

La vivienda en alquiler en España en el año **2021**



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

A punto de que se cumpla un año de descensos continuados en el precio del alquiler, nos encontramos ante la mayor transformación del mercado de las rentas de los últimos seis años. Un cambio de rumbo que no se producía desde 2015, ya que, desde entonces, el coste de los alquileres fue creciendo progresivamente hasta incrementarse un 41% en la tasa acumulativa.

Desde principios de 2021, el alquiler ha presentado un cambio de tendencia total con caídas muy pronunciadas -de hasta un -15% interanual en ciudades como Madrid o Barcelona-. Incluso ha sufrido la mayor bajada de la última década, con un -6,1% interanual en octubre, lo que significa el mayor descenso registrado desde noviembre de 2011 (-6,4%). Esta alteración es propiciada por la caída de la demanda en las zonas más céntricas de las grandes ciudades, y el debilitamiento en la participación de las franjas de edad más maduras, que han reducido su interacción con este mercado, lo que ha provocado la moderación y regulación de los precios de manera natural.

La caída del alquiler ha marcado claramente el 2021 y seguirá siendo la tendencia para la entrada de 2022, ya que en febrero cumpliremos los 12 meses consecutivos de desaceleración del precio del alquiler en España. Una circunstancia que impactará en los bolsillos de los ciudadanos y que ayudará a mejorar su accesibilidad a la vivienda en las zonas tensionadas después de años de intensas subidas.

No podemos olvidar, que la gran problemática que tiene este sector es la falta de vivienda en renta, la principal responsable de que las zonas más céntricas de

las ciudades presenten precios altos y se encuentren tensionadas. En la actualidad, solo el 24% del parque de viviendas en nuestro país es de alquiler, y el 76% restante son viviendas en propiedad. De hecho, nuestra oferta de vivienda en alquiler aún está lejos de la media europea, que se sitúa en el 34%.

Por ello, para que el alquiler continúe siendo uno de los pilares fundamentales del mercado de la vivienda es preciso que las políticas y medidas aplicadas a este mercado ofrezcan seguridad jurídica a propietarios y protección a los inquilinos de igual manera. Se hace necesaria la colaboración público privada, a través de la cual se amplíe el parque público de vivienda en alquiler, mediante el fomento de la puesta de inmuebles en el mercado y el aumento de vivienda social y asequible. Son cuestiones que resultan cruciales para crear un clima de estabilidad.

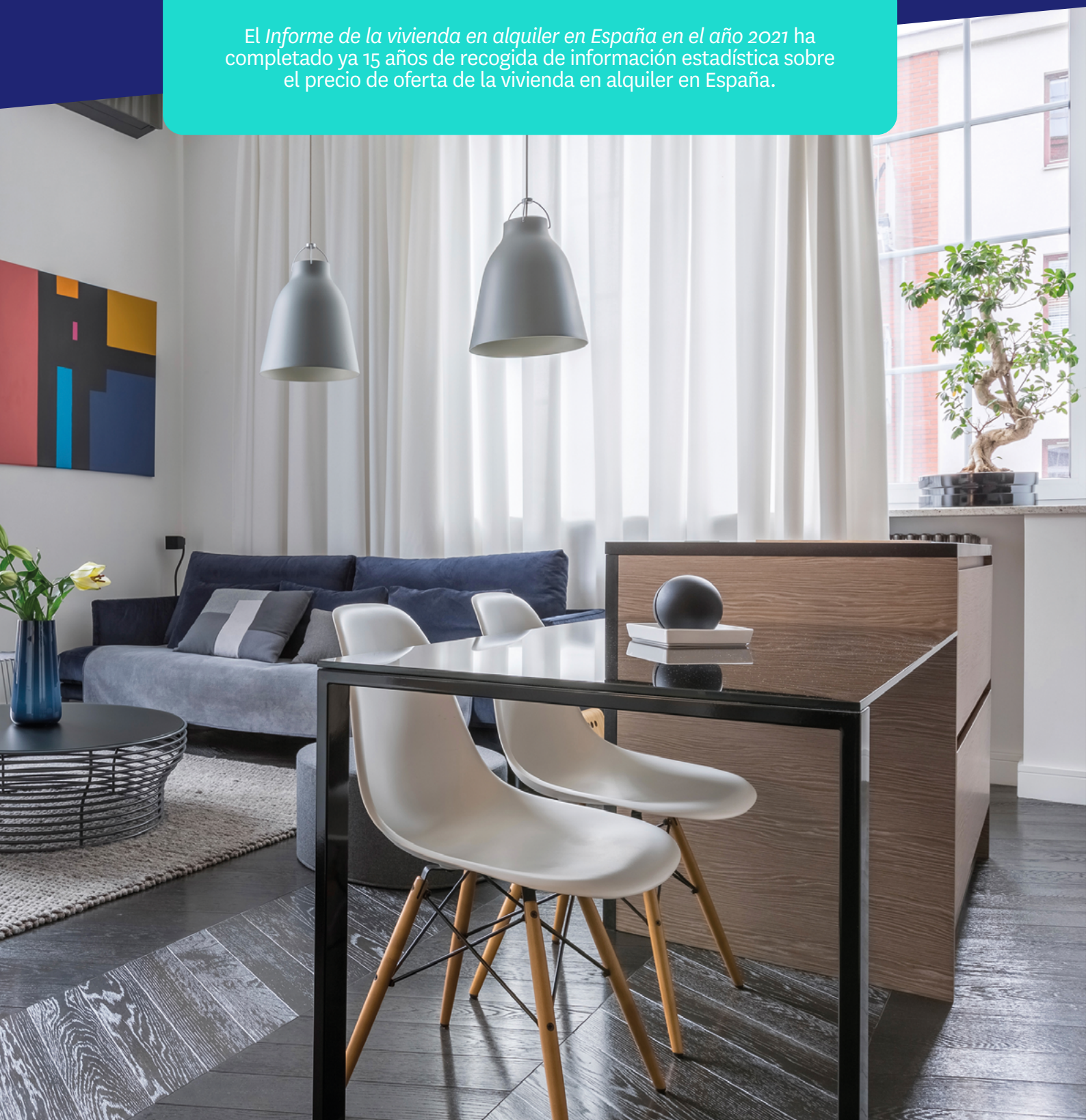
Esta transformación de los precios del alquiler a la baja probablemente continúe mientras la demanda no se erija fuertemente de nuevo, pero si queremos que se mantenga en el tiempo, se debe transmitir confianza por parte de la administración pública, ya que es un mercado muy volátil frente a los cambios.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

La vivienda en alquiler en el año 2021

El Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2021 ha completado ya 15 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



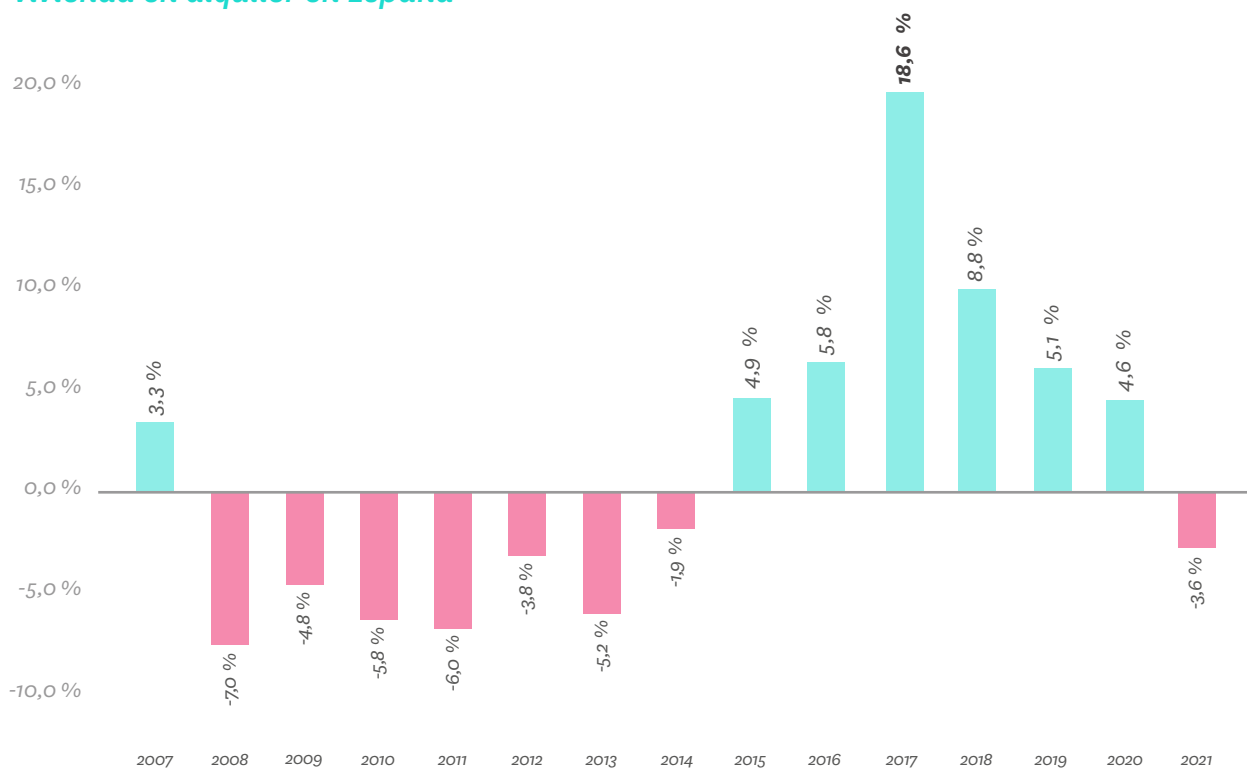
A Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2021 (*diciembre a diciembre*) es de -3,6%. De esta manera, este descenso anual (-3,6%) es el primero registrado en los últimos siete años, después de los incrementos del 4,9% de 2015, del 5,8% de 2016, del 18,6% de 2017, del 8,8% de 2018, del 5,1% de 2019 y del 4,6 de 2020.

