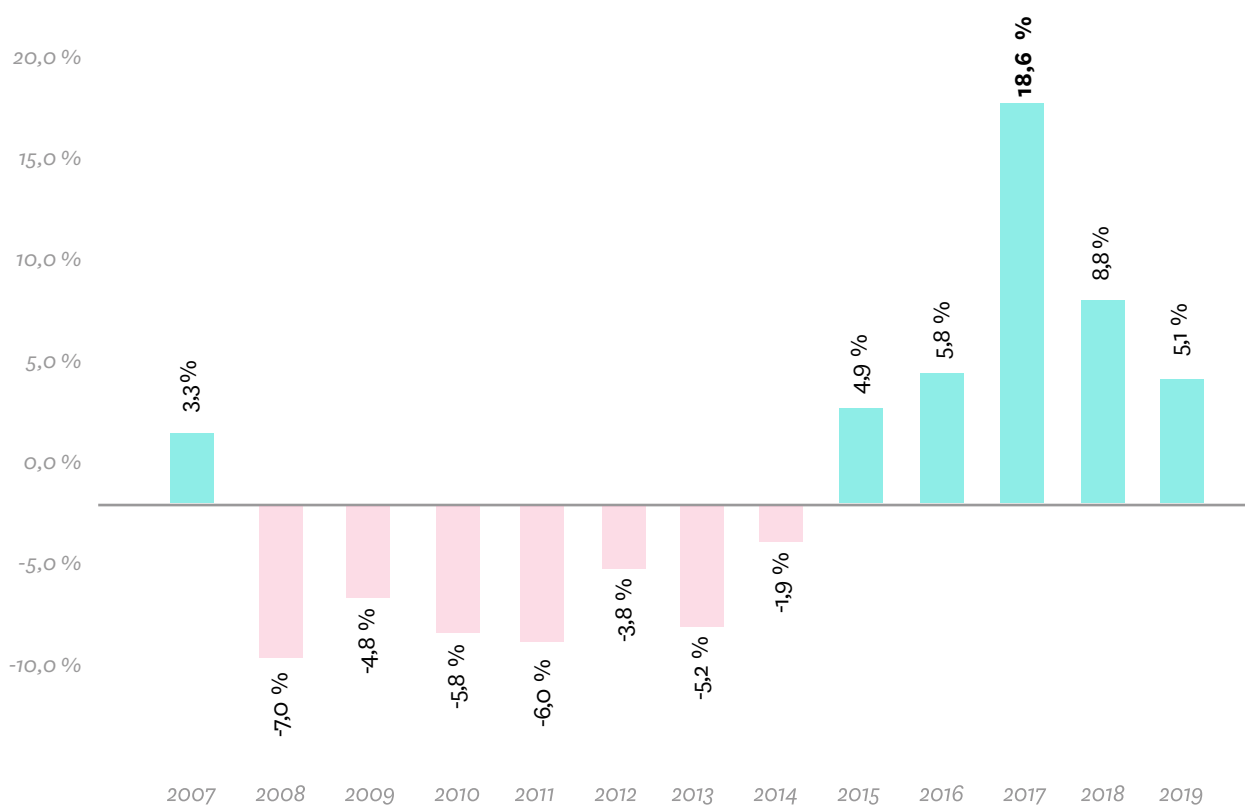
A Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler (*diciembre a diciembre*) es de 5,1 % en 2019. De esta manera, la subida de este 2019 (5,1 %) es la sexta registrada en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* en sus 13 años de análisis y el quinto incremento en cadena después del último descenso registrado en 2014 (-1,9 %).

Gráfico 1.

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



Variación interanual

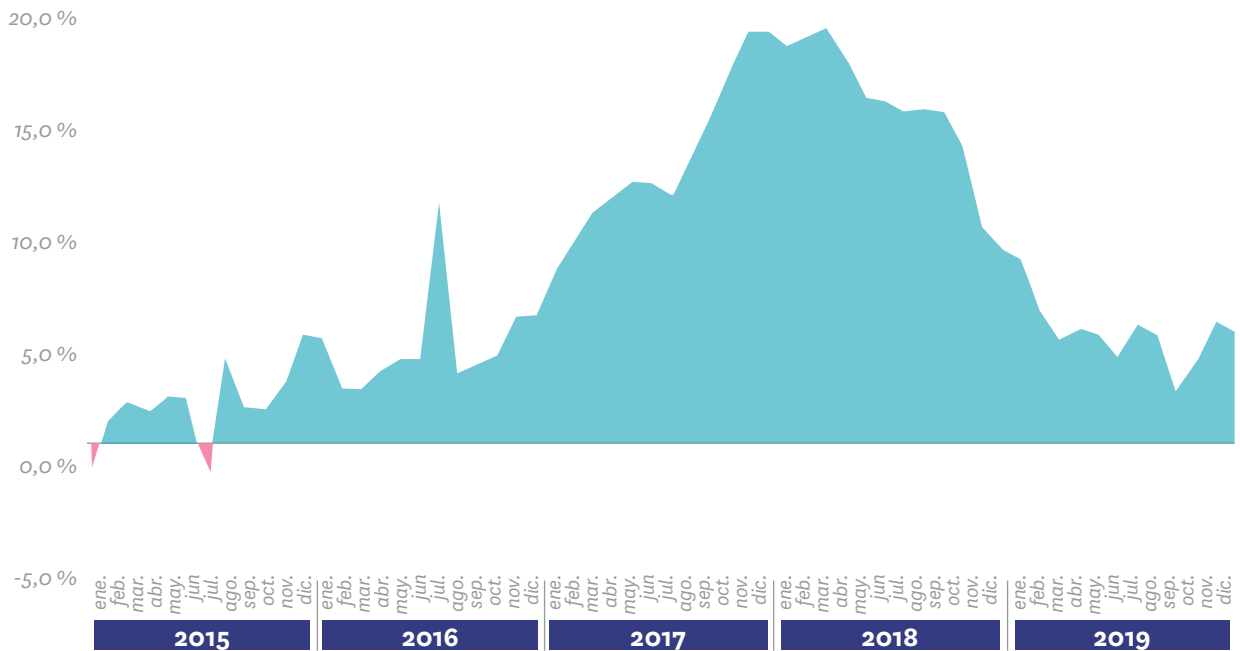
La tasa de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) lleva incrementándose desde febrero de 2015, mes en el que empezó a registrar el primer incremento en el precio del alquiler desde febrero de 2008. De hecho, desde que en febrero de 2015 se detectara el primer incremento del precio del alquiler a nivel interanual (1 %), el precio

no dejó de crecer hasta pasar por su máximo valor (18,8 %) en marzo de 2018.

Sin embargo, las abultadas subidas interanuales de dos dígitos registradas en 2017 y 2018, no se han repetido en 2019 y los incrementos registrados apenas han superado el 5 % desde el segundo trimestre del año.

Gráfico 2.

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

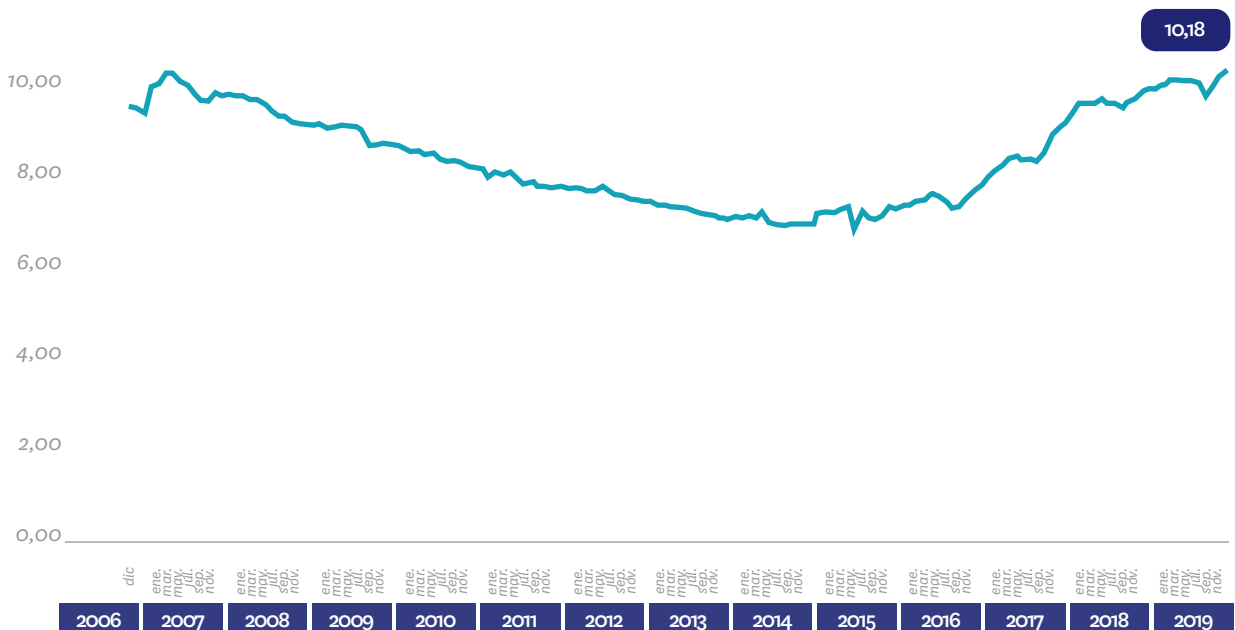


Precio de la vivienda por metro cuadrado

El precio medio de la vivienda de alquiler en España se ha ido incrementando a lo largo de 2019 hasta situarse en diciembre en los 10,18 euros/m² al mes, un valor que nos devuelve a los precios del año 2007. En diciembre de 2019 el precio de la vivienda en alquiler en España ha llegado a su cuota máxima (10,18 euros/m² al mes) superando el valor del mes de mayo de 2007, con un precio medio de 10,12 euros por metro al mes.

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2006



B Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

Variación anual

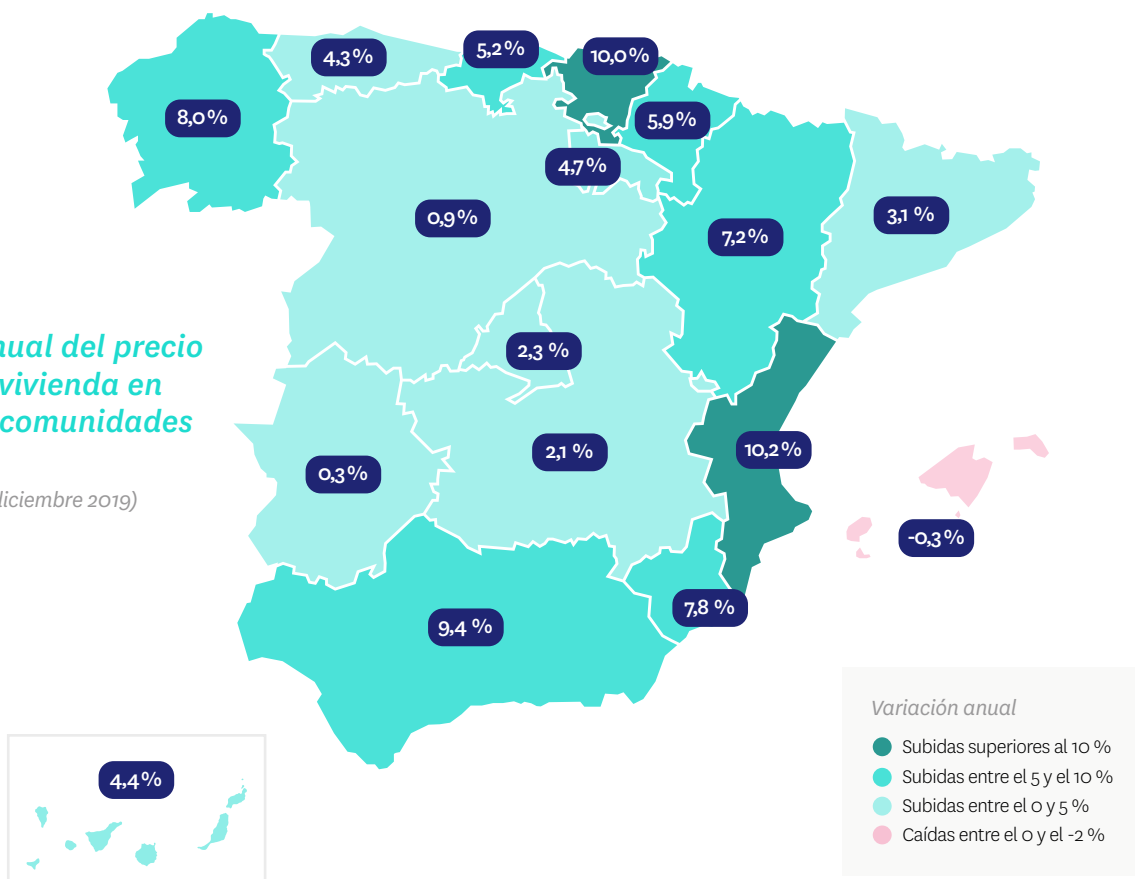
Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda en alquiler en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 16 de las 17 comunidades autónomas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2007 y 2015, cuando el precio del alquiler descendía en apenas dos o tres comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016, las 17 comunidades en 2017 y 2018).

A cierre de 2019, los mayores incrementos registrados corresponden a Comunitat Valenciana con un 10,2 % y País Vasco con un 10 %. Muy de cerca le siguen Andalucía (9,4 %), Galicia (8 %), Región de Murcia (7,8 %), Aragón (7,2 %), Navarra (5,9 %), Cantabria (5,2 %), La Rioja (4,7 %), Canarias (4,4 %), Asturias (4,3 %), Cataluña (3,1 %), Madrid (2,3 %), Castilla-La Mancha (2,1 %), Castilla y León (0,9 %), Extremadura (0,3 %). Por otro lado, llama la atención que solo en Baleares desciende el precio del alquiler anual (-0,3 %), cuando cerró 2018 con el mayor incremento anual, un 14,9 %.

Mapa 1.
Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

(diciembre 2018 – diciembre 2019)



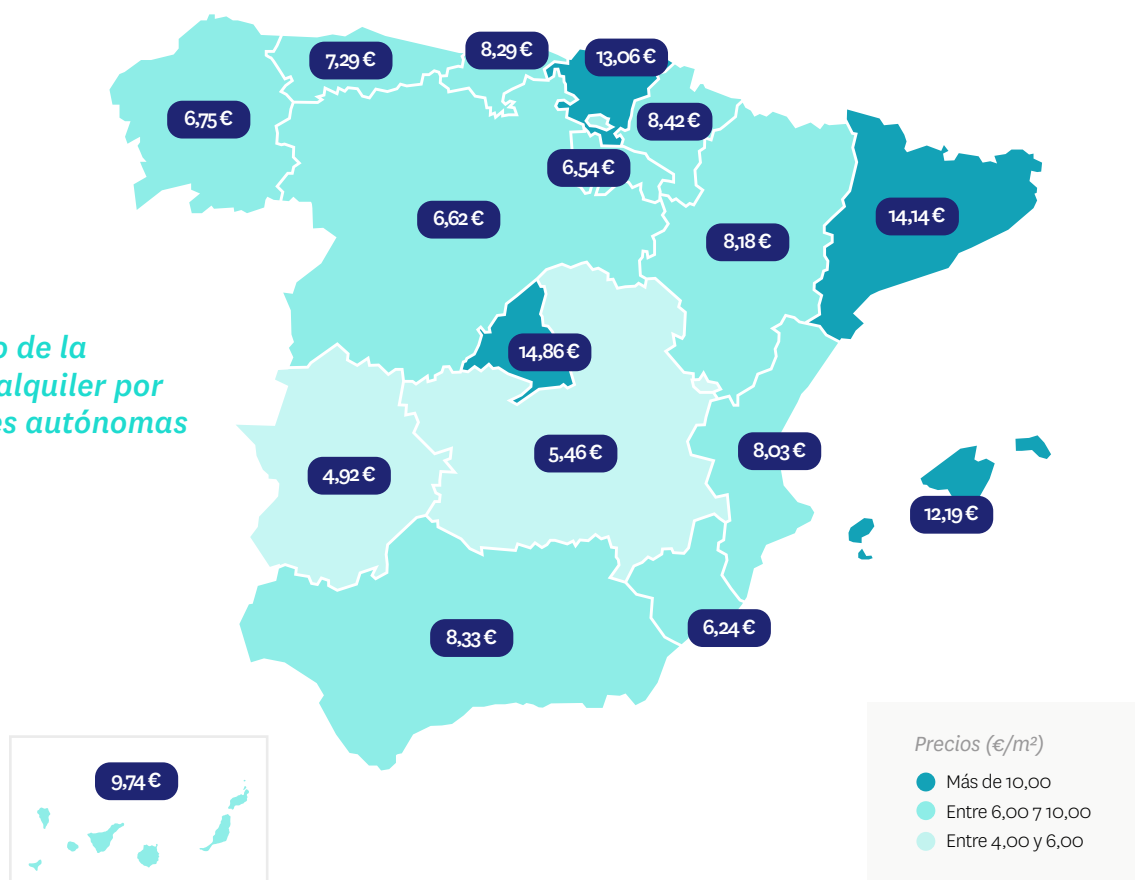
Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en todas ellas. En 2019 la Comunidad de Madrid se coloca en primer lugar con el precio de 14,86 euros/m² al mes, desplazando a Cataluña a la segunda posición por segundo año consecutivo. Es el segundo año en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, en el que la Comunidad de Madrid encabeza el ranking de las comunidades más caras. De 2008 a 2015, País Vasco era la comunidad más cara para alquilar una vivienda. A cierre de 2006 y 2007 lo era Cataluña, al igual que en 2016 y 2017. A finales de 2019, Cataluña se posiciona

como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de 14,14 euros/m² al mes, seguida de País Vasco (13,06 euros/m² al mes), Baleares (12,19 euros/m² al mes) y Canarias (9,74 euros/m² al mes).

En cuanto a la media nacional (10,18 euros/m² al mes), son cuatro las que superan dicha media. Madrid la supera en un 46 %, Cataluña lo hace en un 39 %, País Vasco en un 28 % y Baleares en un 20 %. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2019 es de 10,18 euros/m² al mes.

Mapa 2.
Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas
(diciembre 2019)

