

ANÁLISIS LIMITACIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN CATALUÑA

El precio del alquiler en Barcelona sube un 11,7% interanual debido a la disminución de la oferta barata en la ciudad

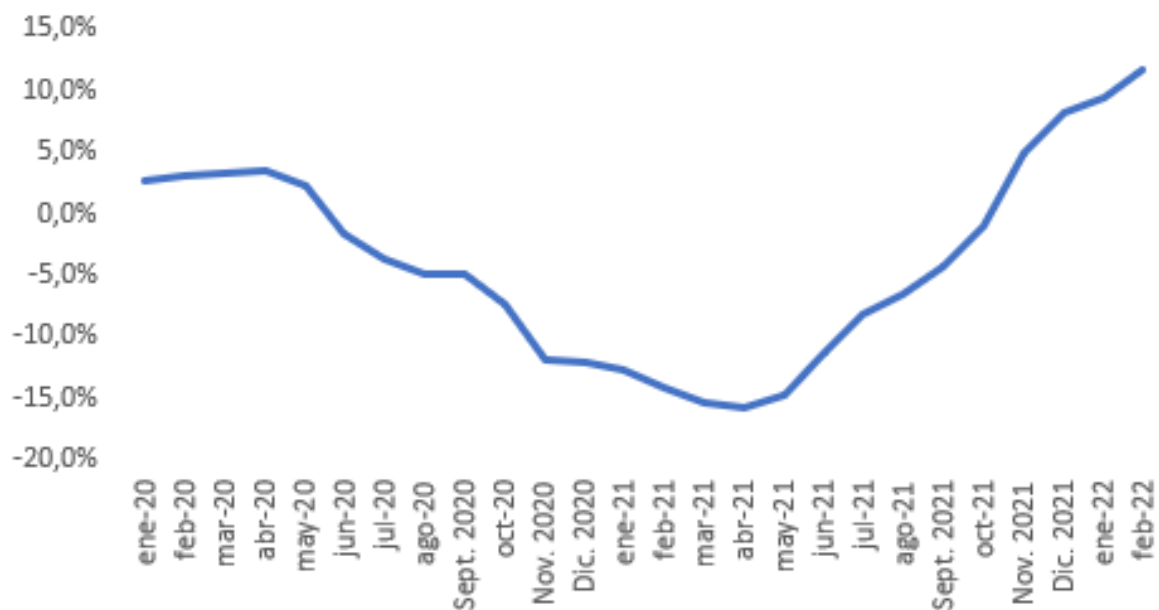
- Actualmente los tres distritos más caros de la ciudad concentran el 62% de la oferta, mientras que los distritos más baratos aglutinan solo el 8% de la oferta en alquiler
- La oferta con precio más elevado se ha incrementado 4 puntos porcentuales en el último año
- La diferencia entre un piso en la zona más barata de Barcelona y la más cara es de 800 € al mes
- La ley catalana de contención de rentas no ha sido efectiva, ya que el precio del alquiler en Barcelona ha evolucionado igual que en Madrid, Valencia y Málaga

Madrid, 21 de marzo de 2021

El pasado 10 de marzo el Pleno del Tribunal Constitucional estimó parcialmente el recurso de inconstitucionalidad contra varios artículos de la Ley de Cataluña 11/2020 de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas, al entender que invade competencias estatales. La contención de rentas en los municipios tensionados de Cataluña ha estado un total de casi 17 meses en vigor y el portal inmobiliario [Fotocasa](#) analiza **cómo esta ley ha afectado al mercado inmobiliario catalán desde el punto de vista de la oferta y precios**, en concreto, en la ciudad de Barcelona.

La ciudad de Barcelona, a pesar de mostrar caídas en el precio del alquiler desde junio de 2020, -dos meses antes de entrar en vigor la ley de contención de rentas-, **hace cuatro meses que presenta incrementos interanuales en el precio del alquiler, alcanzando un incremento interanual del 11,7 el pasado mes de febrero**. Se trata de un incremento muy abultado y que sorprende en un escenario de contención de rentas.

Evolución de la variación interanual del precio del alquiler en Barcelona (enero 2020 – febrero 2022)



Del análisis realizado por [Fotocasa](#) se extrae que la principal causa que está propiciando esta subida de precios en la ciudad condal es **la dismunición de la oferta más económica en detrimento de la oferta con un precio más elevado**, que cada vez es más abundante en la ciudad. Esto explica que la ciudad condal cada vez presente precios más altos, ya que la oferta de inmuebles con precios elevados es mayor que hace un año.

Así, actualmente **los tres distritos más caros de la ciudad - Ciutat Vella, L'Eixample y Sarrià - aglutinan el 62% del total de la oferta de alquiler de Barcelona, mientras que los tres distritos más económicos - Nou Barris, Sant Andreu y Horta - apenas tienen el 8% del total de la oferta de vivienda en alquiler**. Comparando entre el barrio más caro y más barato de la ciudad existen casi 800 € de diferencia para alquilar una vivienda: mientras que en Ciutat Vella la media de un piso de 100 metros cuadrados es de 1,882 € al mes, en Horta, la media para alquilar un piso de 80 metros cuadrados es de 1.055 € al mes. Así, **el incremento de la oferta en las zonas más caras y la disminución en las más baratas es lo que está provocando que el precio medio de la ciudad suba respecto a ejercicios anteriores**.