Gráfico 1.

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



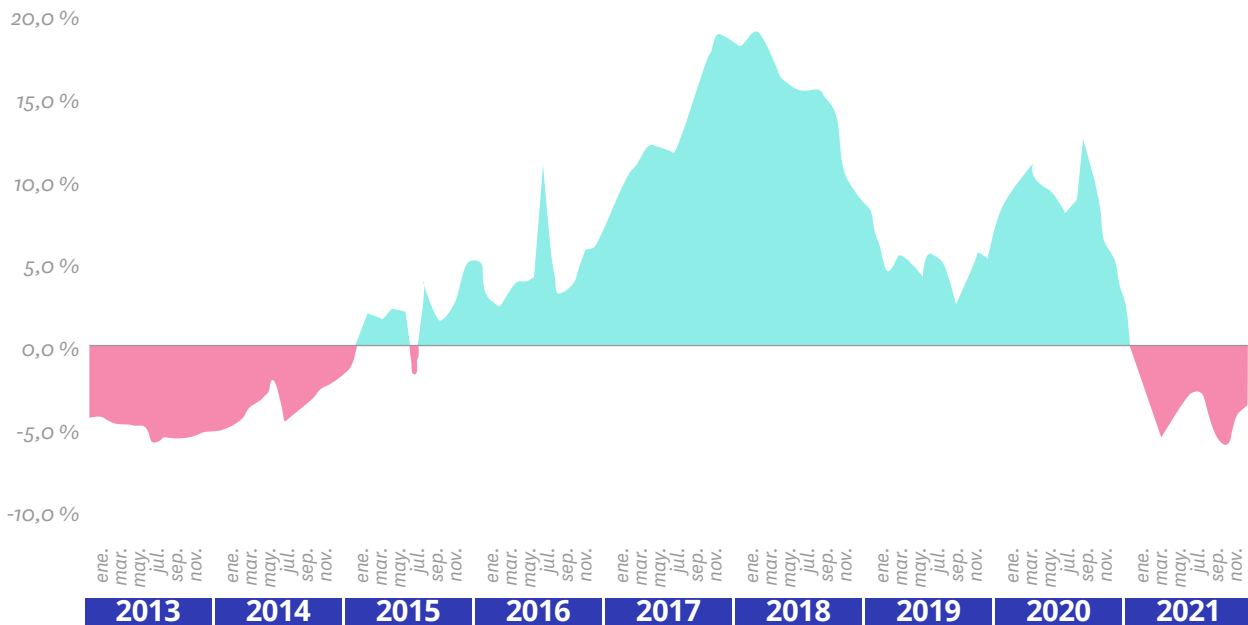
Variación interanual

La tasa de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) llevaba incrementándose desde febrero de 2015, hasta enero de 2021, último mes en el que se detecta incremento interanual en el precio del alquiler en España. De hecho, en febrero de 2021 se detecta el primer descenso del

precio del alquiler a nivel interanual (-1,7%) y desde entonces no ha dejado de descender a lo largo de todo el año, llegando a alcanzar el mayor descenso interanual (-6,1%) en diez años en octubre (*desde el -6,4% de noviembre de 2021*).

Gráfico 2.

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

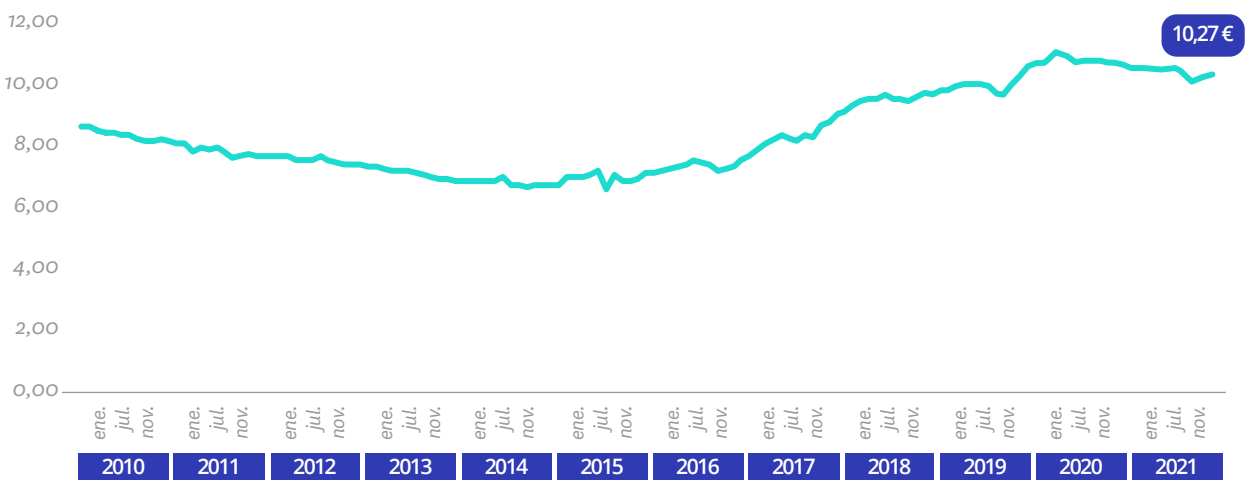


Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2021 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 10,27 euros/m² al mes. Así, podemos comprobar que desde noviembre de 2019 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 10 euros/m² al mes, llegando en enero a su cuota máxima (10,57 euros/m² al mes) y superando casi todos los meses del año 2021 a el anterior valor máximo de mayo de 2007 (10,12 euros/m² al mes), exceptuando los 10,09 de octubre.

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.

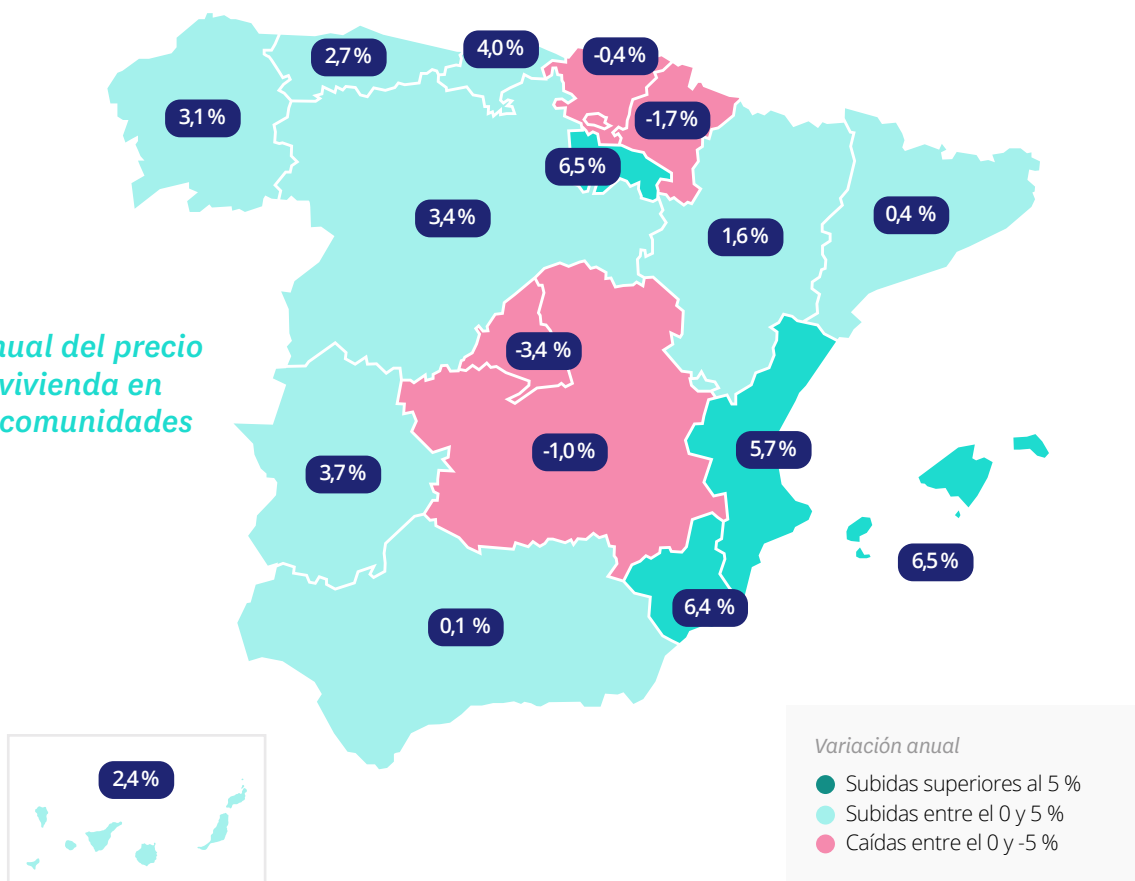
El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 13 de las 17 comunidades autónomas. De esta manera, el Índice Inmobiliario Fococasa se acerca con paso firme a cifras similares a las registradas en 2007 y 2015, cuando el precio del alquiler descendía en apenas dos o tres comunidades autónomas. 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; 16 en 2019 y 13 en 2020).

A cierre de 2021, ningún incremento registrado en las comunidades es superior al 10%. Los mayores incrementos se localizan en Baleares y La Rioja con un 6,5% cada una. Le siguen, Región de Murcia (6,4%), Comunitat Valenciana (5,7%), Cantabria (4,0%), Extremadura (3,7%), Castilla y León (3,4%), Galicia (3,1%), Asturias (2,7%), Canarias (2,4%), Aragón (1,6%), Cataluña (0,4%) y Andalucía (0,1%).

Por otro lado, cuatro comunidades, que hasta hace cuatro años tenían incrementos anuales de dos dígitos, descienden el precio del alquiler anual en 2021. Los descensos se registran en Madrid (-3,4%), Navarra (-1,7%), Castilla-La Mancha (-1%) y País Vasco (-0,4%).

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

(Diciembre 2021)



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2021 Cataluña se coloca en primer lugar con el precio de 14,06 euros/m² al mes, desplazando a Madrid a la segunda posición después de ser la comunidad más cara por tres años consecutivos.

Es el cuarto año en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, en el que la Cataluña encabeza el ranking de las comunidades más caras (en 2007, 2016, 2017 y 2021). A finales de

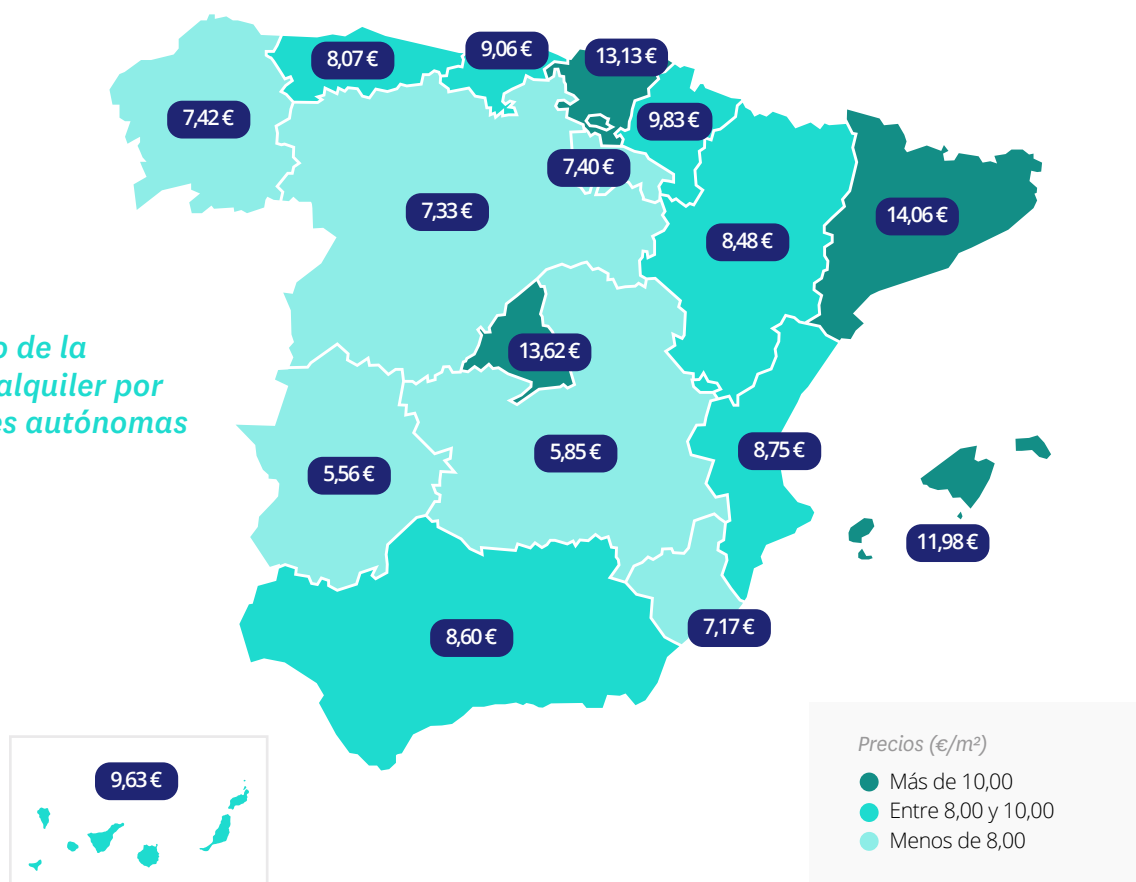
2021, Madrid se posiciona como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de 13,62 euros/m² al mes, seguida de País Vasco (13,13 euros/m² al mes), Baleares (11,98 euros/m² al mes) y Navarra (9,83 euros/m² al mes).

En cuanto a la media nacional (10,27 euros/m² al mes), son cuatro las que superan dicha media. Cataluña la supera en un 37%, Madrid lo hace en un 33%, País Vasco en un 28% y Baleares en un 17%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2021 es de 10,27 euros/m² al mes.

Mapa 2.

Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

(Diciembre 2021)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler no ha superado su valor máximo en 2021, pero en 2020 lo hizo en ocho ocasiones, después de que en abril de 2020 el precio de la vivienda en alquiler alcanzara los 11,02 euros por metro cuadrado.

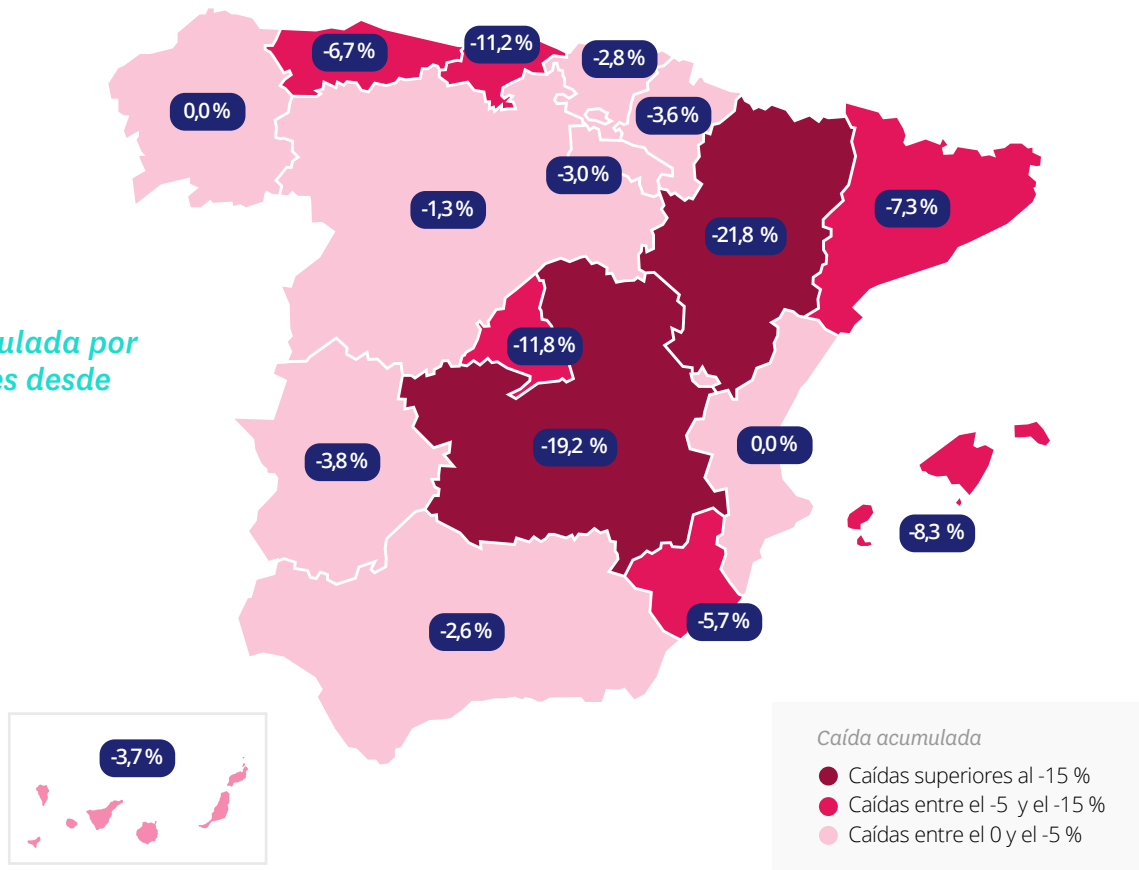
En cuanto a las comunidades autónomas, ocho superaron sus precios máximos en 2021. Región de Murcia, La Rioja, Extremadura y Castilla y León superaron sus máximos hasta en tres ocasiones, cada una. Otras comunidades también superaron sus precios máximos en

distintos meses del año 2021 y son: Comunitat Valenciana, Galicia, Navarra y País Vasco lo han hecho cada una en una ocasión a lo largo de 2021.

Los descensos acumulados superiores al 10% corresponden a las siguientes comunidades: Aragón (-21,8%), Castilla-La Mancha (-19,2%), Madrid (-11,8%) y Cantabria (-11,2%). Por otro lado, las dos comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son Comunitat Valenciana (8,75 €/m² al mes) y Galicia (7,42 €/m² al mes), es decir, con el descenso acumulado (0%), cada una.

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos

(Diciembre 2021)





Precio de la vivienda en alquiler por provincias

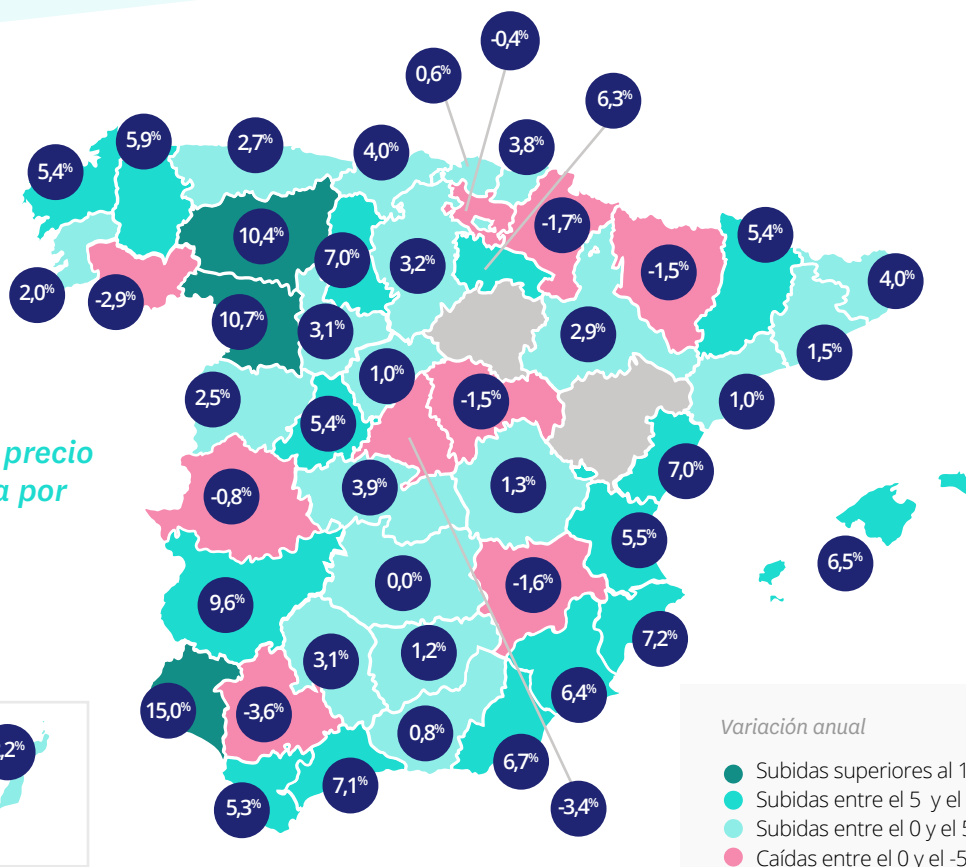
Variación anual

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 2021 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2020 el precio se incrementaba en 40 provincias, a cierre de 2021 son 37 las provincias que suben el precio, es decir, el 86% de las 46 provincias españolas estudiadas suben los precios anuales; cifra similar al año 2016, cuando el 88% de las provincias subieron el precio anual. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos siete informes anuales era la del incremen-

to del precio en la gran mayoría de éstas (36 provincias en 2015, 44 en 2016, 47 en 2017, 46 en 2018, 43 en 2019 y 40 en 2020). Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que dos de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos. Las 10 provincias con mayor incremento en 2021 son: Huelva (15,0%), León (10,4%), Badajoz (9,6%), Alicante (7,2%), Málaga (7,1%), Palencia (7,0%), Castellón (7,0%), Almería (6,7%), Illes Balears (6,5%) y La Rioja (6,5%).

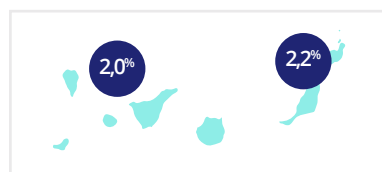
Por otro lado, los descensos corresponden a las provincias de Sevilla (-3,6%), Madrid (-3,4%), Ourense (-2,9%), Navarra (-1,7%), Albacete (-1,6%), Huesca (-1,5%), Guadalajara (-1,5%), Cáceres (-0,8%), y Araba - Álava (-0,4%).



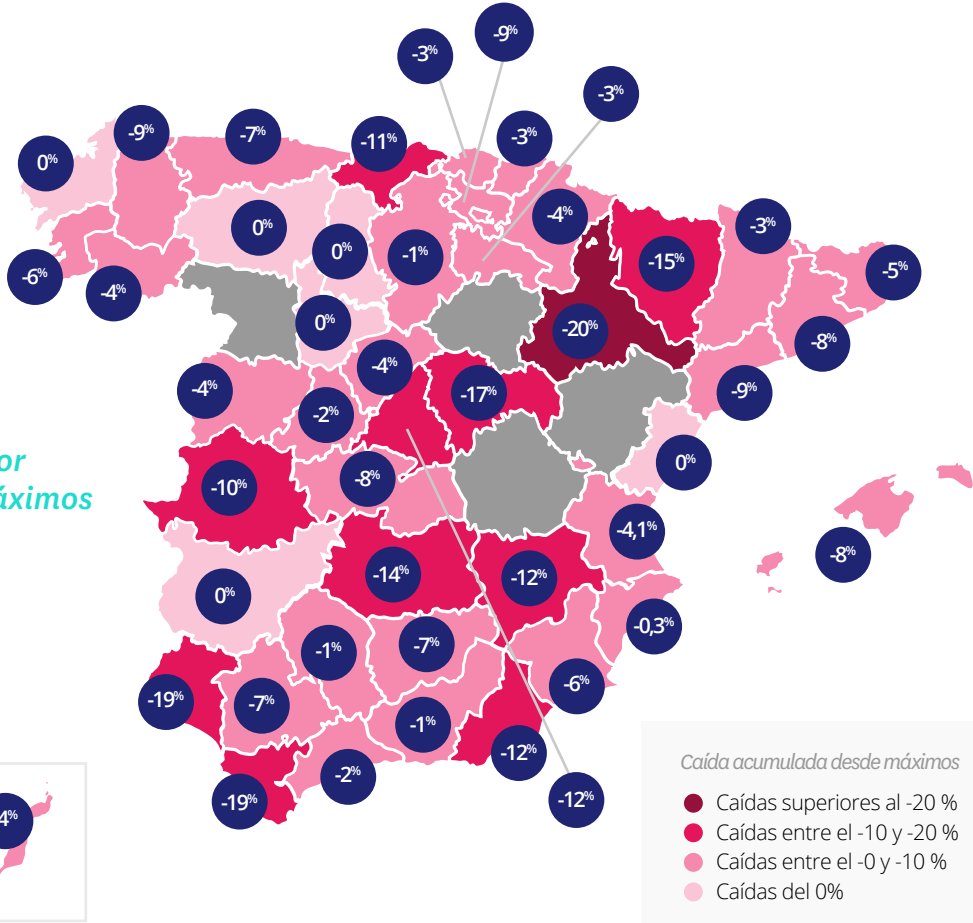
Mapa 4.

Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(Diciembre 2021)



En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, 17 de ellas han alcanzado su precio máximo en 2021. La provincia de Castellón es la que más ha caído desde que alcanzó el precio máximo de 8,82 €/m² al mes en junio de 2007. Le sigue Castellón, que ha visto caer los precios de la vivienda en alquiler un Zaragoza (-20%), Cádiz (-19%), Huelva (-19%), Guadalajara (-17%), Huesca (-15%), Ciudad Real (-14%), Almería (-12%), Madrid (-12%), Albacete (-12%), Cantabria (-12%) y Cáceres (-11%). En total, 12 provincias han descendido el precio más de un -10% desde que alcanzaran el precio máximo.



Mapa 5.
Caída acumulada por provincias desde máximos
(Diciembre 2021)

Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2021 la provincia vasca de Gipuzkoa se posiciona como la provincia más cara de España con 15,49 euros/m² al mes, desplazando por segundo año consecutivo a Barcelona (que había estado en el primer lugar de 2015 a 2019). Barcelona ocupa el segundo lugar con 15,01 euros/m² al mes, seguido de Madrid con el precio medio de 13,62 euros/m² al mes.

En cuanto a los precios, solo siete provincias españolas superan los 10 euros/m² al mes. Se trata de Gipuzkoa (15,49 euros/m² al mes), Barcelona (15,01 euros/m² al mes), Madrid (13,62 euros/m² al mes), Bizkaia (12,57 euros/m² al mes), Illes Balears (11,98 euros/m² al mes), Araba - Álava (10,55 euros/m² al mes) y Málaga (10,12 euros/m² al mes).

En cuanto a los precios máximos por provincias, 17 de las 48 provincias estudiadas han superado sus precios máximos del alquiler en varias ocasiones en todo el 2021. Badajoz y La Rioja superaron con creces su antiguo valor máximo en cinco ocasiones distintas cada una. El resto de las provincias con el número de incrementos máximos este año son: Cáceres, Pontevedra y Segovia (3); Ávila, Granada y Valencia (2); y A Coruña, Araba - Álava, Cuenca, Gipuzkoa, León, Melilla, Navarra, Palencia y Valladolid (1).

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 clasificados por comunidades autónomas. En diciembre de 2021 fueron un total de 91 los municipios con precios para analizar.

Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (88 con datos de variación anual), dejando atrás los descensos recogidos en el informe de 2020 (en 58 de 88 municipios el precio cayó). Así, los municipios que ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler son 72 frente a los 16 que descienden el precio respecto al año anterior.

