

ANÁLISIS PRECIO VIVIENDA VENTA Y ALQUILER EN CATALUÑA

El precio del alquiler en Cataluña se desacelera, mientras el de venta crece al 12,4% interanual

- Si en octubre de 2017 el precio del alquiler crecía a un ritmo de 17%, ahora baja un -1,5%, su tercer descenso interanual consecutivo
- El precio de la vivienda de segunda mano sube un 12,4% interanual
- El precio de la vivienda en alquiler en la provincia de Barcelona se encuentra en máximos históricos
- Barcelona es el municipio más caro de toda España para alquilar una vivienda

Barcelona, 25 de octubre de 2018

Con motivo del Salón Inmobiliario Barcelona Meeting Point, el portal inmobiliario [Fotocasa](#) ha elaborado un análisis para analizar la situación actual del mercado inmobiliario catalán, tanto de venta como de alquiler, a partir de los datos del Índice Inmobiliario que publica mes a mes desde hace más de 13 años y que se basa en la oferta de vivienda anunciada en su portal.

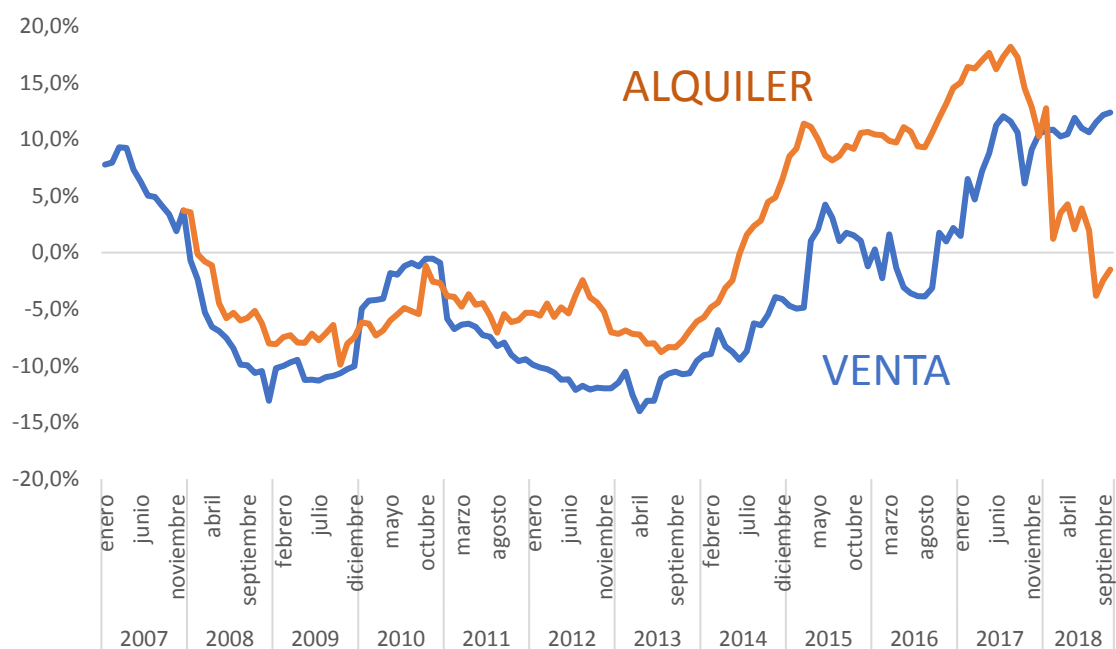
Del análisis se desprende que **el precio de la vivienda de venta se está comportando de manera muy diferente al de la vivienda en alquiler**, que ha cambiado mucho su evolución en el último año. Así, si hace tan sólo un año el precio del alquiler subía a nivel interanual un 17%, en octubre de 2018 el precio de la vivienda en alquiler en Cataluña desciende un -1,5% interanual y es el tercer mes consecutivo que desciende interanualmente. Antes de estos descensos, el primero fue el pasado mes de agosto, el precio de la vivienda en alquiler en Cataluña había experimentado 49 meses consecutivos de incrementos, desde julio de 2014.

Además, llama mucho la atención que en 2017 el precio de la vivienda en alquiler en Cataluña se incrementó interanualmente por encima del 10% durante todo el año e incluso, algunos meses se detectaron incrementos interanuales cercanos al 20%. En este 2018, tan sólo en enero se registró un ascenso por encima del 10%, en concreto fue del 12,7%, y a partir de febrero el precio de la vivienda en alquiler empezó a ralentizar estos incrementos, con variaciones que oscilaban entre el 1,2% y el 4,3%, hasta que en agosto se detectó la primera caída interanual (-3,8%) y septiembre y octubre también con variaciones en negativo, en concreto -2,4% y -1,5%, respectivamente.