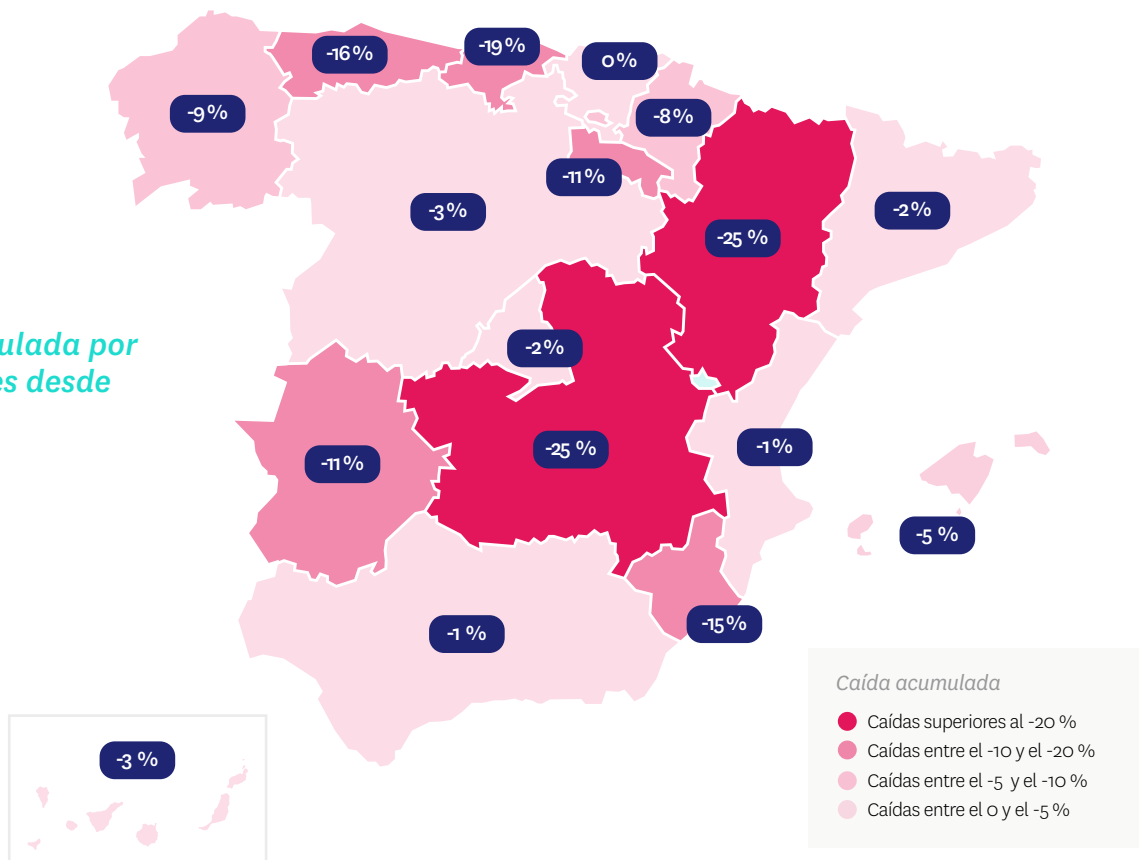


En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, cuatro comunidades autónomas superaron sus precios máximos en 2019. La comunidad que superó sus máximos hasta en nueve ocasiones fue País Vasco, sobrepasando de esta manera en febrero de 2019, los 12,03 euros/m² al mes, alcanzados en septiembre de 2018. Otras comunidades también superaron sus precios máximos en distintos meses del año 2019 y son: Madrid (seis ocasiones), Cataluña (5), Canarias (4) y Castilla y León (2).

En cuanto a España, el precio de la vivienda en alquiler ha superado su valor máximo en diciembre de 2019, sobrepasando el precio máximo de 10,12 euros/m², alcanzado en mayo de 2007. Los descensos superiores al 10 % corresponden a las siguientes comunidades: Castilla-La Mancha y Aragón con un descenso del 25 %, seguido de Cantabria (-19 %), Principado de Asturias (-16 %), Región de Murcia (-15 %) y Extremadura y La Rioja, que acumulan un descenso de un 11 %, ambas comunidades.

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos

(diciembre 2019)





Precio de la vivienda en alquiler por provincias

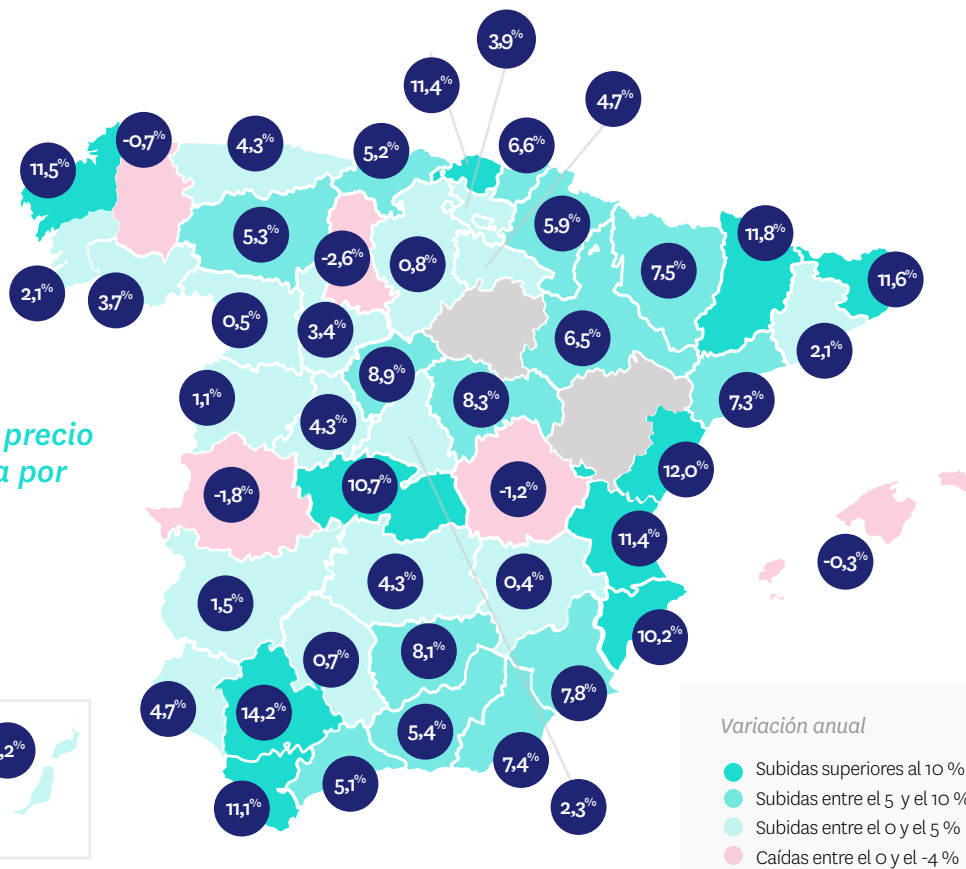
Variación anual

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 2019 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2018 el precio se incrementaba en 46 provincias, a cierre de 2019 son 43 las provincias que suben el precio, es decir, el 86 % de las provincias españolas suben los precios anuales; cifra similar al año 2016, cuando el 88 % de las provincias subieron el precio anual. Hasta 2014, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos cuatro in-

formes anuales era la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas (36 provincias en 2015, 44 en 2016, 47 en 2017 y 46 en 2018).

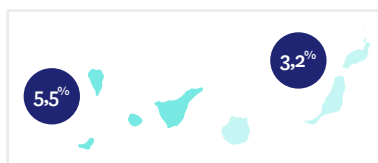
Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que diez de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos. Las provincias con mayor incremento en 2019 son: Sevilla (14,2 %), Castellón (12 %), Lleida (11,8 %), Girona (11,6 %), A Coruña (11,5 %), Bizkaia (11,4 %), Valencia (11,4 %), Cádiz (11,1 %), Toledo (10,7 %) y Alicante (10,2 %). En el otro extremo, la máxima caída corresponde a Palencia con un -2,6 %. Le siguen muy de cerca, Cáceres (-1,8 %), Cuenca (-1,2 %), Lugo (-0,7 %) y Illes Balears (-0,3 %).



Mapa 4.

Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2019)



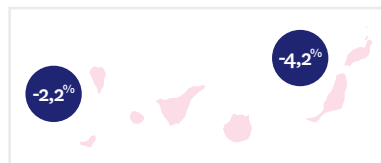
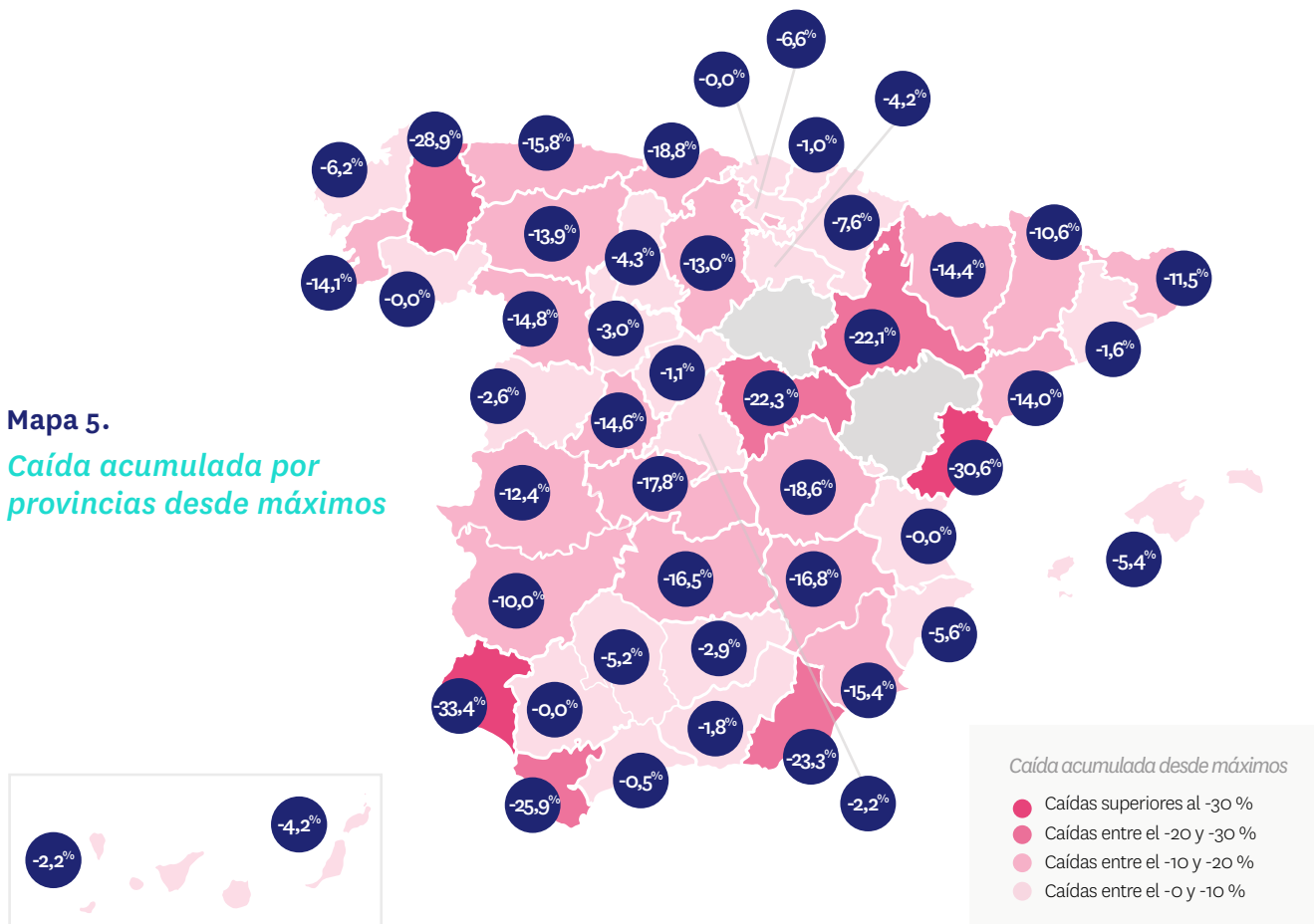
Variación anual

- 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 %

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 -33 % en los últimos 13 años. Le sigue Castellón, que ha visto caer los precios de la vivienda en alquiler un -31 %, Lugo (-29 %), Cádiz (-26 %) Almería (-23 %) y Guadalajara y Zaragoza con una caída del -22 %, ambas. En total, solo dos provincias han descendido el precio más de un 30 % y cinco provincias más un 20 % desde que alcanzaran el precio máximo.

Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos



Caída acumulada desde máximos

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

Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2019 Barcelona encadena por quinto año consecutivo el primer lugar como la provincia más cara de España con 15,74 euros/m² al mes. Madrid ocupa el segundo lugar por tercer año consecutivo con 14,86 euros/m² al mes. En el tercer puesto del ranking de provincias, con un precio medio de 14,52 euros/m² al mes, encontramos por tercer año a Gipuzkoa; después de haberse disputado desde 2007 hasta 2016, solo los dos primeros lugares del ranking con Barcelona o Bizkaia.

En cuanto a los precios, solo cinco provincias españolas superan los 10 euros/m² al mes. Se trata de Barcelona (15,74 euros/m² al mes), Madrid (14,86 euros/m² al mes), Gipuzkoa (14,52 euros/m² al mes), Bizkaia (12,62 euros/m² al mes) e Illes Balears (12,19 euros/m² al mes). En el otro extremo, los precios más baratos de España se encuentran en las provincias de Cáceres (4,74

euros/m² al mes), seguido de Lugo (4,78 euros/m² al mes), Zamora (4,97 euros/m² al mes) y en cuarta posición Badajoz (5,03 euros/m² al mes).

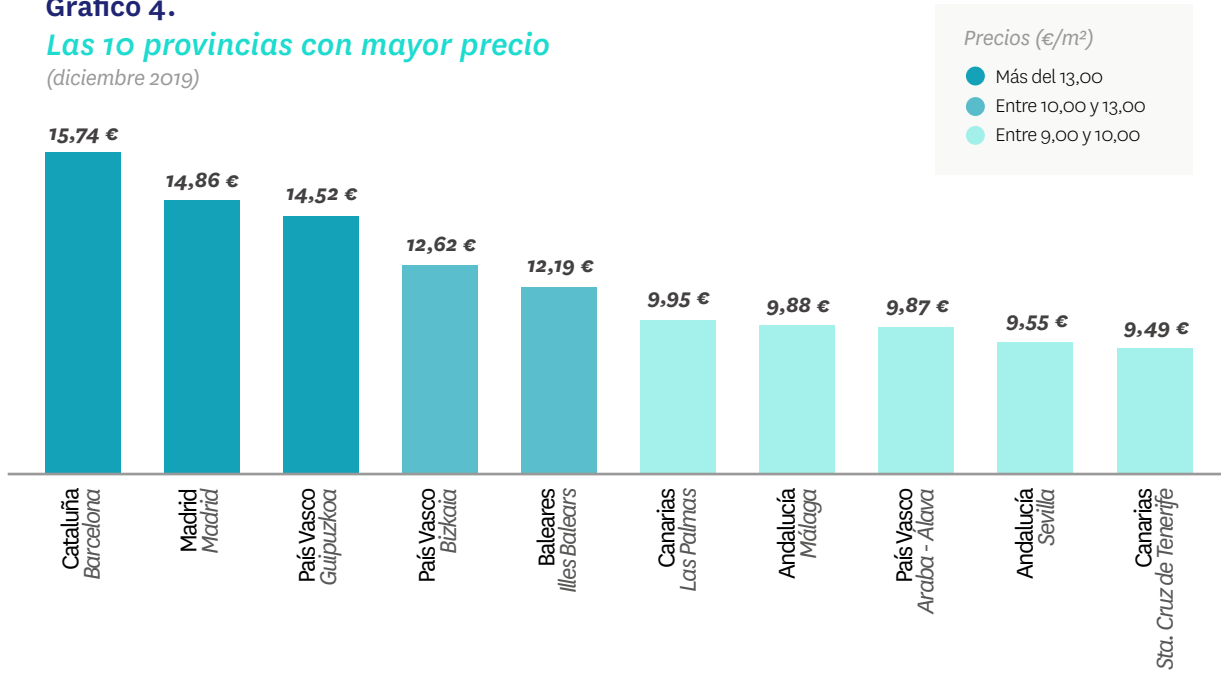
En cuanto al descenso acumulado por provincias, 16 de las 50 provincias han superado sus precios máximos del alquiler en todo el 2019.

Sevilla es la única que ha superado con creces su antiguo valor máximo (8,39 euros/m² al mes, de junio de 2008) en 11 ocasiones distintas a lo largo de 2019. El resto de las provincias con el número de incrementos máximos este año son: Valencia (6), Bizkaia (5), Madrid (5), Málaga (5), Santa Cruz de Tenerife (4), Gipuzkoa (4), Segovia (4), Las Palmas (3), Valladolid (2), Granada (2), Palencia (2), Salamanca (2), Illes Balears (1) y Ourense (1).

Gráfico 4.

Las 10 provincias con mayor precio

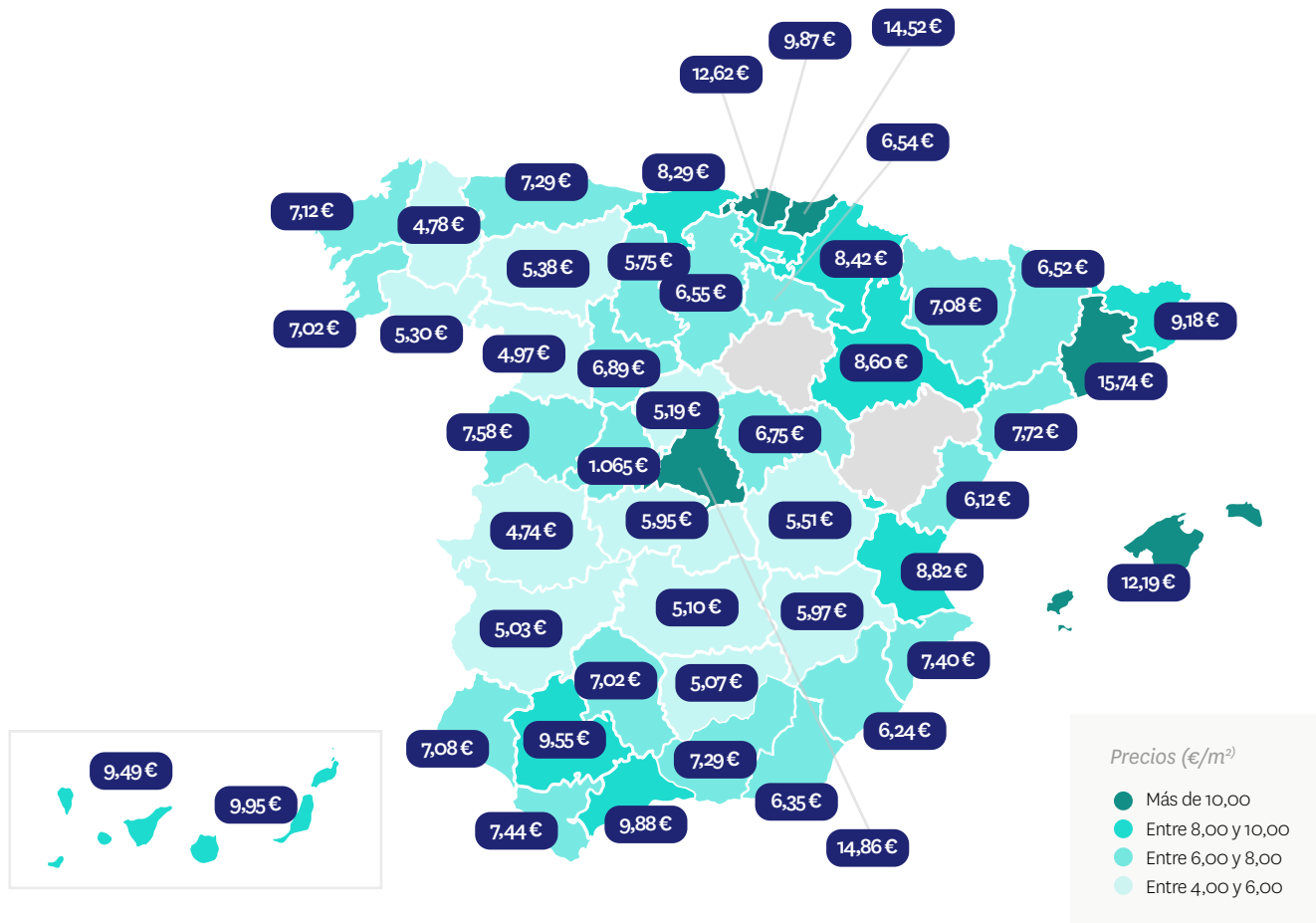
(diciembre 2019)



Mapa 6.

Precio medio de la vivienda en alquiler por provincias autónomas

(diciembre 2019)



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. En diciembre de 2019 fueron un total de 95 los municipios con precios para analizar.

Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (85 con datos de variación anual), la tendencia es la del incremento del precio, dejando atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler son 81 y solo cuatro descienden el precio respecto al año anterior.

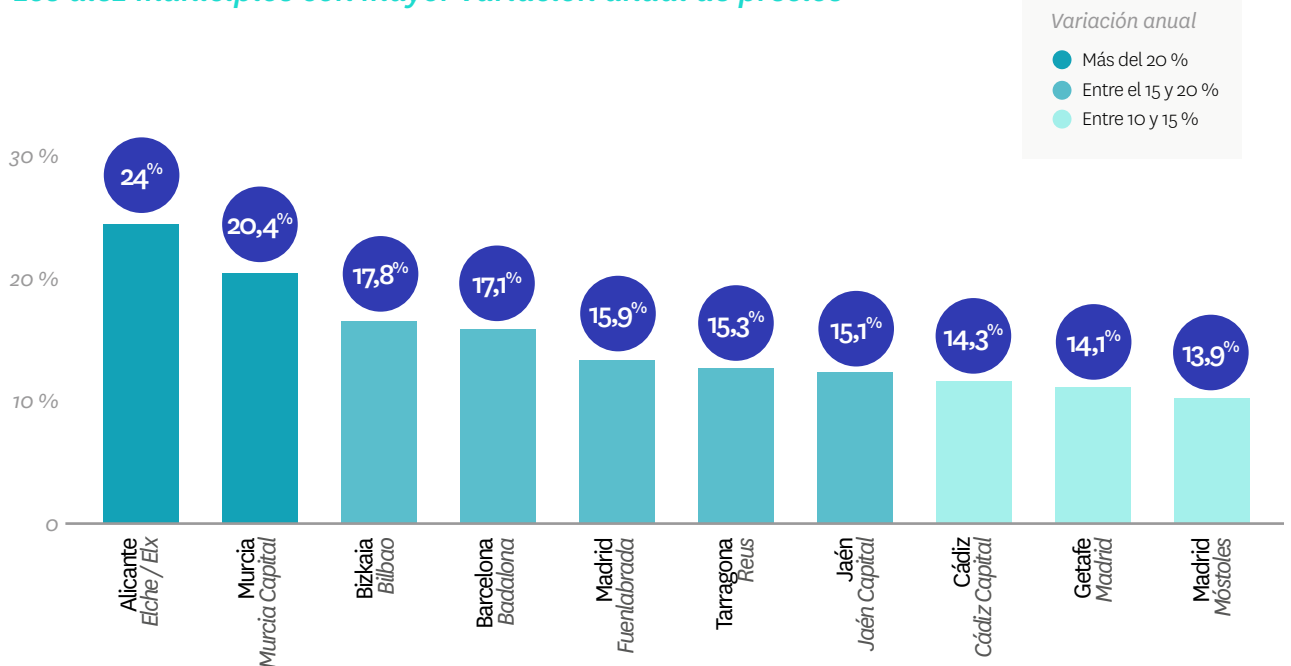
Son 25 los municipios que incrementan el precio por encima del 10 %. De hecho, 23 municipios incrementan el precio entre un 10 % y un 20 % y dos lo hacen

entre un 20 % y un 30 % respecto a 2018. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2019 es Elche/Elx, en Alicante, con una variación de 24 %. Le siguen, Murcia Capital (20,4 %), Bilbao (17,8 %) y Badalona (17,1 %), entre otras.

En cuanto a las caídas, destacan los descensos de los municipios de Cáceres (-1,8 %), seguida de Burgos Capital (-1,5 %), Sitges (-0,3 %) y Palencia Capital (-0,2 %).

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios



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 eran dominio de municipios catalanes y vascos hasta 2015. En 2019, dos de los cinco puestos del ranking están ocupados por municipios barceloneses.

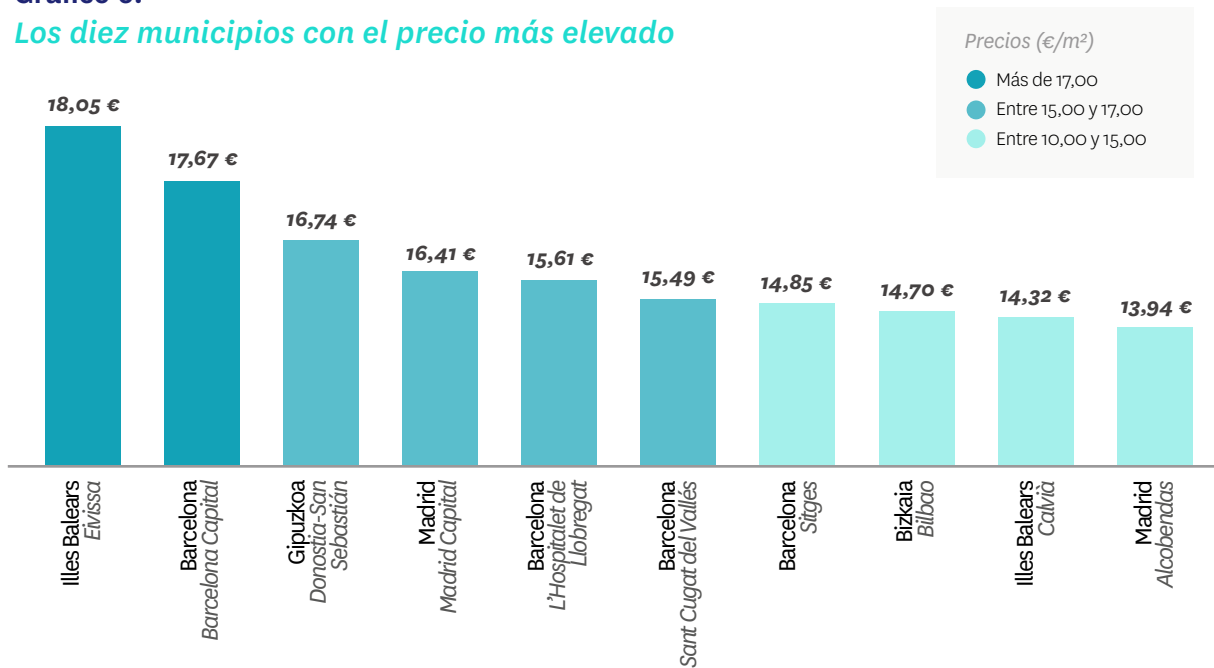
El puesto del municipio más caro de España siempre se lo han disputado Palma de Mallorca y Donostia - San Sebastián. Sin embargo, desde 2015 al 2018, Barcelona era el municipio más caro para alquilar una vivienda, puesto que cede en 2019 a Eivissa. Así, alquilar una vivienda en Eivissa cuesta 18,05 euros/m² al mes, un 77 % por encima de la media nacional (10,18 euros/m² al mes), Barcelona capital (17,67 euros/m²

al mes), Donostia - San Sebastián (16,74 euros/m² al mes), Madrid capital (16,41 euros/m² al mes) y L'Hospitalet de Llobregat (15,61 euros/m² al mes).

En el otro extremo, Elda, en Alicante, es el municipio más barato de España para alquilar (3,91 euros/m² al mes), seguido de Puertollano (4,54 euros/m² al mes) en Ciudad Real, Ferrol (4,74 euros/m² al mes) en A Coruña, Sueca (4,96 euros/m² al mes) en Valencia y Ponferrada (5,13 euros/m² al mes) en León.

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

Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado



Los municipios de Madrid y Barcelona

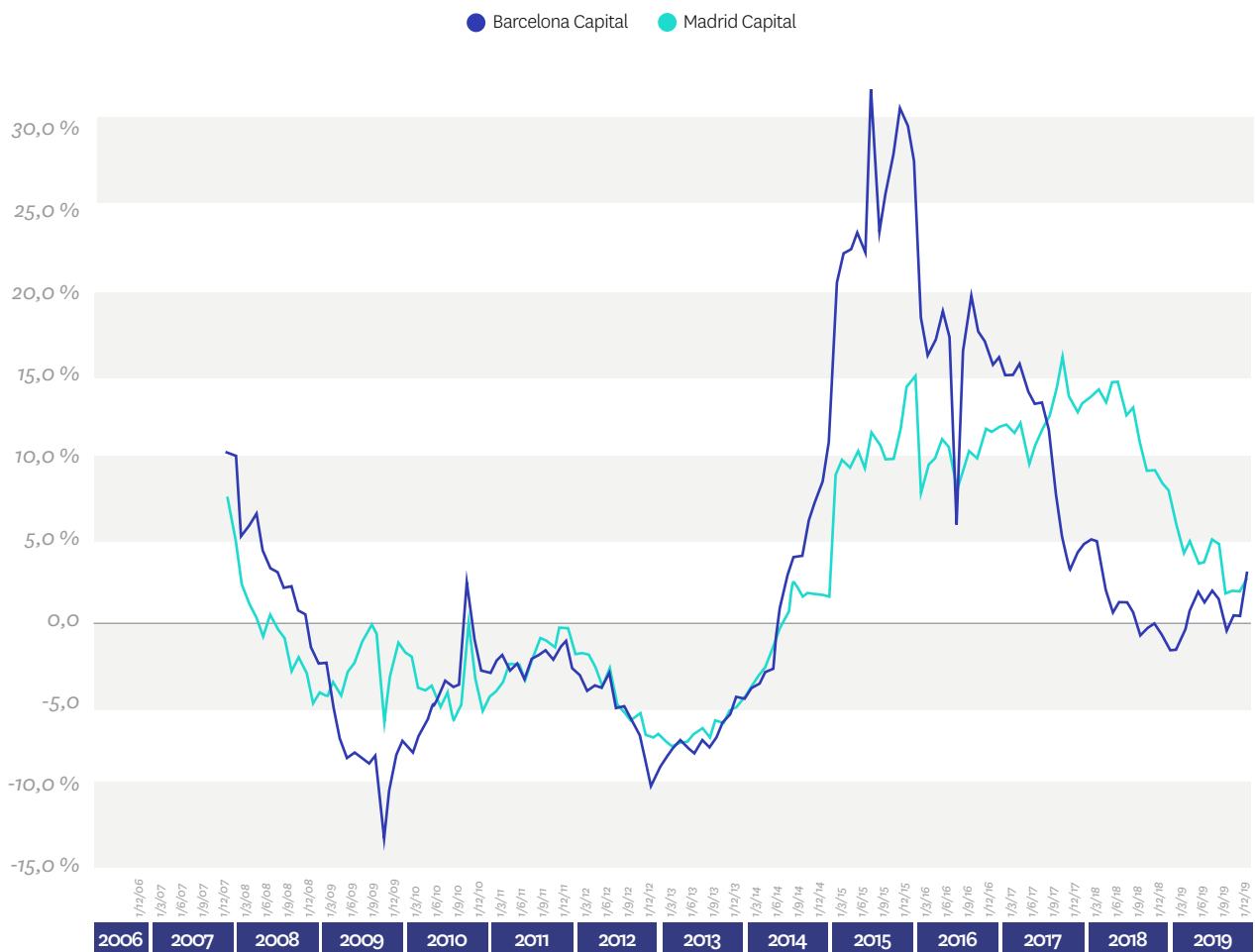
Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante todo el tiempo han sido protagonistas de moderados incrementos y descensos en el precio de la vivienda en alquiler. Así, la ciudad de Madrid cierra 2019 con un incremento del 2 % respecto a diciembre de 2018.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 2,7 % y atrás quedan los incrementos interanuales por encima del

10 % que se registraron en 2015, 2016 y parte de 2017. Así, desde 2018 se han producido una serie de descensos puntuales que han roto la cadena de incrementos mes a mes. Estos datos confirman la tendencia interanual (*mes a mes*) que se ha venido dando a lo largo de 2018 y 2019; que Madrid no para de subir su precio, mientras que Barcelona sube o baja el precio del alquiler de forma más cautelosa mes a mes.

Gráfico 7.

Evolución de la variación interanual de las ciudades de Madrid y Barcelona



Respecto al precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la segunda ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 17,67 euros/m² al mes, un 35 % superior al precio (14,38 euros/m² en diciembre de 2009) que se registró en hace 10 años.

En el caso de Madrid, es la cuarta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 16,41 euros/m² al mes,

este precio es un 30 % superior al precio (12,67 euros/m² en diciembre de 2009) que se registró en hace 10 años.

En cuanto a la **variación acumulada** desde el precio máximo registrado, Madrid superó sus máximos en tres ocasiones, mientras que Barcelona no superó su máximo ni una sola vez en 2019.

E

Precio de la vivienda en alquiler por distritos en Madrid y Barcelona

Una penúltima desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por distritos. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población; Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 19 distritos y en Barcelona 10.

Madrid Capital

En Madrid capital en diciembre de 2019 son 19 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 10,18 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Centro que es superior a la media nacional en un 86 % al situar el precio en los 18,92 euros/m² al mes. El distrito Centro se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid por segundo año consecutivo, después de ocuparlo en el 2016. Atrás quedaron los años

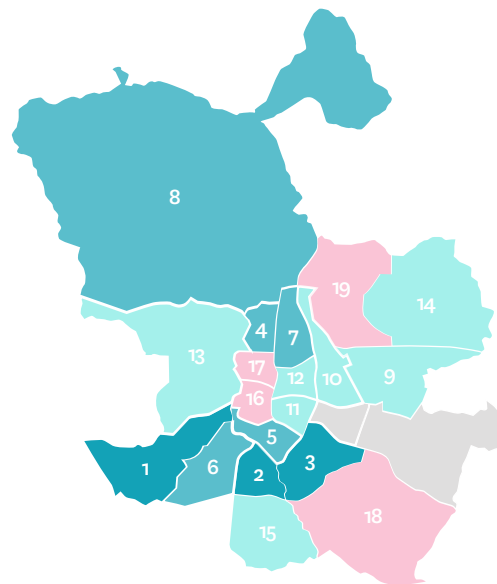
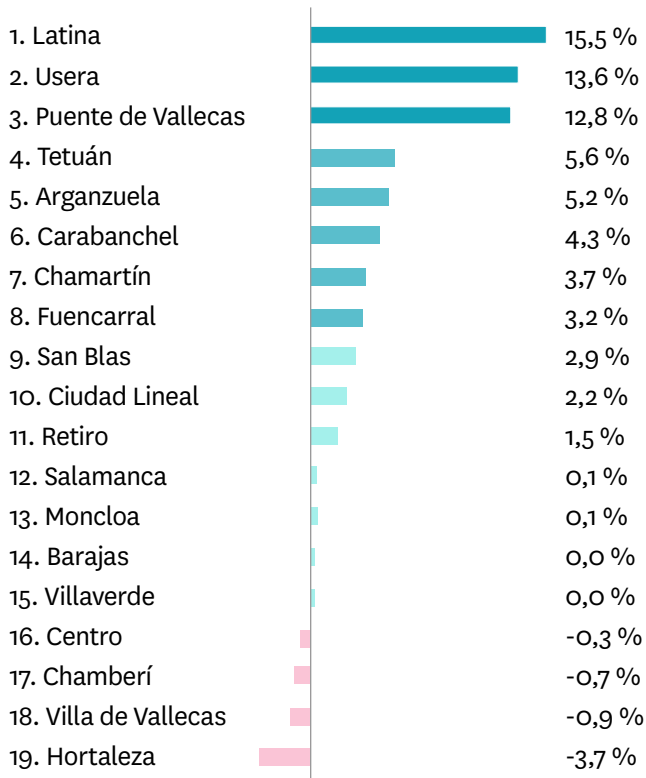
en el que los altos precios del distrito de Salamanca marcaban la diferencia con otras zonas.

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2019 que 13 de los distritos de la capital incrementan el precio anual del alquiler. El distrito que más incrementa el precio es Latina, que sube un 15,5 %, seguido de Usera (13,6 %), Puente de Vallecas (12,8 %), Tetuán (5,6 %), Arganzuela (5,2 %) y Carabanchel (4,3 %), entre otros. Por otro lado, el distrito que más desciende de precio respecto al año anterior es Hortaleza (-3,7 %).

Mapa 7.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2018 - diciembre 2019)



Variación anual

- Subidas superiores al 6 %
- Subidas entre el 3 y el 6 %
- Subidas entre el 0 y el 3 %
- Caídas entre el 0 y el -5 %

En cuanto a los precios, el distrito de Centro y Salamanca se han ido alternado el primer puesto del ranking desde 2012. Así, Centro supera por tercera vez al distrito de Salamanca como el más caro de la capital para alquilar una vivienda. El precio medio de la vivienda en alquiler en Centro es de 18,92 euros/m² al mes, convirtiéndose en el distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Salamanca (18,75 euros/m² al mes), Chamberí (18,20 euros/m² al mes), Chamartín (17,35 euros/m² al mes) y Retiro (16,65 euros/m² al mes).

En el otro extremo, el distrito de Villa de Vallecas con un valor medio de la vivienda de alquiler de 11,76 eu-

ros/m² al mes (con un descenso anual -0,9 %), el de Villaverde, que se sitúa en 11,94 euros/m² al mes, Barajas (12,22 euros/m² al mes), San Blas (12,25 euros/m² al mes) y Carabanchel (12,60 euros/m² al mes).

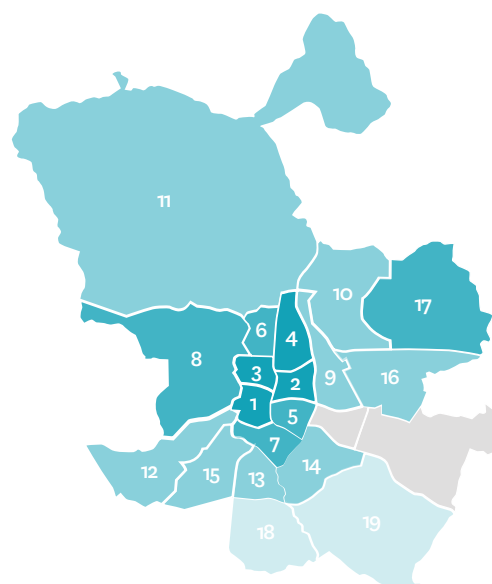
En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, 16 distritos de Madrid superaron sus máximos. El distrito de Puente de Vallecas superó el precio de la vivienda en alquiler en siete ocasiones, empezando el año con el precio de 11,53 euros/m² al mes y terminándolo con 12,63 euros/m² al mes. Los distritos de Chamartín (6) Latina (5) y Ciudad Lineal (5), superaron el valor de la vivienda en alquiler por encima de las cinco ocasiones.

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2019)

1. Centro	18,92 €
2. Salamanca	18,75 €
3. Chamberí	18,20 €
4. Chamartín	17,35 €
5. Retiro	16,65 €
6. Tetuán	16,34 €
7. Arganzuela	16,33 €
8. Moncloa	15,89 €
9. Ciudad Lineal	13,79 €
10. Hortaleza	13,44 €
11. Fuencarral	13,25 €
12. Latina	13,24 €
13. Usera	12,80 €
14. Puente de Vallecas	12,63 €
15. Carabanchel	12,60 €
16. San Blas	12,25 €
17. Barajas	12,22 €
18. Villaverde	11,94 €
19. Villa de Vallecas	11,76 €



Precios (€/m²)

- Más de 17,00
- Entre 14,00 y 17,00
- Entre 12,00 y 14,00
- Entre 10,00 y 12,00



Barcelona Capital

En Barcelona capital en diciembre de 2019 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 10,18 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 90 %, y se sitúa en los 19,38 euros/m² al mes.

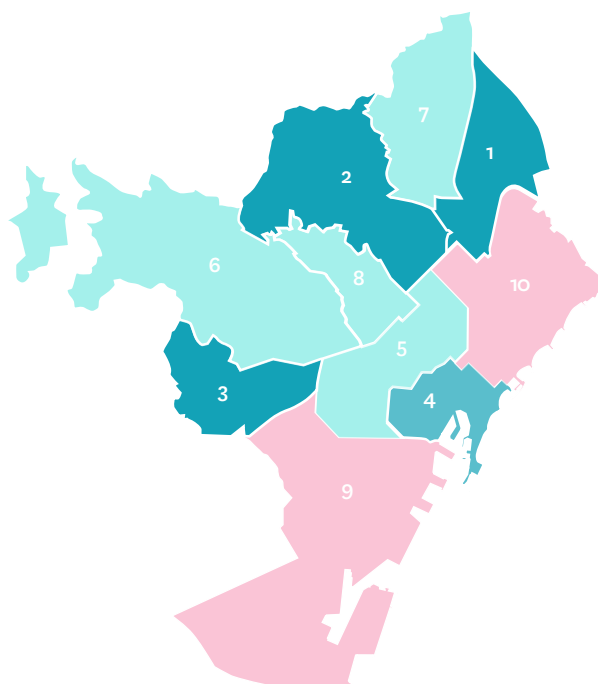
En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio se incrementa en ocho distritos de la ciudad condal. El distrito que más se incrementa es Sant Andreu, que sube un 10,1 %, seguido de Horta - Guinardó (5,9 %), Les Corts (5,2 %), Ciutat Vella (3,4 %), Eixample (1,9 %), Sarrià - Sant Gervasi (1,8 %), Nou Barris (0,4 %) y Gràcia (0,1 %). Por otro lado, los distritos con descenso anual son: Sant Martí (-3,3 %) y Sants - Montjuïc (-0,6 %).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2018 - diciembre 2019)

1. Sant Andreu	10,1 %
2. Horta - Guinardó	5,9 %
3. Les Corts	5,2 %
4. Ciutat Vella	3,4 %
5. Eixample	1,9 %
6. Sarrià - Sant Gervasi	1,8 %
7. Nou Barris	0,4 %
8. Gràcia	0,1 %
9. Sants - Montjuïc	-0,6 %
10. Sant Martí	-3,3 %



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 19,38 euros/m² al mes después de subir anualmente un 3,4 %. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sarrià - Sant Gervasi, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2019 en 18,04 euros/m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (17,76 euros/m²), seguida de Les Corts (17,17 euros/m²).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 13,93 euros/m² al mes, seguido de Sant Andreu (14,70 euros/m² al

mes), Horta - Guinardó (14,79 euros/m² al mes), Sants - Montjuïc (15,95 euros/m² al mes) y Gràcia (16,72 euros/m² al mes).

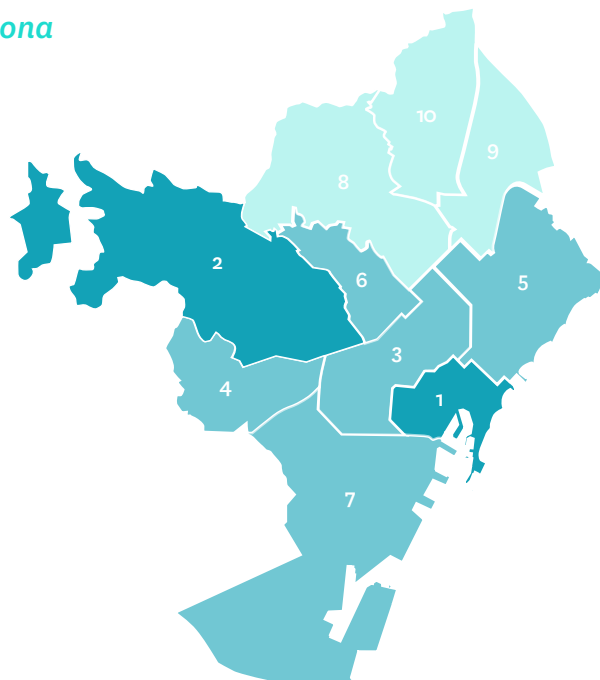
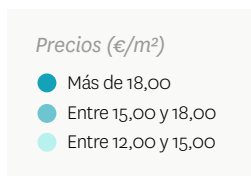
En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, todos los distritos de Barcelona superaron sus precios. El distrito de Sant Andreu superó el precio de la vivienda en alquiler en cuatro ocasiones en 2019, empezando el año con un precio de 13,35 euros/m² al mes y terminándolo con 14,70 euros/m² al mes. El distrito de Les Corts superó su precio medio en dos ocasiones y el resto de los distritos lo hizo en una sola ocasión a lo largo de 2019.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2019)

1. Ciutat Vella	19,38 €
2. Sarrià - Sant Gervasi	18,04 €
3. Eixample	17,76 €
4. Les Corts	17,17 €
5. Sant Martí	16,84 €
6. Gràcia	16,72 €
7. Sants - Montjuïc	15,95 €
8. Horta - Guinardó	14,79 €
9. Sant Andreu	14,70 €
10. Nou Barris	13,93 €



F

Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por barrios. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población, Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 28 barrios y en Barcelona 26.



Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2019 son 28 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. De los 28 barrios, todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,18 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos que es superior a la media nacional en un 106 %, al situar el precio medio en 20,97 euros/m² al mes.

A cierre de 2019, el precio sube en 13 de los 24 barrios de la capital con variación anual. Así, los aumentos anuales más significativos se producen en el distrito de Chamartín, en concreto en los barrios de Prosperidad (13,7 %) y de Hispanoamérica - Bernabéu. Por otro lado,

el barrio con mayor descenso anual es Sanchinarro, en el distrito de Hortaleza con una caída del -8,7 %.

En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 20,97 euros/m² al mes, después de incrementarse anualmente un 4 %. Le sigue como segundo más caro el barrio Justicia - Chueca (*distrito Centro*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2019 en 20,23 euros/m² al mes. En el otro extremo, Sanchinarro, del distrito de Hortaleza es el barrio más económico en este análisis, con un valor medio de la vivienda de 12,50 euros/m² al mes.

Gráfico 8.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid (diciembre 2018 – diciembre 2019)

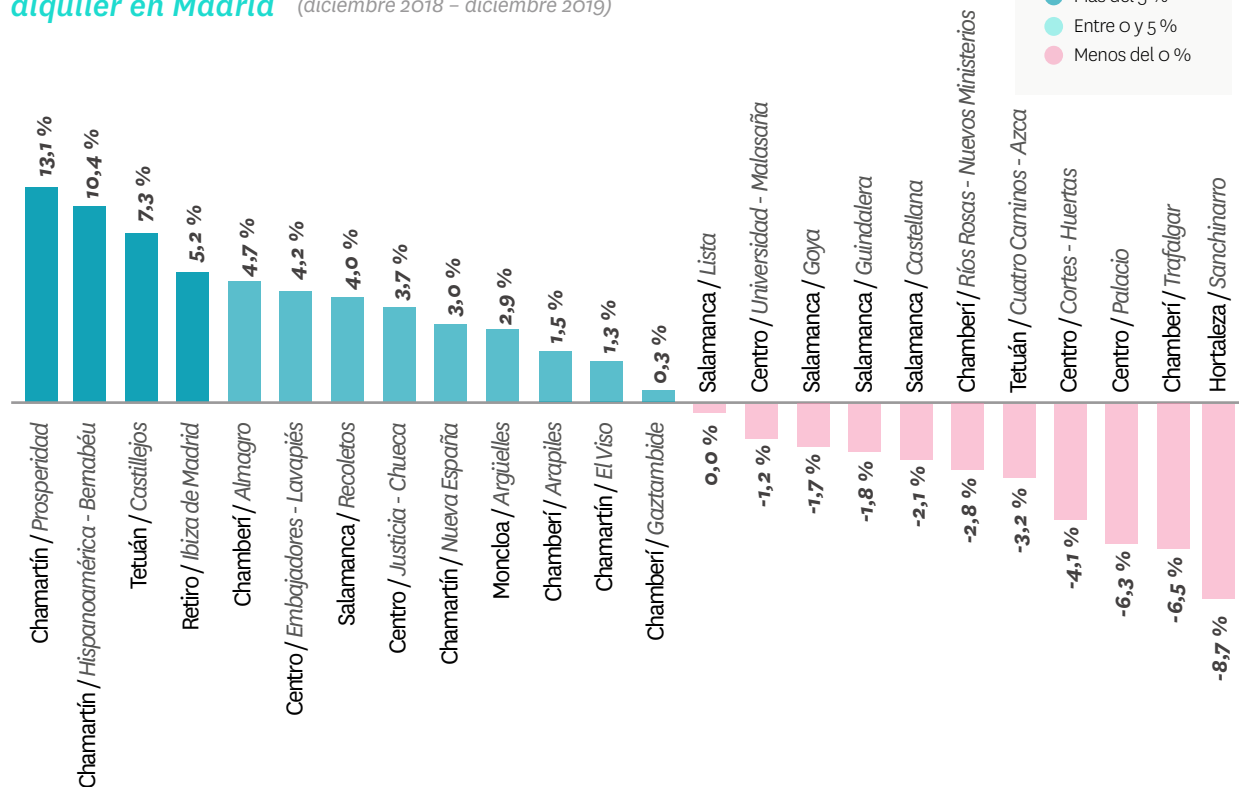
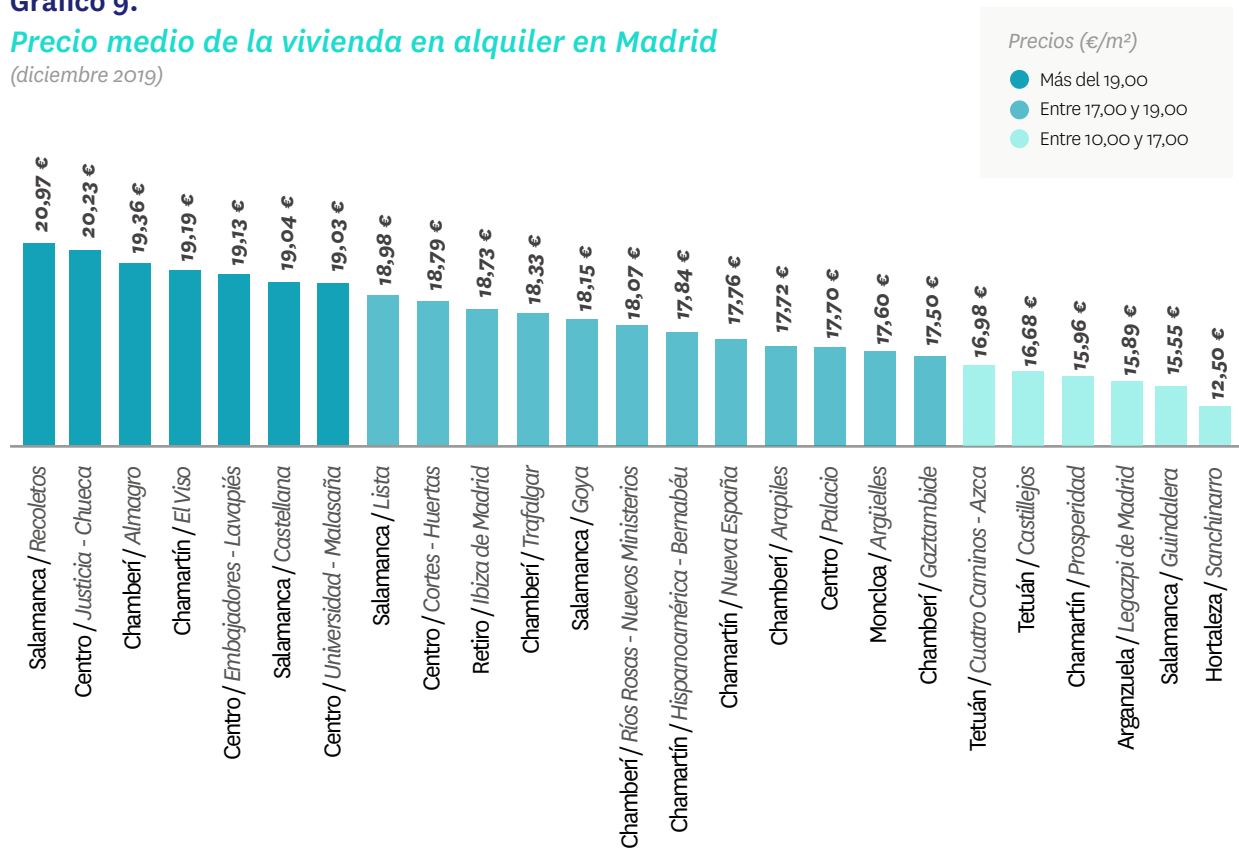


Gráfico 9.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2019)





Barcelona

capital

En Barcelona capital en diciembre de 2019 son 26 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,18 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de La Barceloneta, en el distrito de Ciutat Vella, que es superior a la media nacional en un 123 %, al situar el precio medio en 22,75 euros/m².

A cierre de 2019, el precio sube en 15 barrios de los 23 con variación anual. Así, el aumento anual más significativo se produce en el barrio de Sarrià en el distrito de Sarrià - Sant Gervasi (9,7 %), seguido de La Barceloneta en el distrito Ciutat vella (8,4 %). Por otro lado, el ba-

rrío con mayor descenso anual es Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou en el distrito Sant Martí con una caída del -10,7 %.

En cuanto a los precios, el barrio de La Barceloneta (*distrito de Ciutat Vella*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 22,75 euros/m² al mes, después de subir anualmente un 8,4 %. Le sigue como segundo más caro el barrio de Sarrià (*distrito de Sarrià - Sant Gervasi*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2019 en 20,34 euros/m² al mes. En el otro extremo, Fort Pienc (*Eixample*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 15,56 euros/m² al mes.

Gráfico 10.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona (diciembre 2018 – diciembre 2019)

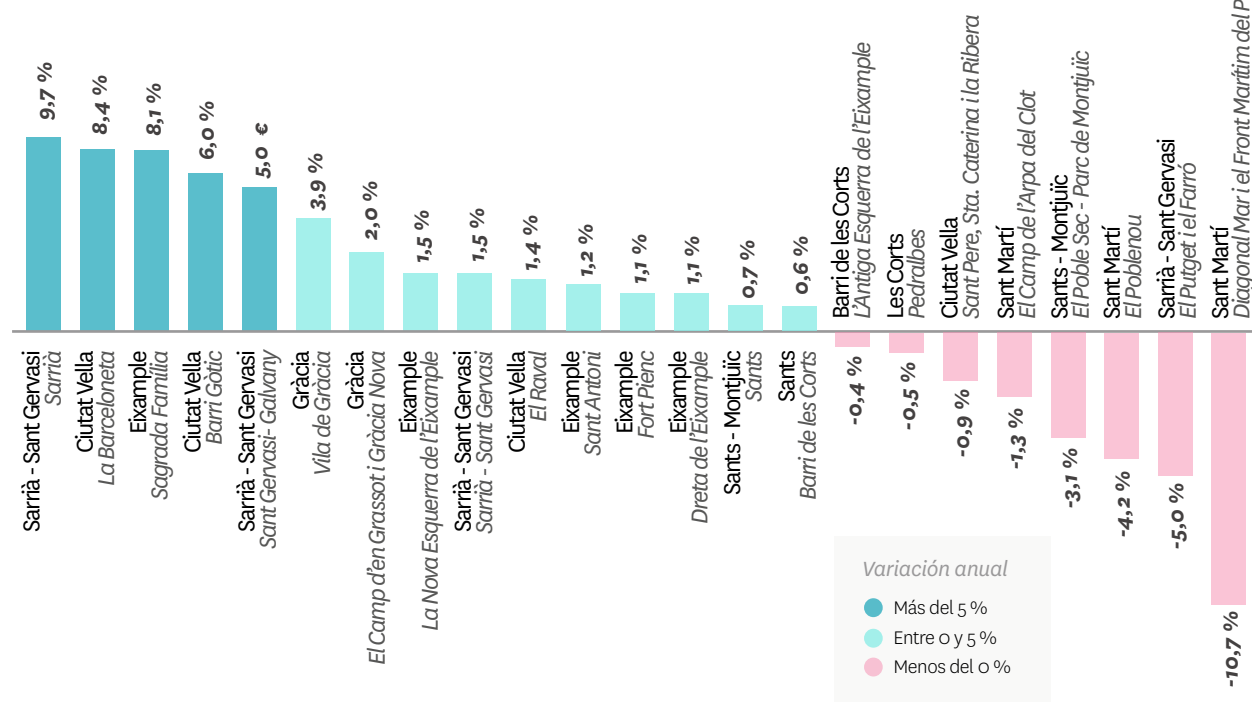
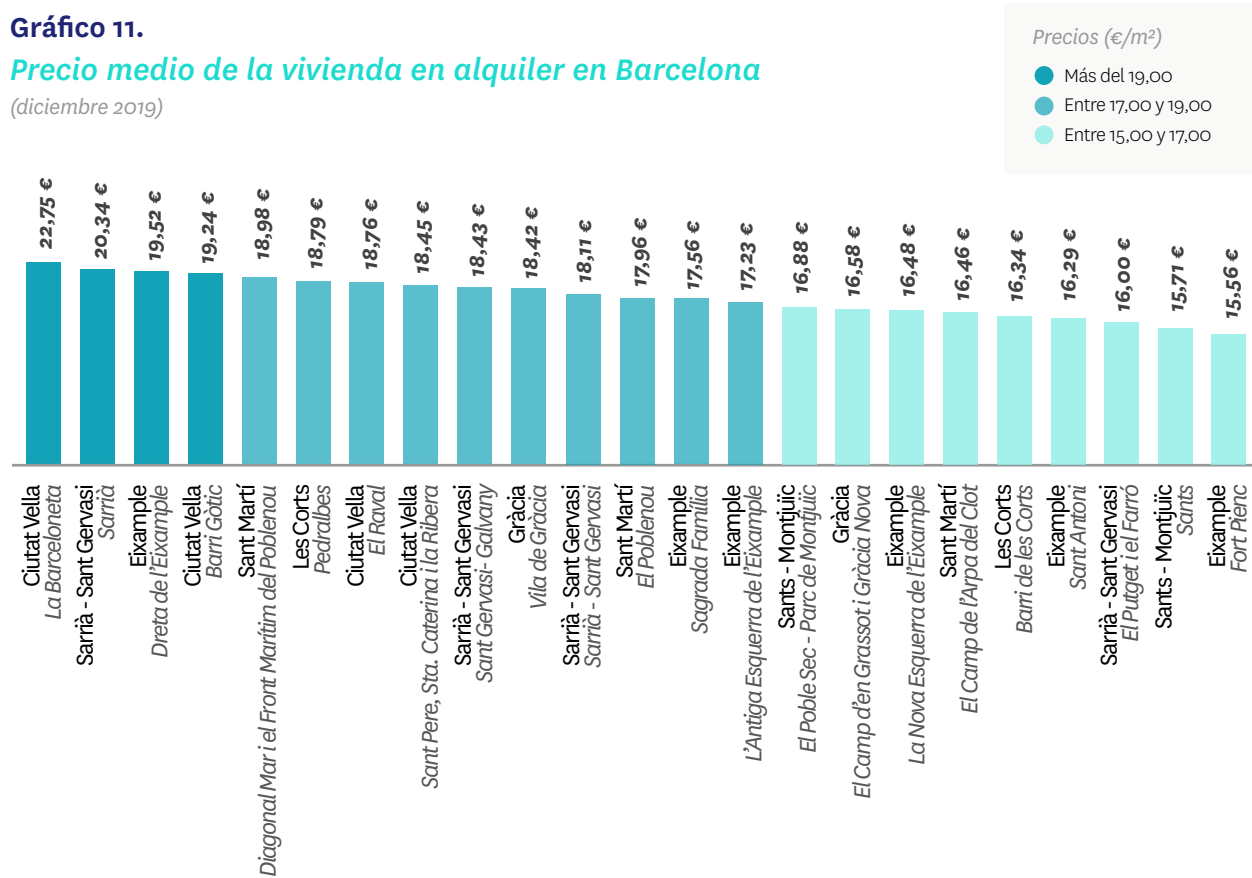


Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2019)





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com

☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>