Son ocho los municipios que suben el precio por encima del 10%. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2021 es Gandía con una variación de 40,7%. Le siguen, El Campello (15,4%), Marbella (15,0%), Mijas (13,9%), Almería Roquetas de Mar (13,7%), Avilés (13,7%), Torrevieja (11,4%), Benalmádena (10,7%),

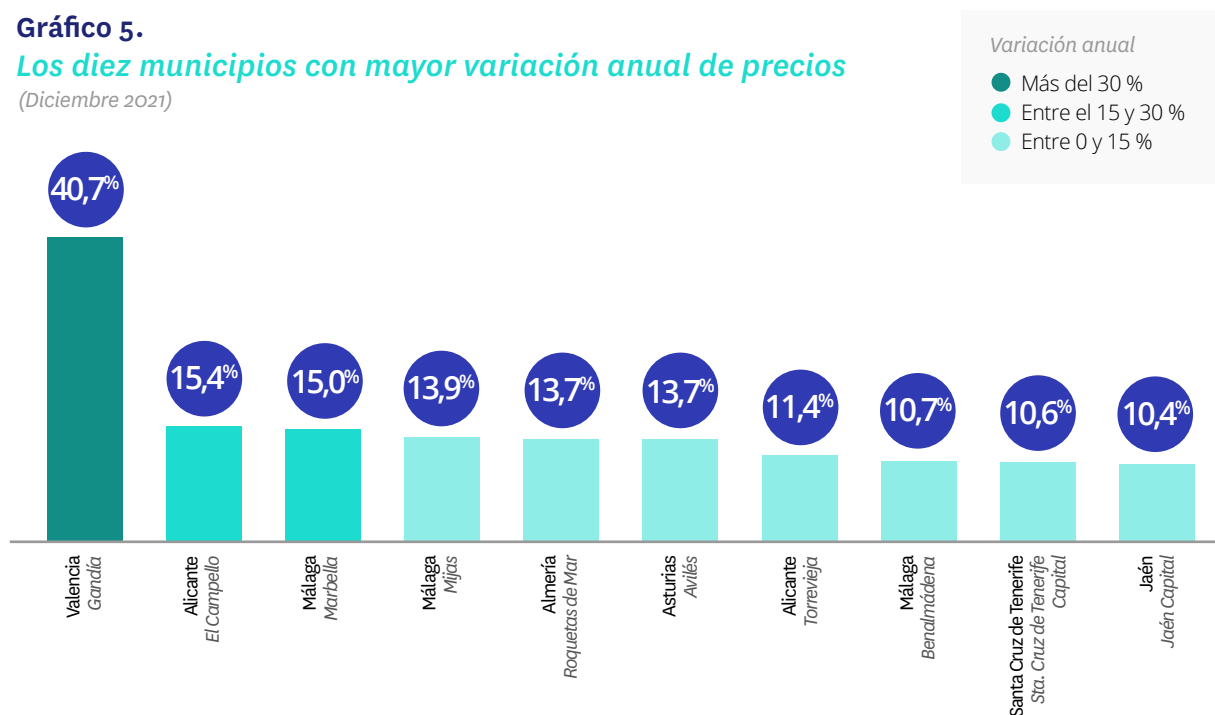
Santa Cruz de Tenerife capital (10,6%), Jaén capital (10,4%), Benidorm (10,1%) y Estepona (10,0%).

En cuanto a las caídas, destacan las variaciones de los municipios de Ourense capital (-3,4%), Santa Lucía de Tirajana (-3,1%), Pamplona / Iruña (-2,9%), Tarragona Capital (-2,2%), Fuenlabrada (-1,7%), Bilbao (-1,5%), Madrid Capital (-1,4%), Vigo (-1,4%), Alcorcón (-1,3%), San Sebastián de los Reyes (-1,2%), Granada Capital (-1,2%), Sabadell (-0,8%), Castellón de la Plana / Castelló de la Plana (-0,6%), Gijón (-0,6%), Cáceres Capital (-0,5%) y Sant Cugat del Vallès (-0,3%).

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(Diciembre 2021)



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. Barcelona capital recupera el primer puesto del ranking y desplaza a Donostia - San Sebastián al segundo puesto. Los cuatro primeros puestos eran dominio de municipios catalanes y vascos hasta 2014, pero desde 2015 hasta 2021, Madrid capital logra ocupar terceros y segundos puestos (años 2017 y 2018).

Alquilar una vivienda en el municipio más caro de España, Barcelona capital, cuesta 16,82 euros/m² al mes; un 64% por encima de la media nacional (10,27 euros/m² al mes). Le siguen, Donostia - San Sebastián (16,75 euros/m² al mes), Sitges (15,79 euros/m² al mes), La Moraleja (15,22 euros/m² al mes), Calvià (15,21 euros/m² al mes), Madrid capital (14,83 euros/m² al mes), Sant Cugat del Vallès (14,72 euros/m² al mes), L'Hospitalet

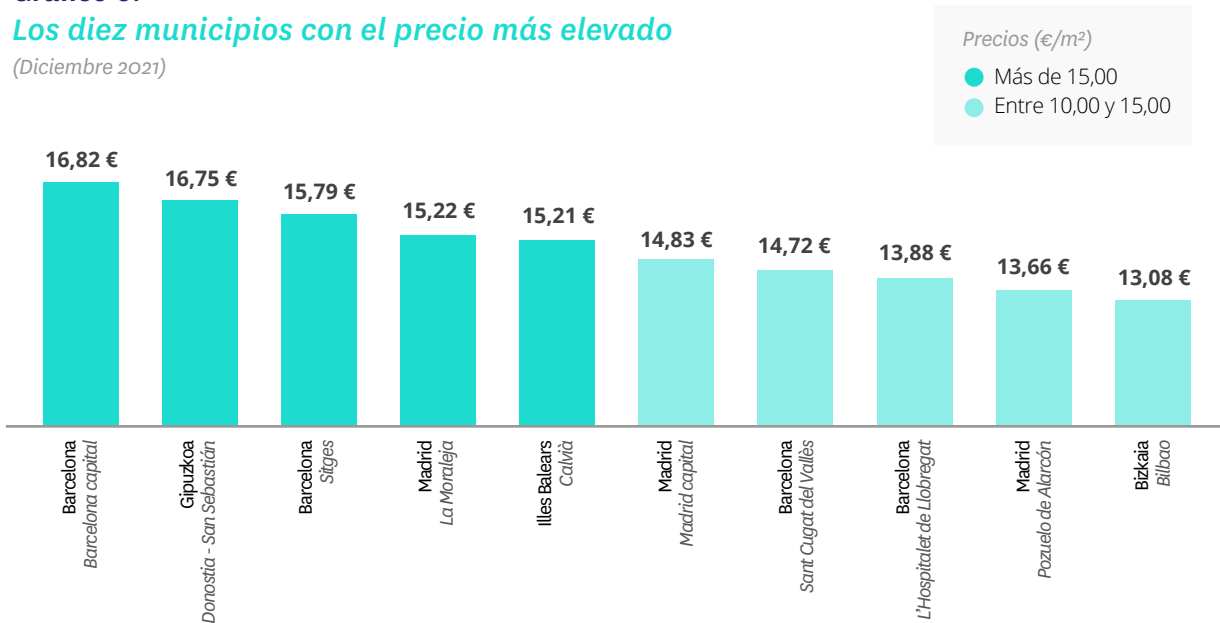
de Llobregat (13,88 euros/m² al mes), Pozuelo de Alarcón (13,66 euros/m² al mes) y Bilbao (13,08 euros/m² al mes). En el otro extremo, Alcoy / Alcoi, en Alicante, es el municipio más barato de España para alquilar (5,15 euros/m² al mes), Ferrol (5,32 euros/m² al mes), Ciudad Real capital (5,39 euros/m² al mes), Ourense capital (5,75 euros/m² al mes), Cáceres capital (5,82 euros/m² al mes), Elche / Elx (6,16 euros/m² al mes), Ávila capital (6,17 euros/m² al mes), Badajoz capital (6,42 euros/m² al mes), Jaén capital (6,49 euros/m² al mes) y Palencia capital (6,70 euros/m² al mes).

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: ocho municipios de Cataluña, siete municipios de Madrid, seis de Andalucía, tres de País Vasco, dos de Canarias, dos de Baleares, uno de Comunitat Valencia y uno de Navarra.

Gráfico 6.

Los diez municipios con el precio más elevado

(Diciembre 2021)