“El incremento tan abultado del precio de la vivienda en alquiler en Barcelona sorprende en un escenario de limitación de rentas. Los datos no muestran que los propietarios no hayan respetado el índice de precios fijado por la Generalitat, sino que la oferta que hay actualmente en Barcelona es sensiblemente más cara que la que había hace un año. Por

lo tanto, ha habido una contracción de la oferta, sobre todo, de la que presentaba precios más bajos. Además, otra explicación importante es que a partir del mes de noviembre de 2021 el incremento del IPC ha empezado a ser superior al 5% por lo que muchas viviendas que estén volviendo al mercado del alquiler lo estén haciendo teniendo en cuenta el precio del contrato anterior sumado a la subida de este índice de precios, que es de las pocas excepciones que permite subir las rentas en Cataluña”, explica María Matos, directora de Estudios y Portavoz de [Fotocasa](#).

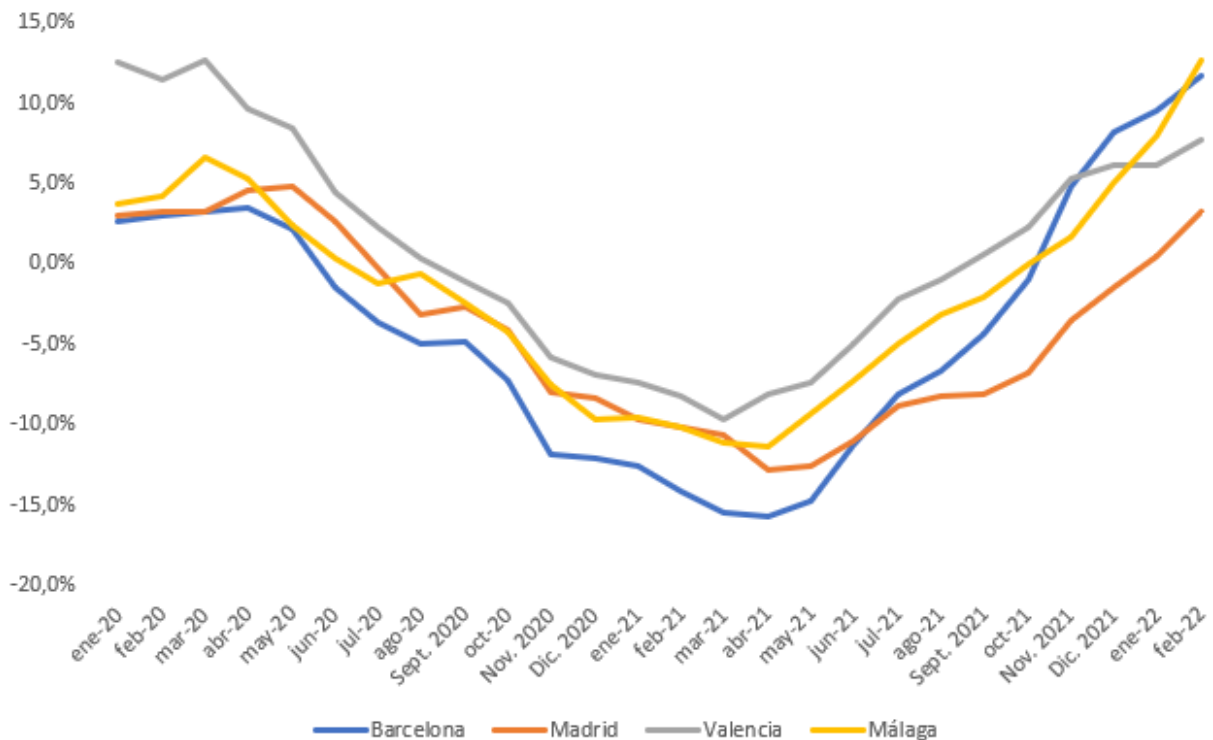
Hace un año, la oferta barata de la ciudad, que se concentraba en los mismos distritos que ahora (Nou Barris, Sant Andreu y Horta) suponían el 10% del total de la oferta y los barrios más caros (Ciutat Vella, Eixample y Sarrià) aglutinaban el 58% de la oferta de vivienda en alquiler de la ciudad. Respecto a 2022, la oferta con precio más elevado se ha incrementado 4 puntos porcentuales, alcanzando el 62%. Mientras que la oferta más económica se ha contraído dos puntos, del 10% al 8%.

En comparación con 2020, año en el que entró en vigor la ley de contención de rentas, la oferta de viviendas con precios más altos representaba el 59% de total, frente al 9% de las viviendas más económicas. Por lo tanto, había más viviendas caras que en el año 2021, cuando el precio del alquiler descendió interanualmente durante 10 meses consecutivos.

¿Cómo ha evolucionado el precio del alquiler durante la limitación de precios?

La tendencia de la caída de precios en la vivienda en alquiler en Barcelona se detectó antes de la entrada en vigor de la Ley, en concreto, el precio del alquiler empezó a descender en junio de 2020 un -1,5% y desde entonces no ha parado de presentar bajadas interanualmente. En comparación con otras ciudades tensionadas, sólo un mes más tarde, se reducía también en Málaga un -1,2% y en Madrid un -0,2% (julio de 2020). Desde entonces estas ciudades han mostrado una evolución muy similar a la de Barcelona, con caídas hasta el tercer trimestre de 2021 y con incrementos a partir del cuarto trimestre de 2021. En el caso de Valencia, el precio empezó a descender en septiembre de 2020 pero justo un año después ya empezó a incrementar el precio hasta situarse en un 7,7% de incremento interanual el pasado febrero de 2022.

Evolución de la variación interanual del precio del alquiler por ciudades



Desde la entrada en vigor de la Ley de contención de rentas en Cataluña, las caídas en Barcelona fueron más acusadas a partir de octubre de 2020. De hecho, mientras en junio de 2020 cayó un -1,5% en noviembre de 2020 descendió un 11,8%. Así, en sólo seis meses el descenso del precio del alquiler se aceleró en 10 puntos porcentuales en la ciudad de Barcelona mientras que en el resto de las ciudades las caídas fueron mucho más escalonadas. No obstante, la evolución de precios en la ciudad de Madrid ha sido muy similar a la de la ciudad condal e incluso durante 2021 los descensos en Madrid han sido más acusados que en Barcelona. Madrid presenta una caída de hasta un -12,8% y en Barcelona la bajada máxima en 2021 fue de un -11,4% interanual. **Si observamos la evolución de precios en las cuatro ciudades analizadas, vemos que la tendencia a las caídas y los incrementos que estamos viendo desde el cuarto trimestre de 2021 se producen casi de forma idéntica en todas ellas.**

“Es difícil atribuir las abultadas caídas que ha habido en Barcelona desde noviembre de 2020 solo a la Ley de contención de rentas, ya que la tendencia desde hacía meses era la de la caída de precios, después de muchos meses de intensas subidas. Además, la pandemia también ha golpeado al mercado del alquiler propiciando que durante meses la oferta de vivienda aumentase, debido a los pisos turísticos que se pasaron al alquiler residencial. Asimismo, la demanda de vivienda en alquiler descendió, lo que también es un factor determinante en la caída de los precios. En paralelo, el precio de la vivienda en

alquiler en ciudades como Madrid, Málaga o Valencia se ha comportado casi de manera idéntica, lo que indica que es una tendencia generalizada del mercado de las rentas”, explica María Matos.

Variación interanual del precio de la vivienda en alquiler por CCAA

	Barcelona	Madrid	Valencia	Málaga
Enero 2020	2,7%	3,0%	12,5%	3,7%
Febrero 2020	3,0%	3,3%	11,5%	4,2%
Marzo 2020	3,3%	3,2%	12,7%	6,6%
Abril 2020	3,5%	4,6%	9,7%	5,3%
Mayo 2020	2,2%	4,8%	8,4%	2,4%
Junio 2020	-1,5%	2,7%	4,4%	0,4%
Julio 2020	-3,6%	-0,2%	2,3%	-1,2%
Agosto 2020	-4,9%	-3,2%	0,4%	-0,6%
Sept. 2020	-4,8%	-2,6%	-1,1%	-2,4%
Octubre 2020	-7,3%	-4,1%	-2,4%	-4,2%
Nov. 2020	-11,8%	-8,0%	-5,8%	-7,5%
Dic. 2020	-12,1%	-8,3%	-6,9%	-9,6%
Enero 2021	-12,6%	-9,6%	-7,4%	-9,5%
Febrero 2021	-14,1%	-10,1%	-8,2%	-10,2%
Marzo 2021	-15,4%	-10,6%	-9,7%	-11,1%
Abril 2021	-15,7%	-12,8%	-8,1%	-11,4%
Mayo 2021	-14,7%	-12,5%	-7,4%	-9,3%
Junio 2021	-11,2%	-11,0%	-4,9%	-7,2%
Julio 2021	-8,1%	-8,8%	-2,2%	-5,0%
Agosto 2021	-6,6%	-8,2%	-1,0%	-3,1%
Sept. 2021	-4,4%	-8,1%	0,6%	-2,0%
Octubre 2021	-1,0%	-6,8%	2,3%	0,0%
Nov. 2021	4,8%	-3,5%	5,3%	1,7%
Dic. 2021	8,2%	-1,4%	6,2%	5,1%
Enero 2022	9,5%	0,5%	6,1%	7,9%
Febrero 2022	11,7%	3,2%	7,7%	12,7%

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplace digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial. Con presencia en 12 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorentycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorentycuenca.com

663 35 69 75

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26