“El mercado del alquiler en Cataluña está teniendo un comportamiento muy dispar. Estos descensos interanuales en el precio medio del alquiler vienen marcados por lo que está ocurriendo en las provincias de Girona, Lleida y Tarragona, con caídas interanuales que en algunas zonas superan el 10% que contrastan con las subidas que sigue registrando Barcelona, la única provincia que ha superado los máximos de 2008 y donde los precios siguen creciendo a un ritmo interanual cercano al 5%”, explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Muy diferente está siendo **el comportamiento de los precios de la vivienda de segunda mano**. Así, si hace un año el precio de la vivienda en venta crecía en Cataluña entorno al 10% este octubre de 2018 la variación interanual es del 12,4%. Esta es la variación interanual más acusada que ha registrado el [Índice Inmobiliario Fotocasa](#), que cuenta con histórico desde enero de 2005. Además, el precio de la vivienda de segunda mano en Cataluña lleva 25 meses consecutivos incrementándose a nivel interanual y once de ellos con variaciones por encima del 10%.

Evolución precio de la vivienda en alquiler y en venta en Cataluña



La provincia de Barcelona empuja la recuperación del mercado catalán

Analizando los datos por provincias, se ve claramente que la provincia de Barcelona está protagonizando la recuperación del mercado inmobiliario catalán, tanto en la vivienda en venta como en la del alquiler. Así, mientras Tarragona (-3,9%), Lleida (-7%) y Girona (-12,5%) **ven caer los precios de la vivienda en alquiler** respecto al año pasado, la provincia de Barcelona se incrementa un 4,6% respecto a 2017.

Variación interanual vivienda en alquiler provincias de Cataluña

Provincia	Variación Interanual (%)	Octubre 2018 (€/m2)
Barcelona	4,6 %	14,09 €
Girona	-12,5 %	6,76 €
Lleida	-7,0 %	5,38 €
Tarragona	-3,9 %	6,38 €

Respecto a la comparativa con el resto de provincias españolas, Barcelona es, un año más, la provincia más cara para alquilar una vivienda (14,9 €/m2 al mes). Justo por detrás de Barcelona se encuentra Madrid (12,92 €/m2 al mes) y Vizcaya (10,42 €/m2 al mes). La provincia de Barcelona se encuentra ahora mismo tan sólo un -1,5% por debajo del precio máximo, que se alcanzó el pasado mes de enero con un precio medio de 14,31 €/m2 al mes. Por tanto, **el precio del alquiler en la provincia de Barcelona se encuentra ahora mismo en máximos históricos**. Respecto al resto de provincias catalanas, todavía están lejos de alcanzar los precios máximos del año 2007.

Si se analiza el precio de la vivienda de segunda mano en Cataluña, **la variación interanual es positiva en todas las provincias catalanas**, pero claramente la provincia de Barcelona es la que incrementa más el precio respecto al año pasado, en concreto sube un 13,1%.

Variación interanual vivienda en venta provincias de Cataluña

Provincia	Variación Interanual (%)	Octubre 2018 (€/m2)
Barcelona	13,1 %	3.000 €
Girona	6,7 %	1.866 €
Lleida	0,9 %	1.146 €
Tarragona	2,6 %	1.501 €

El precio actual de la provincia de Barcelona (3.000 €/m2) es un 62% más elevado que la media nacional (1.849 €/m2). No obstante, la provincia de Barcelona todavía se encuentra un -32% por debajo del precio máximo alcanzado que se registró en diciembre de 2007, cuando el precio se situó en 4.411 €/m2.

Si se compara el precio de la provincia de Barcelona con el resto de provincias españolas, se ve que es la segunda con el precio de la vivienda de segunda mano más elevado, sólo por detrás de Guipúzcoa (3.034 €/m2).

Barcelona capital incrementa el precio del alquiler un 5,7% respecto a 2017

Al contrario de lo que está pasando a nivel de comunidad, que el precio de venta crece muy por encima que el precio del alquiler, en la ciudad de Barcelona está pasando lo contrario. El precio del alquiler se incrementa un 5,7% respecto a

2017 y en el caso de la vivienda de segunda mano, sube un 2,7% comparando con el año anterior, dejando atrás los incrementos cercanos al 20% de 2017.

Volviendo a los precios de alquiler de los municipios catalanes, se observa que Barcelona capital no sólo es el municipio más caro de Cataluña para alquilar una vivienda, con un precio de 16,08 €/m² al mes, sino que también es el municipio más caro de toda España. Actualmente, el precio del alquiler en Barcelona está un -1,1% por debajo del máximo histórico, que se registró el pasado mes de enero con un precio de 16,26 €/m² al mes.