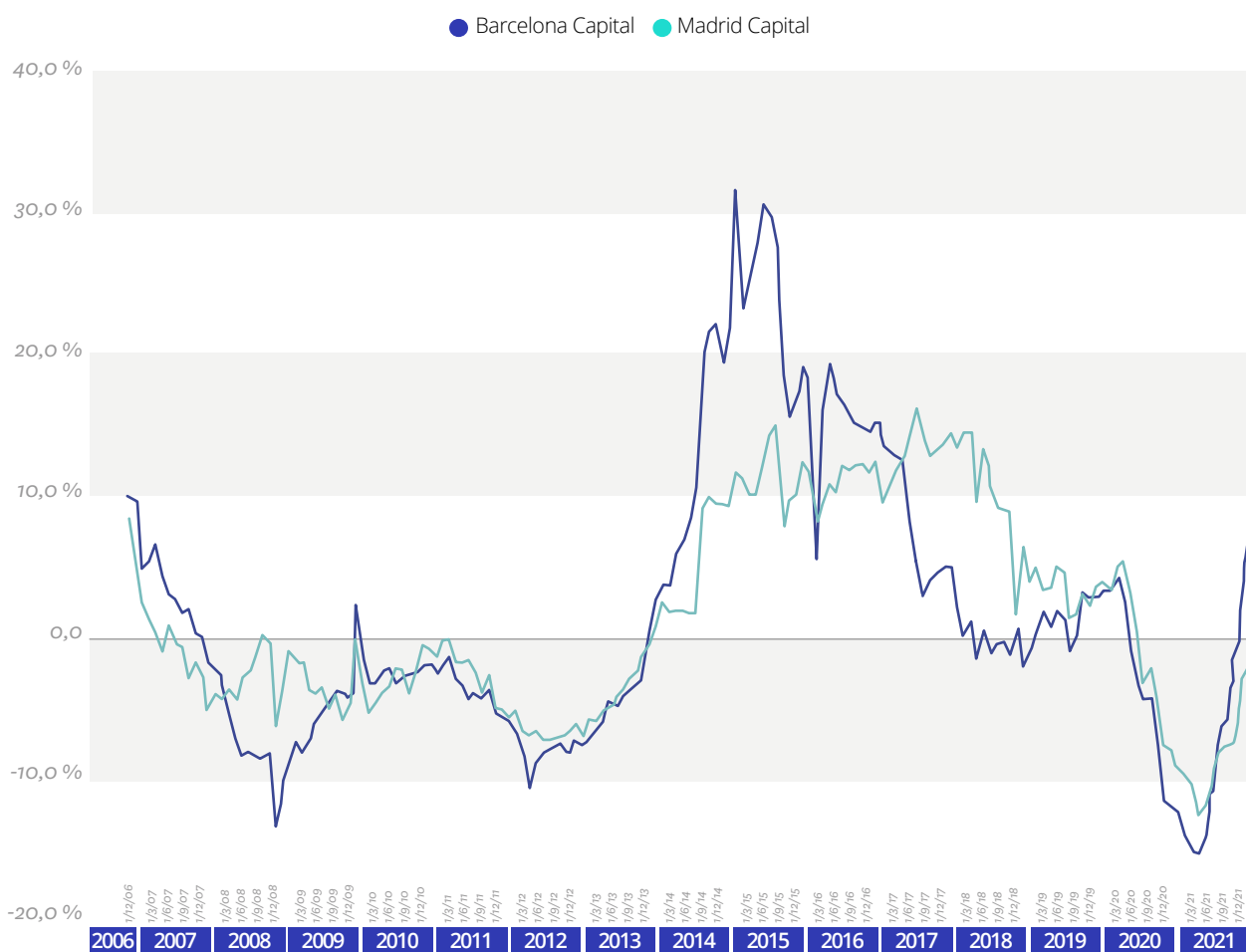
Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante el 2021 han sido protagonistas de moderados y acelerados descensos en el precio de la vivienda en alquiler en los 12 meses de este año. Así, la ciudad de Madrid cierra 2021 con un descenso del -1,4% respecto a diciembre de 2020. En abril de este año se produce el máximo descenso interanual (-12,8%). Desde entonces, en apenas ocho meses, las caídas se han desacelerado en la capital y han ido del -12,8 de abril hasta el -1,4% de diciembre.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 8,2% respecto a diciembre de 2020 y de esta manera vuelven los incrementos interanuales presentes en 2018 y parte de 2019. El mayor descenso interanual de 2021 se produjo en abril (-15,7%). Desde entonces, en apenas ocho meses, las caídas han desaparecido en la capital catalana, cerrando el año con los incrementos del 4,8% de noviembre y el 8,2% de diciembre.

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 primera ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 16,82 euros/m² al mes, un 35% superior al precio (12,45 euros/m² en diciembre de 2011) que se registró en hace 10 años. En el caso de Madrid, es la sexta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 14,83 euros/m² al mes, este precio

es un 26% superior al precio (11,72 euros/m² en diciembre de 2011) que se registró en hace 10 años. En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Madrid superó su máximo de agosto de 2019 (16,78 euros/m² al mes) en abril de 2020 (16,93 euros/m² al mes), mientras que Barcelona lo superó en abril de 2020 (18,09 euros/m² al mes).

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

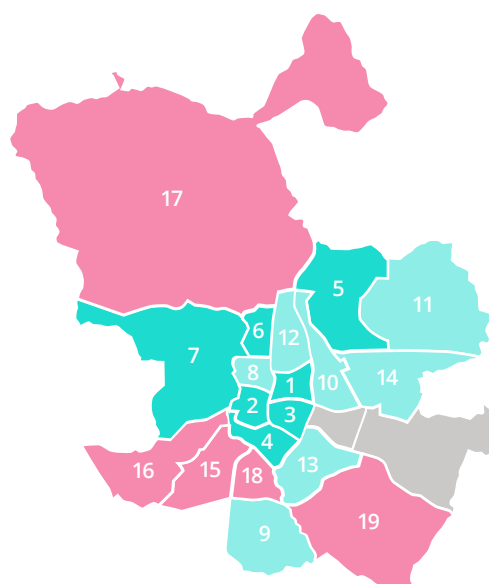
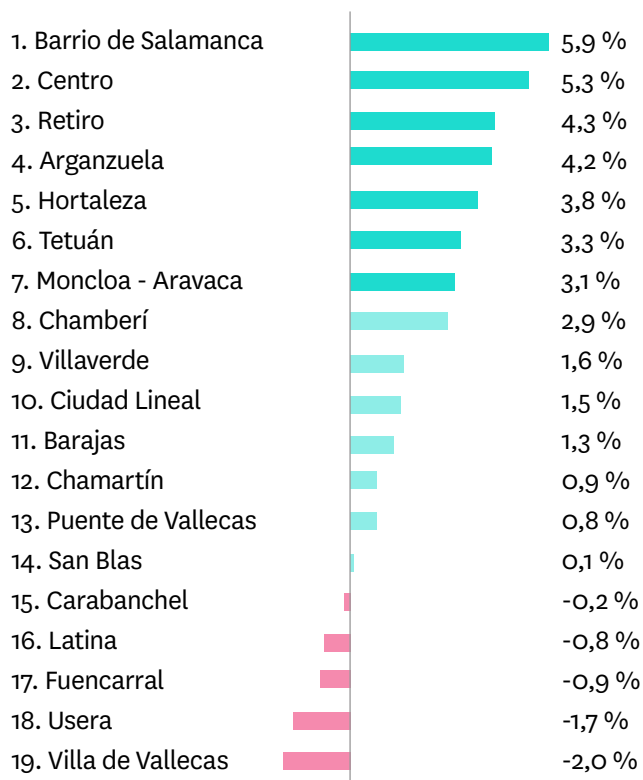
En Madrid capital en diciembre de 2021 son 19 los distritos estudiados en el Informe de la vivienda en alquiler en España. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,27 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito de Salamanca que es superior a la media nacional en un 79% al situar el precio en los 18,41 euros/m² al mes. El distrito Salamanca se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, después de ocuparlo en 2020, ya que en los últimos seis años el distrito Centro lo ha ocupado en tres ocasiones (en 2016, en 2017, y en 2019).

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2021 que 14 de los distritos de la capital incrementan el precio anual del alquiler. El distrito que más sube el precio es Salamanca, que incrementa un 5,9%, seguido de Centro (5,3%), Retiro (4,3%), Arganzuela (4,2%), Hortaleza (3,8%), Tetuán (3,3%), Moncloa - Aravaca (3,1%), Chamberí (2,9%), Villaverde (1,6%), Ciudad Lineal (1,5%), Barajas (1,3%), Chamartín (0,9%), Puente de Vallecas (0,8%) y San Blas (0,1%). Por otro lado, el distrito en el que el precio del alquiler desciende más es Villa de Vallecas con -2%.

Mapa 7.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(Diciembre 2021)



Variación anual

- Más del 3 %
- Entre 0 y el 3 %
- Menos del 0 %

En cuanto a los precios, el distrito de Salamanca se coloca por séptima vez como el distrito más caro en los diez años de análisis. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Salamanca es de 18,41 euros/m² al mes, convirtiéndose en el distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Centro (17,77 euros/m² al mes), Chamberí (17,27 euros/m² al mes), Retiro (16,03 euros/m² al mes) y Chamartín (15,85 euros/m² al mes), entre otros.

En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Usera con un

valor medio de la vivienda de alquiler de 11,02 euros/m² al mes, Villaverde con 11,12 euros/m² al mes, Villa de Vallecas (11,46 euros/m² al mes), San Blas (11,74 euros/m² al mes) y Carabanchel (12 euros/m² al mes), entre otros.

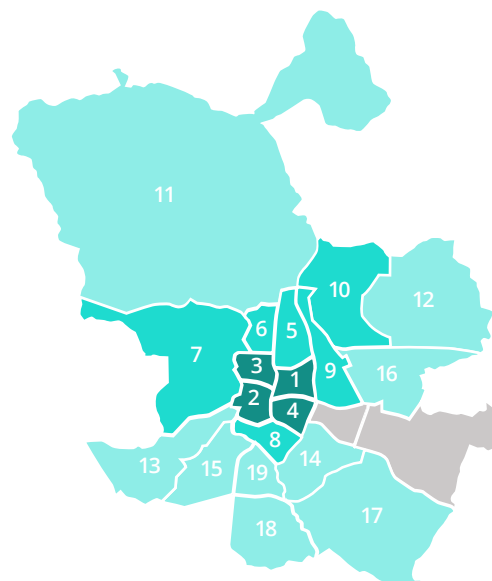
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, solo el distrito de Vicálvaro superó el precio de la vivienda en alquiler en dos ocasiones, en agosto (10,99 euros/m² al mes) y en noviembre (11,17 euros/m² al mes).

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(Diciembre 2021)

1. Barrio de Salamanca	18,41 €
2. Centro	17,77 €
3. Chamberí	17,27 €
4. Retiro	16,03 €
5. Chamartín	15,85 €
6. Tetuán	15,43 €
7. Moncloa - Aravaca	15,19 €
8. Arganzuela	15,16 €
9. Ciudad Lineal	13,28 €
10. Hortaleza	13,23 €
11. Fuencarral	12,60 €
12. Barajas	12,19 €
13. Latina	12,15 €
14. Puente de Vallecas	12,09 €
15. Carabanchel	12,00 €
16. San Blas	11,74 €
17. Villa de Vallecas	11,46 €
18. Villaverde	11,12 €
19. Usera	11,02 €



Precios (€/m²)

- Más de 16,00
- Entre 13,00 y 16,00
- Entre 10,00 y 13,00



Barcelona Capital

En Barcelona capital en diciembre de 2021 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 10,27 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 83%, y se sitúa en los 18,82 euros/m² al mes.

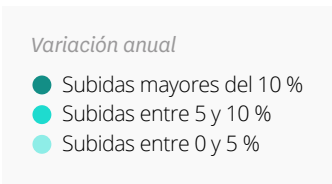
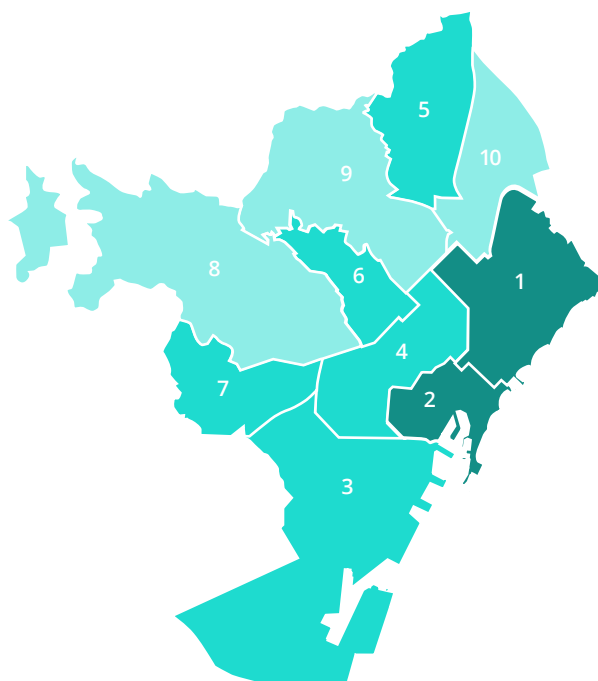
En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio sube en todos los distritos de la ciudad condal. El distrito en el que el precio del alquiler más incrementa es Sant Martí (14,8%), seguido de Ciutat Vella (14,1%), Sants - Montjuïc (9,7%), Eixample (9,5%), Nou Barris (8,2%), Gràcia (7,6%), Les Corts (6,4%), Sarrià - Sant Gervasi (3,0%), Horta - Guinardó (0,6%) y Sant Andreu (0,3%).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(Diciembre 2021)

1. Sant Martí	14,8 %
2. Ciutat Vella	14,1 %
3. Sants - Montjuïc	9,7 %
4. Eixample	9,5 %
5. Nou Barris	8,2 %
6. Gràcia	7,6 %
7. Les Corts	6,4 %
8. Sarrià - Sant Gervasi	3,0 %
9. Horta - Guinardó	0,6 %
10. Sant Andreu	0,3 %



En cuanto a los precios, el distrito de Ciutat Vella encabeza la lista de la ciudad como el distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 18,82 euros/m² al mes después de incrementar anualmente un 14,1%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Eixample, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2021 en 17,33 euros/m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Sarrià - Sant Gervasi (17,02 euros/m²), seguida de Sant Martí (16,91 euros/m²) y Gràcia (16,48 euros/m²).

En el otro extremo, Horta - Guinardó es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 13,19 euros/m² al mes, seguido de Sant Andreu (13,34 eu-

ros/m² al mes), Nou Barris (13,38 euros/m² al mes), Les Corts (16,05 euros/m² al mes) y Sants - Montjuïc (16,17 euros/m² al mes).

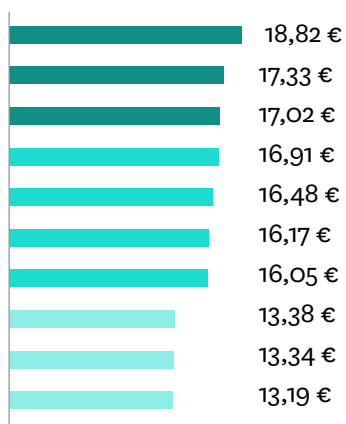
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, ningún distrito de Barcelona superó sus precios a lo largo de 2021. Los distritos de Sarrià - Sant Gervasi y Sants - Montjuïc superaron el precio de la vivienda en alquiler en tres ocasiones en 2020, empezando Sarrià - Sant Gervasi el año con un precio de 18,25 euros/m² al mes y terminándolo con 18,34 euros/m² al mes. Los distritos de Vella, Eixample y Gràcia superaron su precio medio en dos ocasiones y el resto de los distritos lo hizo en una sola ocasión a lo largo de 2020.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

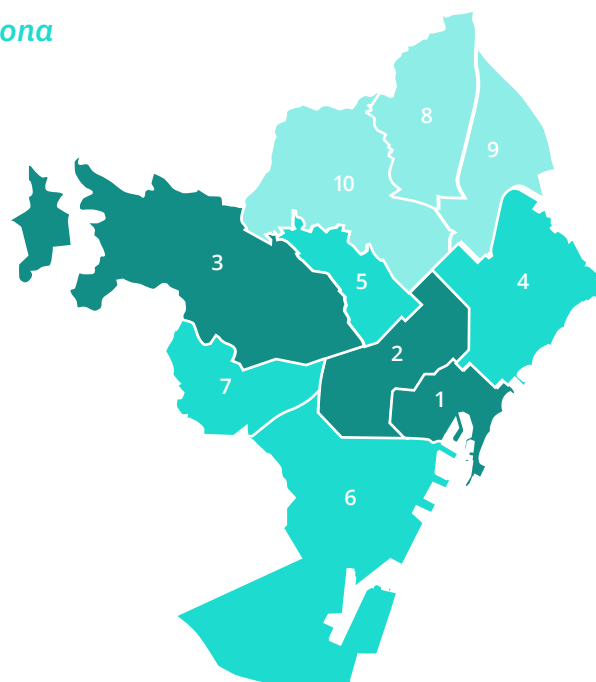
(Diciembre 2021)

1. Ciutat Vella	18,82 €
2. Eixample	17,33 €
3. Sarrià - Sant Gervasi	17,02 €
4. Sant Martí	16,91 €
5. Gràcia	16,48 €
6. Sants - Montjuïc	16,17 €
7. Les Corts	16,05 €
8. Nou Barris	13,38 €
9. Sant Andreu	13,34 €
10. Horta - Guinardó	13,19 €



Precios (€/m²)

- Más de 17,00
- Entre 15,00 y 17,00
- Entre 13,00 y 15,00



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 26 barrios y en Barcelona 18.



Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2021 son 26 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,27 euros/m² al mes. La diferencia entre el precio medio de España 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 21,18 euros/m² al mes.

A cierre de 2021, el precio sube en 21 de los 26 barrios de la capital con variación anual. Así, los incrementos anuales más significativos se producen en el distrito de Salamanca, en concreto en el barrio de Guindalera (10,3%). Por otro lado, el único barrio con descenso

anual es Sanchinarro, en el distrito de Hortaleza con una caída del -5%.

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 21,18 euros/m² al mes, después de subir anualmente un 9,3%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Justicia (*distrito Centro*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2021 en 18,94 euros/m² al mes. En el otro extremo, el barrio Rejas, del distrito de San Blas es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 11,43 euros/m² al mes.



Gráfico 8. Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(Diciembre 2021)

Variación anual

● Más del 8 % ● Entre 0 y 8 % ● Menos 0 %

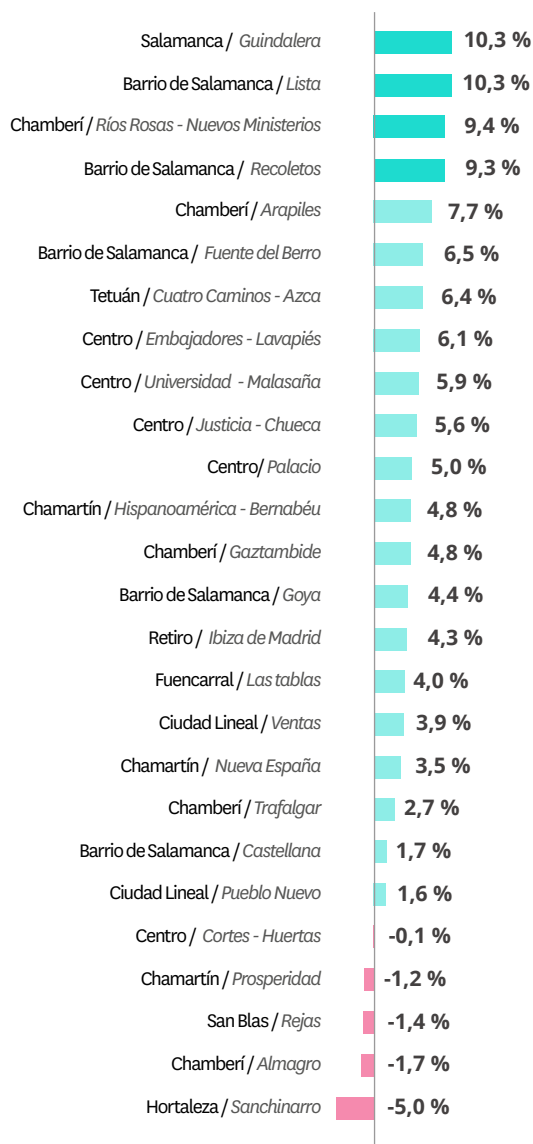
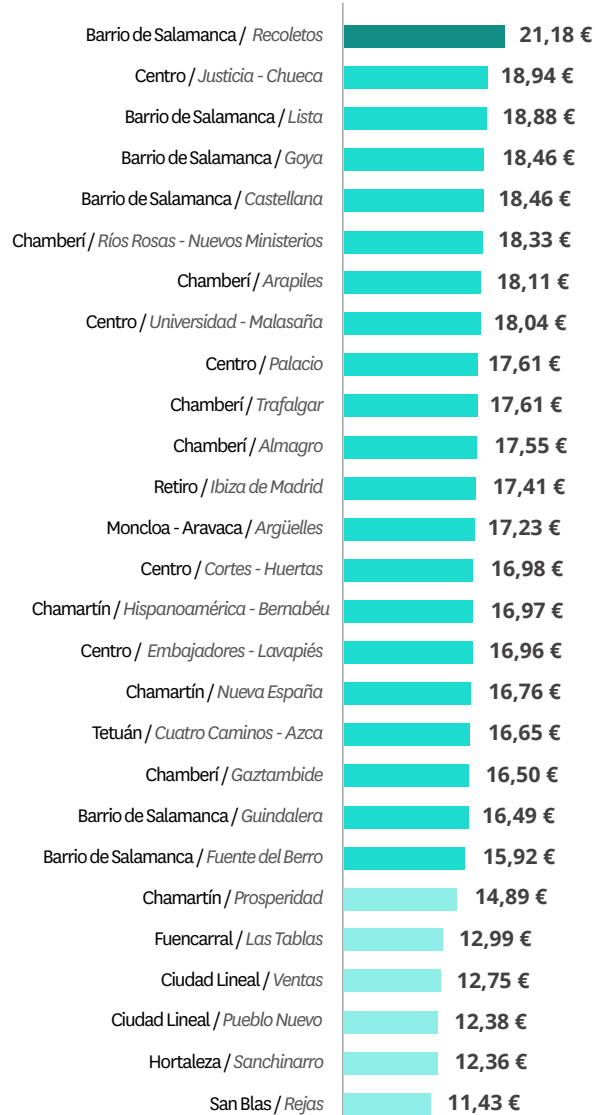


Gráfico 9. Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(Diciembre 2021)

Variación anual

● Más de 20 € ● Entre 15 y 20 € ● Menos de 15 €





Barcelona

capital

En Barcelona capital en diciembre de 2021 son 18 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 10,27 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de Fort Pienc, en el distrito de Eixample, que es superior a la media nacional en un 92%, al situar el precio medio en 19,76 euros/m².

A cierre de 2021, el precio sube en 15 barrios de los 18 con variación anual. Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio Fort Pienc (29,1%), seguido de Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera en el distrito de Ciutat Vella (20,8%) y Vila de Gràcia en el

distrito de Gràcia (15,2%). Por otro lado, el único barrio con descenso anual es Sants – Montjuïc en el distrito de Sant con una caída del -2,6%.

En cuanto a los precios, el barrio de Fort Pienc (*distrito de Eixample*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 19,76 euros/m² al mes, después de subir anualmente un 29,1%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera (*distrito de Ciutat Vella*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2021 en 19,50 euros/m² al mes. En el otro extremo, Sants (*Sants - Montjuïc*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 14,08 euros/m² al mes.

Gráfico 10.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona (Diciembre 2021)

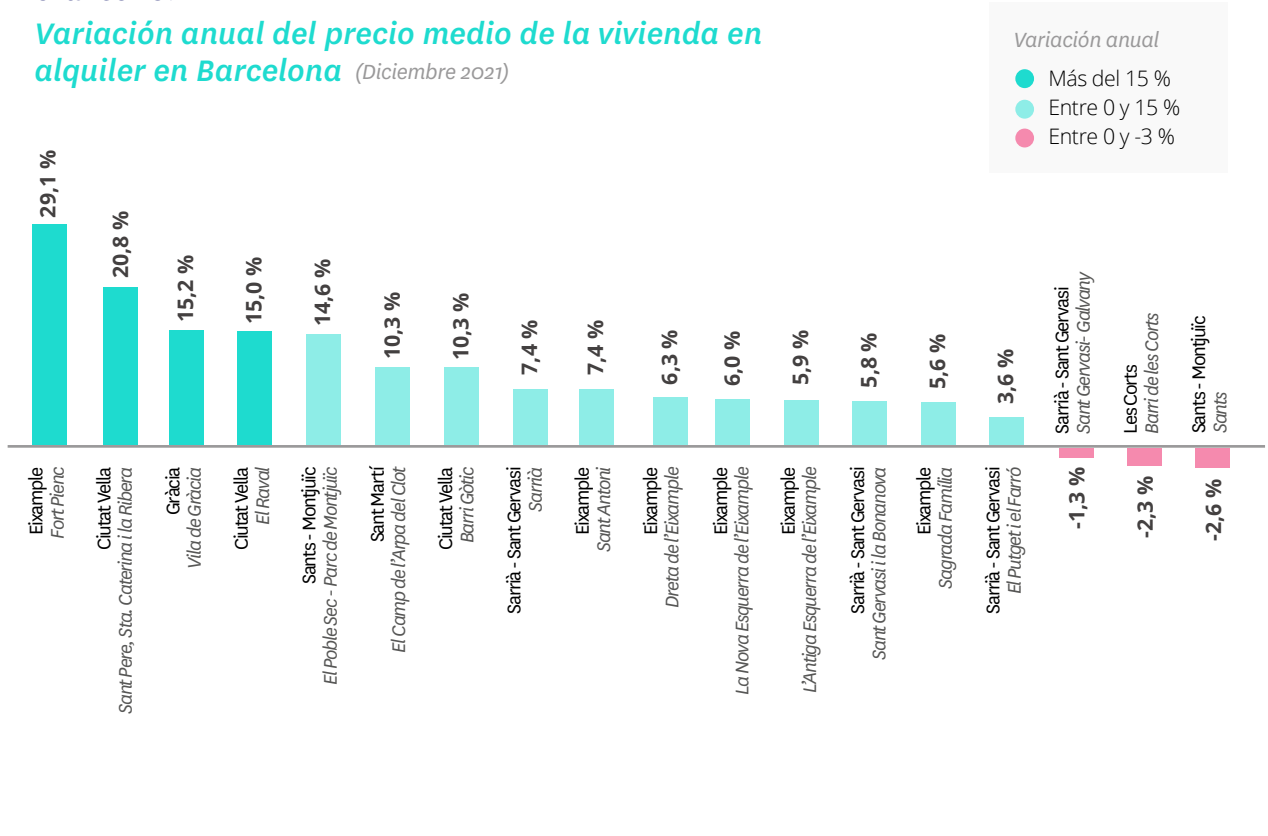
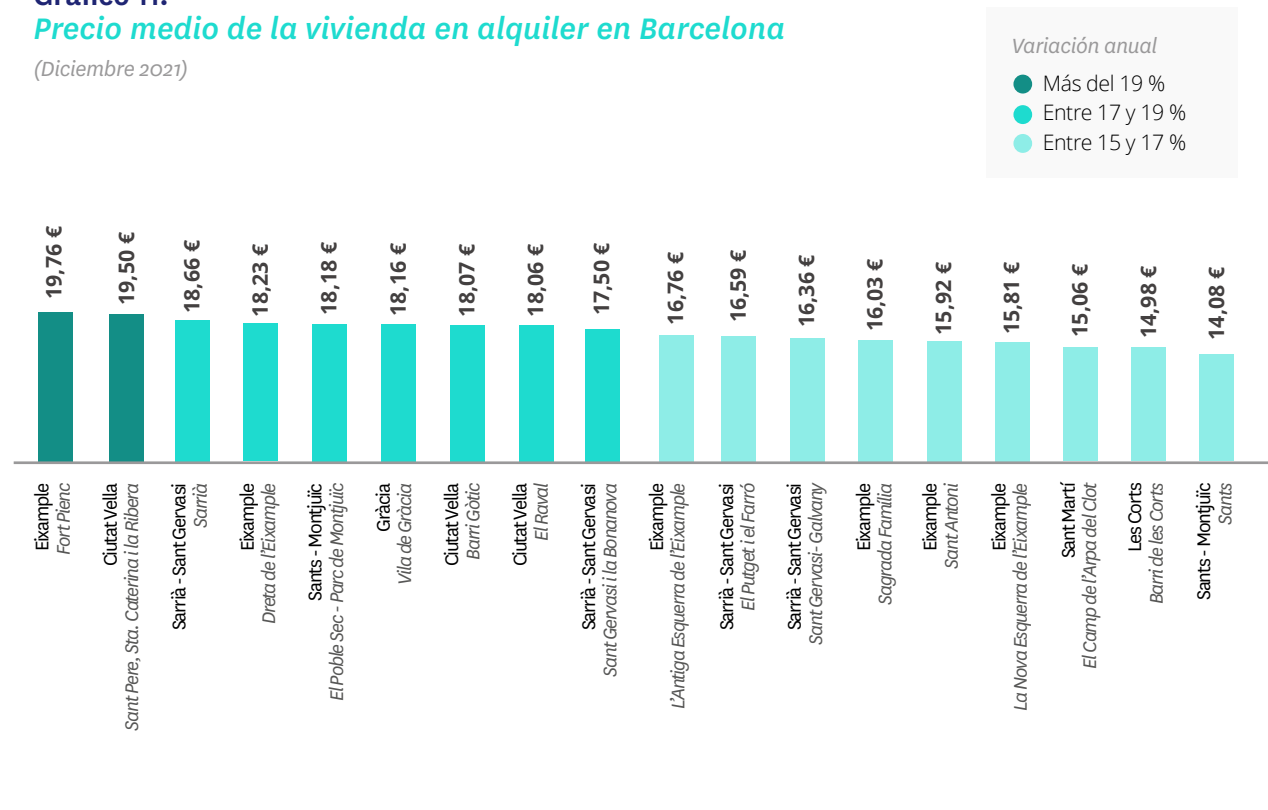


Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(Diciembre 2021)





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com

☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>