Respecto al análisis del precio del alquiler del resto de municipios catalanes, llama la atención que los 22 municipios más caros pertenecen a la provincia de Barcelona.

“Barcelona capital se mueve en precios máximos desde enero de 2017, cuando se superó por primera vez los registros alcanzados en los años del boom. Esto significa que la Ciudad Condal lleva un año y ocho meses con precios por encima de los máximos alcanzados en 2008. El precio medio del alquiler en Barcelona está un 7% por encima del máximo registrado en abril de 2008, pero hay meses en los que la diferencia con respecto a los máximos de 2008 ha alcanzado el 10%”, añade Toribio.

[El precio de la vivienda de segunda mano en Barcelona desacelera su incremento](#)

Al analizar los municipios de Cataluña desde el punto de vista de la compra, la ciudad de Barcelona se lleva, una vez más, toda la atención. Como se ha comentado anteriormente, en octubre de 2018 el precio de la vivienda de segunda mano se incrementa un 2,7% y deja atrás los incrementos de 2017, muy cercanos al 20%.

Respecto a los precios, Barcelona capital es el municipio más caro de toda Cataluña y el cuarto a nivel del resto de España. Por delante se encuentran Ibiza (5.052 €/m²), San Sebastián (4.815 €/m²) y Zarautz (4.497 €/m²).

[Se incrementa el precio del alquiler en todos los distritos de Barcelona](#)

El análisis de [Fotocasa](#) también ofrece valores para los 10 distritos de la ciudad de Barcelona. En alquiler, los 10 incrementan el precio a nivel interanual, con valores que van del 11,4% de Nou Barris al 1,7% de Sant Martí. Llama la atención

que el pasado año cinco distritos incrementaban el precio del alquiler por encima del 10% y este año tan sólo Nou Barris incrementa el precio interanual por encima de este porcentaje.

Variación interanual precio de la vivienda en alquiler en los distritos Barcelona

Municipio	Variación Interanual (%)	Octubre 2018 (€/m2)
Nou Barris	11,4 %	12,73 €
Eixample	9,6 %	16,44 €
Les Corts	8,0 %	16,09 €
Horta - Guinardó	6,6 %	13,16 €
Sant Andreu	5,5 %	12,98 €
Sants - Montjuic	5,2 %	15,08 €
Ciutat Vella	5,0 %	17,42 €
Gràcia	4,2 %	15,45 €
Sarrià - Sant Gervasi	3,3 %	17,09 €
Sant Martí	1,7 %	15,89 €

Respecto al análisis de los precios de la vivienda de segunda mano, la variación interanual sube en siete distritos pero baja en tres de ellos. Estos datos contrastan muchísimo con los datos del pasado año: en 2017 seis distritos subían por encima del 10% y cuatro de ellos lo hacían por encima del 20%. Ahora, en octubre de 2018, el precio se incrementa por encima del 10% en dos distritos, Sant Andreu y Nou Barris, y cae en tres distritos, Eixample, Ciutat Vella y Les Corts. Así, el panorama de los precios de la vivienda de segunda mano ha cambiado mucho en un año en la ciudad de Barcelona.

Variación interanual precio de la vivienda en venta en los distritos Barcelona

Municipio	Variación Interanual (%)	Octubre 2018 (€/m2)
Sant Andreu	11,2 %	3.370 €
Nou Barris	10,6 %	2.608 €
Sants - Montjuic	5,9 %	3.980 €
Gràcia	5,5 %	4.631 €
Sant Martí	4,0 %	4.166 €
Sarrià - Sant Gervasi	3,2 %	5.662 €
Horta - Guinardó	3,1 %	3.269 €
Eixample	-0,2 %	5.239 €
Ciutat Vella	-3,2 %	4.719 €
Les Corts	-3,9 %	4.890 €

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 22 millones de visitas al mes (70% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 493.000 usuarios únicos.

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 [Schibsted Spain](#), la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada del país. Además de gestionar el portal inmobiliario Fotocasa, cuenta con los siguientes portales de referencia: [vibbo](#), [Infojobs.net](#), [habitaclia](#), [coches.net](#), [motos.net](#) y [milanuncios](#). Schibsted Spain forma parte del grupo internacional de origen noruego Schibsted Media Group, que está presente en más de 30 países y cuenta con 6.800 empleados. Más información en la web de Schibsted Media Group.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs López

Tlf.: 93 576 56 79

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa