Informe de la Cambra sobre el mercado de alquiler de vivienda en Barcelona y en Cataluña

Año 2023

Índice

Editorial: Hace falta más construcción y modernizar el parque 2

1/ Barcelona

Se acentúa la caída de nueva contratación de alquiler de vivienda en Barcelona en el 3.er y 4.º trimestres de 2023 3

- La Ley por el derecho a la vivienda acelera la pérdida de nuevos contratos de alquiler 3
- Los contratos de hasta 750 €/mes pasan de una cuota del 74% en 2014 al 16% en 2023 3
- El mercado de alquiler pierde un 25% y un 31% de nueva contratación en el 3.er y 4.º T de 2023 4
- Solo los alquileres de más de 1.050 €/mes ganan mercado en 2023 4
- La media de los nuevos contratos de alquiler en Barcelona sube un 10,7%, a 1.136 €/mes 5
- Precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona, por barrios y distritos, en 2023 6
- Los contratos de hasta 750 €/mes son el 41% en Nou Barris y el 5% en Sarrià-Sant Gervasi 8
- La propiedad horizontal registró precios un 5,7% superiores a la vertical en 2023 8

2/ Cataluña (excluida la ciudad de Barcelona)

El alquiler de los nuevos contratos de vivienda sube un 6,7% en Cataluña (excluida BCN), hasta 712 € en 2023 11

- Cataluña (excluida Barcelona) perdió un 10% de oferta de alquiler de vivienda en 2023 11
- El alquiler entre 600 y 750 €/mes es el tramo de precios con más cuota de mercado en Cataluña (excluida Barcelona ciudad) 12

3/ Apuntes estadísticos

Los nuevos contratos de alquiler de vivienda en 2022 en BCN fueron un 23,7% más caros que el total del mercado de contratos vigentes 14

Precios de alquiler y de compraventa de viviendas de protección oficial (VPO) de la Agència de l'Habitatge de Catalunya en 2024 15

Dossiers econòmics

Publicación de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 7
Abril 2024
DL: B 8681-2024

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departamento de publicaciones
Depósito legal: B 8681-2024

Editorial: Hace falta más construcción y modernizar el parque

La evolución del mercado de vivienda de alquiler en 2023 confirma la tendencia observada, desde 2021, de reducción acentuada de la oferta y de incremento de precios, especialmente en Barcelona y en su entorno metropolitano.

El análisis detallado refleja, sin dejar lugar a dudas, el impacto negativo de la aprobación, en el mes de mayo, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y la publicación, el 11 de agosto, de la resolución estableciendo áreas de mercado tensionado en 140 municipios, lo cual comportaba el control de precios del 85% de las viviendas cedidas en alquiler en toda Cataluña. La reducción de la oferta pasó de un -11% y -10% en tasa anual en el 1.er y el 2.º trimestres de 2023 a un -25% y -31%, respectivamente, en el 3.er y 4.º trimestres en la ciudad de Barcelona.

La reducción de la oferta y el incremento de precios comportan, en un entorno de demanda creciente, dificultades de acceso de las familias a una vivienda en alquiler, sobre todo de las que tienen unos niveles de ingresos más bajos. En ausencia de un parque público de alquiler, o de subsidios que permitan acceder al mercado privado, también insuficiente cuantitativamente, las familias con ingresos bajos son las más afectadas por la coyuntura y por las nuevas medidas legislativas contempladas en la Ley por el derecho a la vivienda.

El crecimiento de la población, con la recuperación de la inmigración y la formación de nuevos núcleos familiares, comporta que la problemática del acceso a la vivienda, en propiedad o en arrendamiento, crezca de forma acelerada.

A pesar de la extrema politización y proliferación normativa que vivimos en torno a la vivienda, la realidad es que el alojamiento de la población de Cataluña se está deteriorando de manera progresiva porque, desde la crisis de 2008, los sucesivos gobiernos han fallado de manera estrepitosa en la construcción de nuevas viviendas y la modernizción del parque edificado existente.

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona elabora la estadística sobre la evolución del mercado privado de alquiler en Barcelona desde 1985, y en Cataluña desde 1994, a partir de los datos de las fianzas de los contratos de arrendamiento firmados cada año, gracias a convenios con la administración responsable de la política de vivienda de Cataluña. Esto permite disponer de una serie estadística de largo alcance, con una misma metodología y un mismo equipo de trabajo liderado por el economista Agustí Jover.

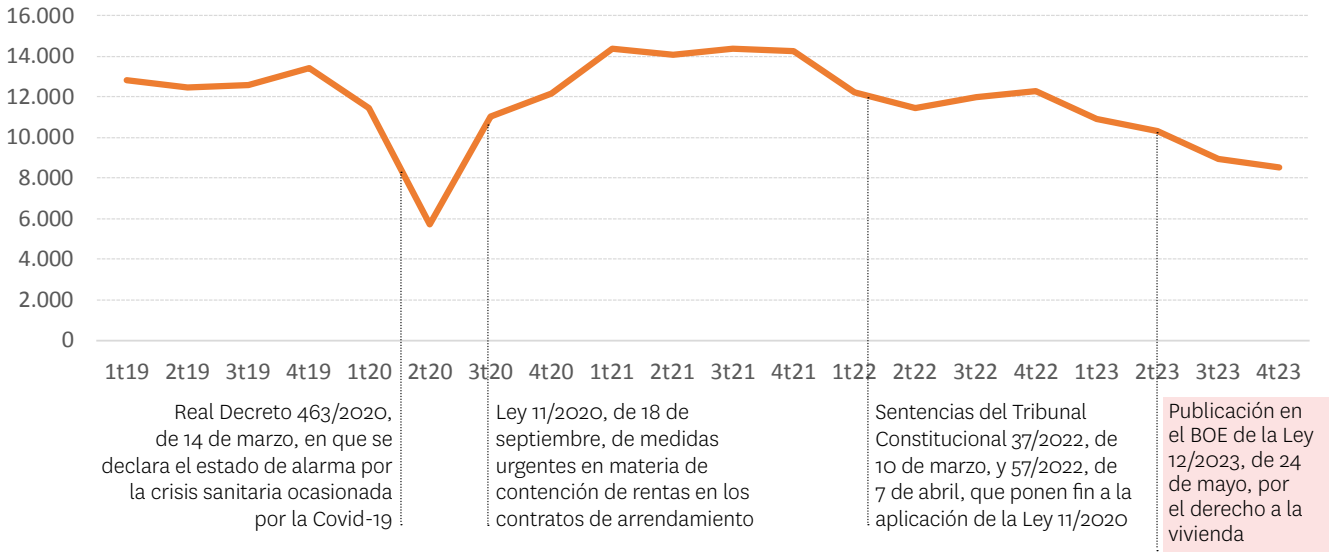
Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
publicacions@cpubcn.com
publicacions.cpubcn.com

1/ Se acentúa la caída de nueva contratación de alquiler de vivienda en Barcelona el 3.er y 4.º trimestres de 2023

La Ley por el derecho a la vivienda acelera la pérdida de nuevos contratos de alquiler

Número de fianzas constituidas en Barcelona ciudad. Período: 1.er trimestre 2019 a 4.º trimestre 2023



Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

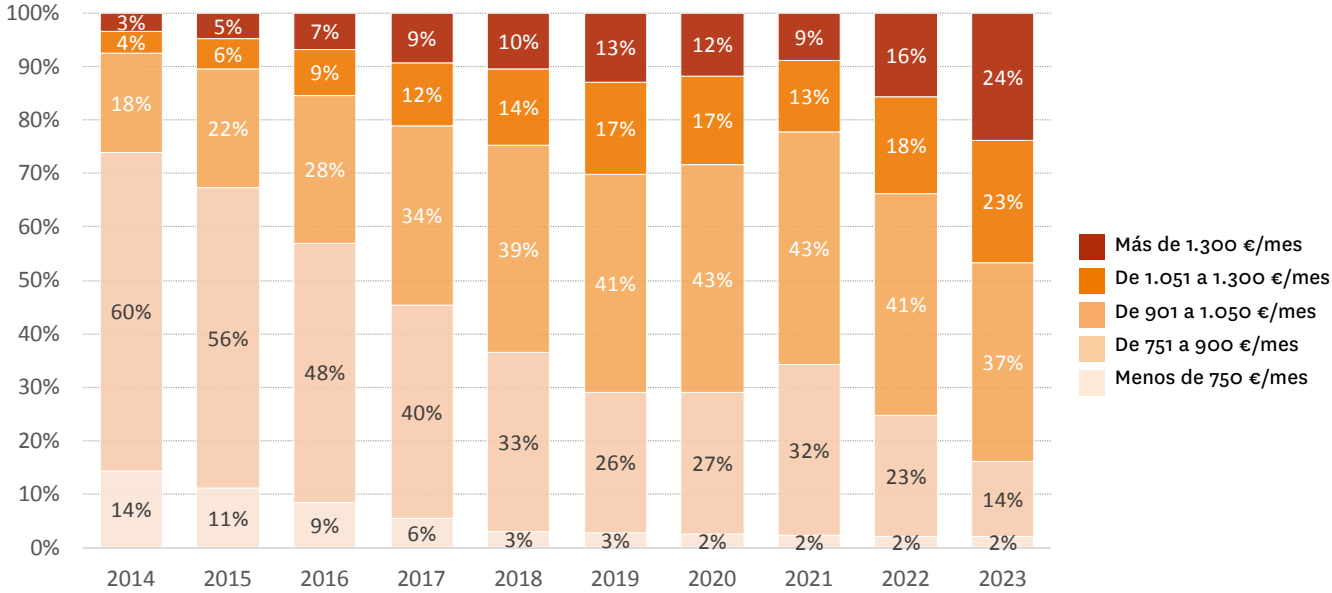
En 2023 se registraron en Barcelona un 19% menos de contratos de alquiler de vivienda que en 2022, de acuerdo con los datos estadísticos del *Informe de la Cambra sobre el mercado de alquiler de vivienda*. La pérdida de oferta en el mercado se acentúa en el 3.er y 4.º trimestres, con un 25% y un 31% de caída, respectivamente, tras la publicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Los alquileres más asequibles, de hasta 750 €/mes, continúan perdiendo cuota de mercado en 2023. Asimismo, desde 2022, el tramo de nuevos contratos con precios entre 750 y 1.050 €/mes también cede porcentaje en favor de los alquileres más elevados.

Esta evolución comporta que la media de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona en 2023 sea de 1.136 €/mes.

Los contratos de hasta 750 €/mes pasan de una cuota del 74% en 2014 al 16% en 2023

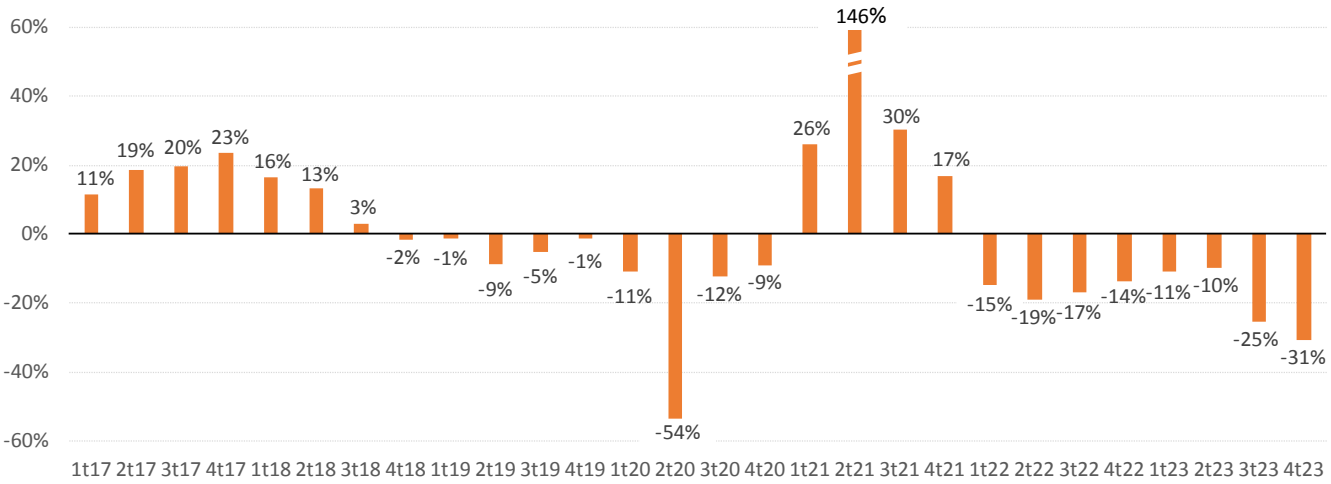
Evolución del porcentaje de nuevos contratos de vivienda por intervalos de precios en €/mes en Barcelona ciudad



Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

El mercado de alquiler pierde un 25% y un 31% de nueva contratación el 3.er y 4.º T de 2023

Variación interanual del número de nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona ciudad (por trimestres, en %)



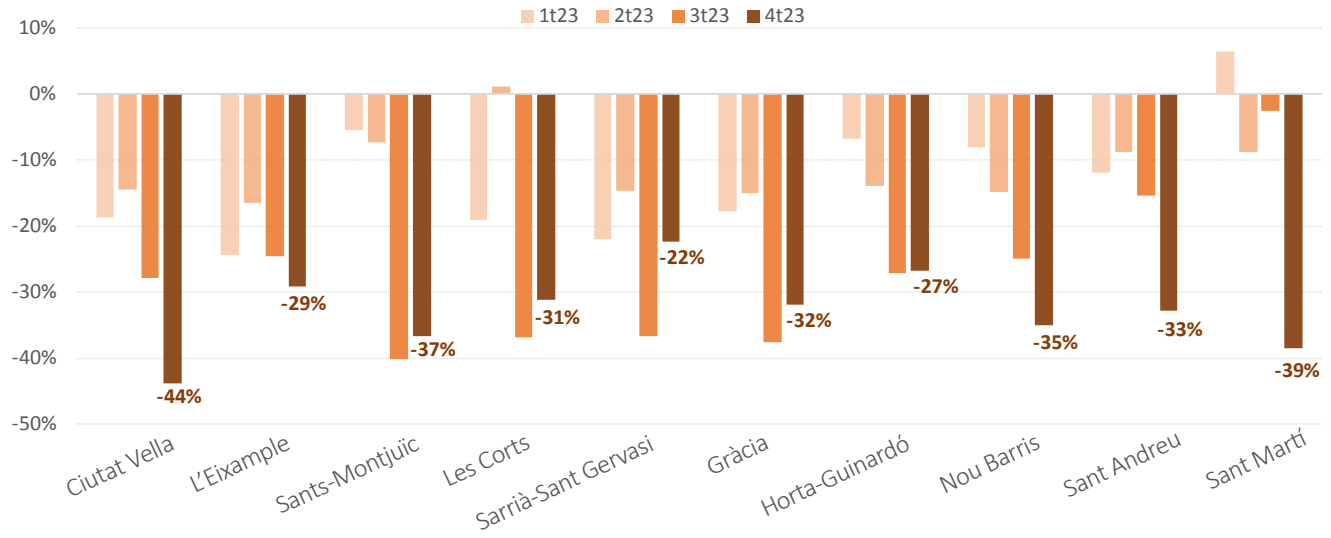
Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

Según datos del Incasòl, en Barcelona se registraron 8.934 nuevos contratos de alquiler de viviendas en el 3.er trimestre de 2023 y 8.531 en el 4.º, lo que representa una caída interanual del 25% y del 31%, respectivamente.

En 2023, la comparación interanual del volumen de contratación decae en todos los distritos a lo largo de los cuatro trimestres del año. Por tanto, la pérdida excepcional de mercado de alquiler que registra la ciudad no se circunscribe a determinados territorios, sino que es generalizada, con caídas máximas en los distritos de Gràcia, Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Sants-Montjuïc y l'Eixample.

El último ejercicio sin impacto por la Covid-19 y sin medidas de control de alquileres es el de 2019. Si la caída de la contratación entre 2022 y 2023 en el conjunto de la Ciudad Condal fue del -19%, la misma ratio entre 2023 y 2019 fue del -25%. Por lo tanto, la ciudad de **Barcelona ha perdido una cuarta parte de la oferta del mercado de alquiler que tenía antes de la Covid-19.**

Evolución interanual del número de nuevos contratos registrados en Barcelona por trimestres. Año 2023 respecto del año 2022



Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

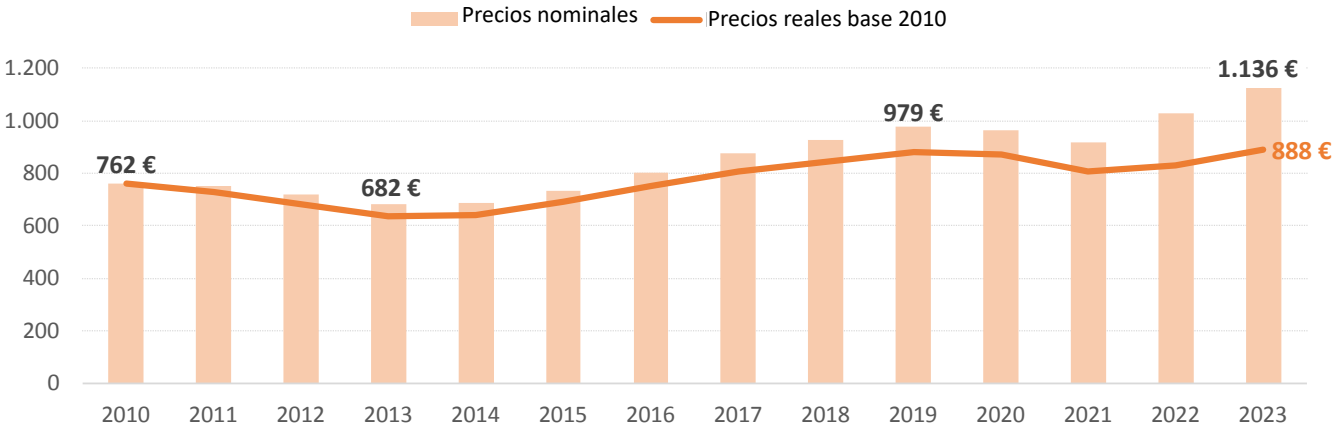
Solo los alquileres de más de 1.050 € mensuales ganan mercado en 2023

Número de nuevos contratos, por intervalos de precio en €/mes, en 2022 y en 2023, con ganancias y pérdidas de mercado

Barcelona	120 a 300	300 a 450	450 a 600	600 a 750	750 a 900	900 a 1.050	1.050 a 1.300	Más de 1.300	Total
2023	313	433	1.340	3.697	7.657	5.795	8.217	8.597	36.049
2022	373	458	2.183	7.387	11.254	6.822	7.474	6.118	42.069
Diferencia	-60	-25	-843	-3.690	-3.597	-1.027	743	2.479	-6.020

La media de los nuevos contratos de alquiler en Barcelona sube un 10,7%, a 1.136 €/mes

Evolución del precio medio de los nuevos contratos de alquiler en Barcelona en precios nominales y precios reales (€/mes)



Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

Durante el 3.er trimestre de 2023, el alquiler medio de los nuevos contratos de vivienda en Barcelona fue de 1.171 €, y durante el 4.º trimestre de 1.178 €, según datos estadísticos del *Informe de la Cambra sobre el mercado de alquiler de vivienda*. En datos agregados, en 2023 se cierra con un alquiler medio de 1.136 €/mes, hecho que supone un incremento interanual del 10,7%.

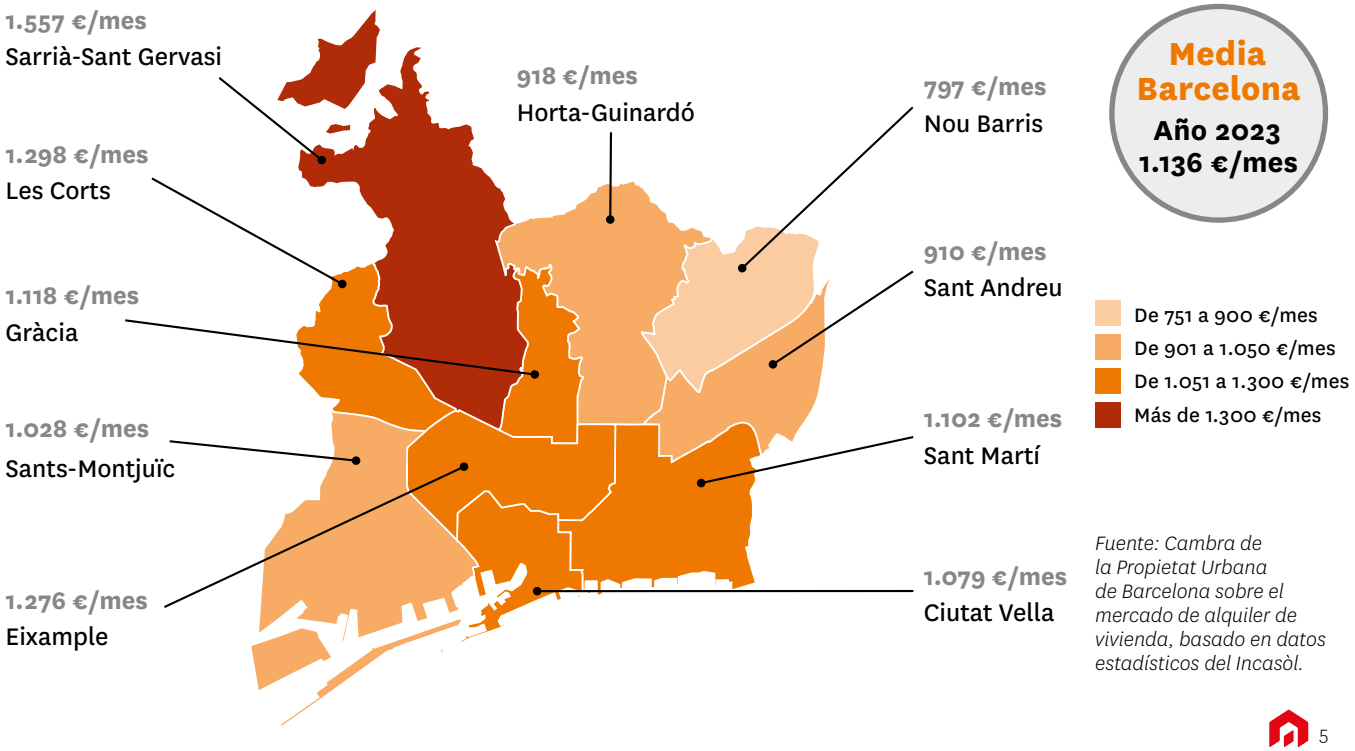
Se trata de resultados insólitos, puesto que durante los últimos 15 años solo se registraron aumentos superiores al 10% en el último trimestre de 2016 y en los dos primeros trimestres de 2017, con variaciones del 11-12%. Así pues, los aumentos de precios son tan insólitos como insólitas son la contracción del mercado y la retirada de la oferta, previsiblemente en busca de mercados alternativos.

El contraste entre una dinámica demográfica en expansión (en términos de creación neta de nuevos hogares), una capital que atrae población profesional internacional y una oferta de alquiler en retirada constituye el peor de los escenarios, puesto que el ajuste entre oferta y demanda solo se hace a través de los precios.

La contracción de la oferta de 2023 comparada con la de 2019 (último ejercicio sin impacto de la Covid-19) fue del -24,6%. En cuanto a los precios, en **términos nominales**, el alquiler medio de 2023 fue un 16,1% superior al de 2019. En este mismo período, teniendo en cuenta que la inflación entre junio de 2019 y junio de 2023 fue del 15%, el incremento en **precios reales** del alquiler fue del 1,1%.

Todos los distritos registran incremento de precios de alquiler de vivienda en 2023

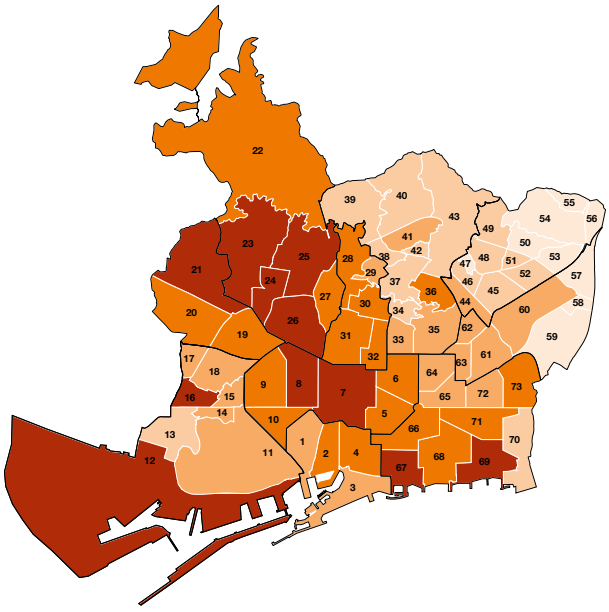
Precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en 2023 (€/mes)



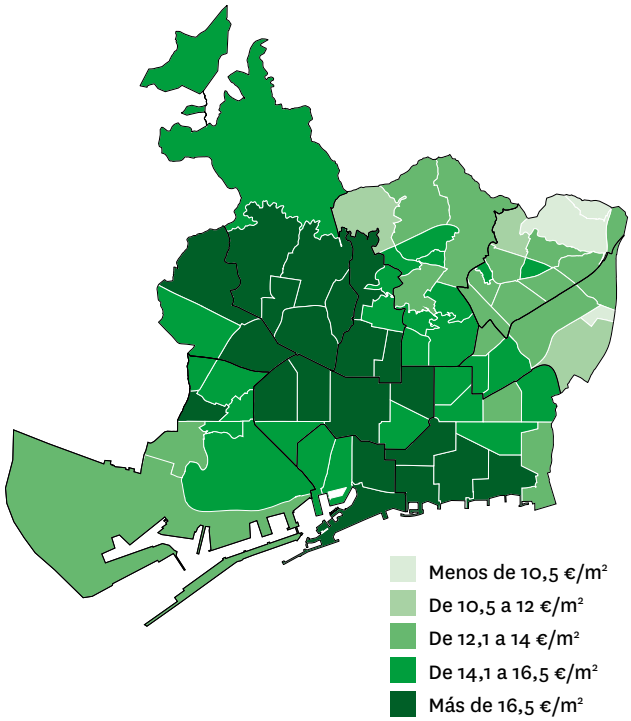
Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

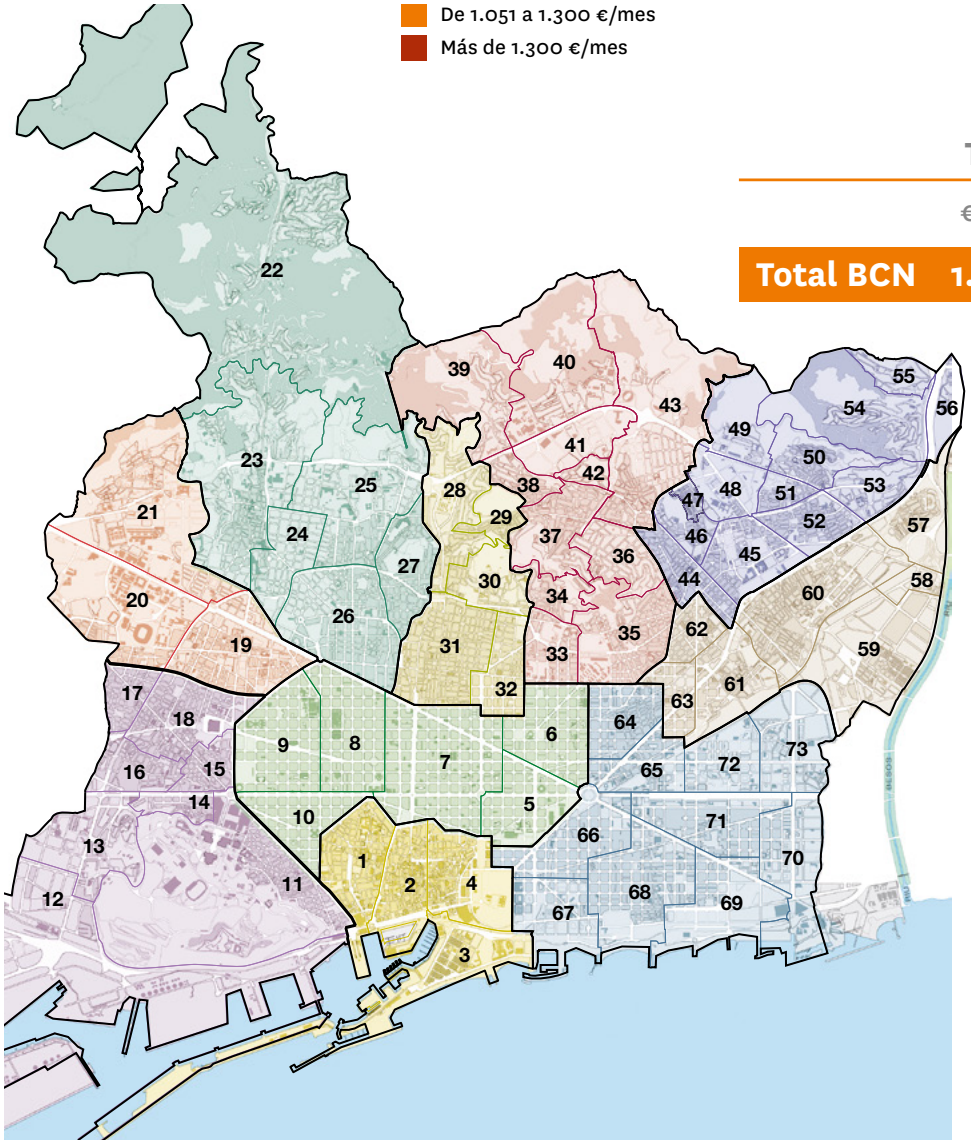
Precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona, por barrios y distritos, en 2023

Media en €/mes, por barrios



y en €/m², por barrios





	Total 2022		Total 2023	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
Total BCN	**1.027**	**14,5**	**1.136**	**16,1**

Incremento generalizado de precios en todos los barrios

En 2023, prácticamente todos los barrios de la ciudad registraron un incremento del precio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda. Los barrios con subidas de precios más acusadas fueron la Marina de Port (+22,3% de media de los 300 nuevos contratos registrados), la Font d'en Fargues (21,1%, 126 contratos), la Bordeta (17,9%, 540 contratos) y Verdun (+16,8 %, 214 contratos).

Los precios solo bajaron en el Bon Pastor (-2,2%, con 181 contratos registrados) y en Sant Martí de Provençals (-1,1%, 402 contratos).

Renta media nuevos contratos

	Total 2022 €/mes	Total 2022 €/m²	Total 2023 €/mes	Total 2023 €/m²
Ciutat Vella	**1.008**	**15,7**	**1.079**	**16,7**
1 El Raval	911	15,2	959	15,9
2 Barri Gòtic	1.133	15,6	1.265	16,4
3 La Barceloneta	944	18,7	991	19,0
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1.070	16,0	1.138	17,4
L'Eixample	**1.140**	**14,9**	**1.276**	**16,5**
5 Fort Pienc	1.071	14,3	1.179	16,1
6 Sagrada Família	1.019	15,3	1.115	16,7
7 Dreta de l'Eixample	1.389	15,0	1.577	16,6
8 Antiga Esquerra de l'Eixample	1.201	15,2	1.356	16,8
9 Nova Esquerra de l'Eixample	1.069	14,9	1.182	16,7
10 Sant Antoni	1.037	14,4	1.136	15,9
Sants-Montjuïc	**916**	**14,0**	**1.028**	**16,3**
11 Poble Sec	881	15,2	939	16,0
12 La Marina del Prat Vermell	nd	7,1	1.546	13,4
13 La Marina de Port	723	10,6	884	12,6
14 Font de la Guatlla	928	14,0	1.046	15,8
15 Hostafrancs	879	14,2	971	15,8
16 La Bordeta	1.124	13,4	1.332	21,1
17 Sants - Badal	881	14,4	982	15,7
18 Sants	906	14,1	1.007	15,8
Les Corts	**1.185**	**15,2**	**1.298**	**16,8**
19 Les Corts	1.129	15,4	1.220	17,1
20 Maternitat i Sant Ramon	1.068	14,7	1.190	15,8
21 Pedralbes	1.813	15,2	1.952	17,5
Sarrià-Sant Gervasi	**1.384**	**16,2**	**1.557**	**18,2**
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.107	13,5	1.256	14,1
23 Sarrià	1.431	18,1	1.528	19,5
24 Tres Torres	1.807	17,9	1.956	19,4
25 Sant Gervasi-Bonanova	1.360	15,8	1.516	17,8
26 Sant Gervasi-Galvany	1.487	15,7	1.704	18,4
27 Putxet i el Farró	1.115	15,8	1.258	17,3
Gràcia	**999**	**15,2**	**1.118**	**16,9**
28 Vallcarca i els Penitents	1.006	14,7	1.141	16,8
29 El Coll	808	12,9	912	14,4
30 La Salut	955	13,5	1.086	15,3
31 Vila de Gràcia	1.017	15,9	1.126	17,5
32 El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	1.007	15,1	1.139	16,7

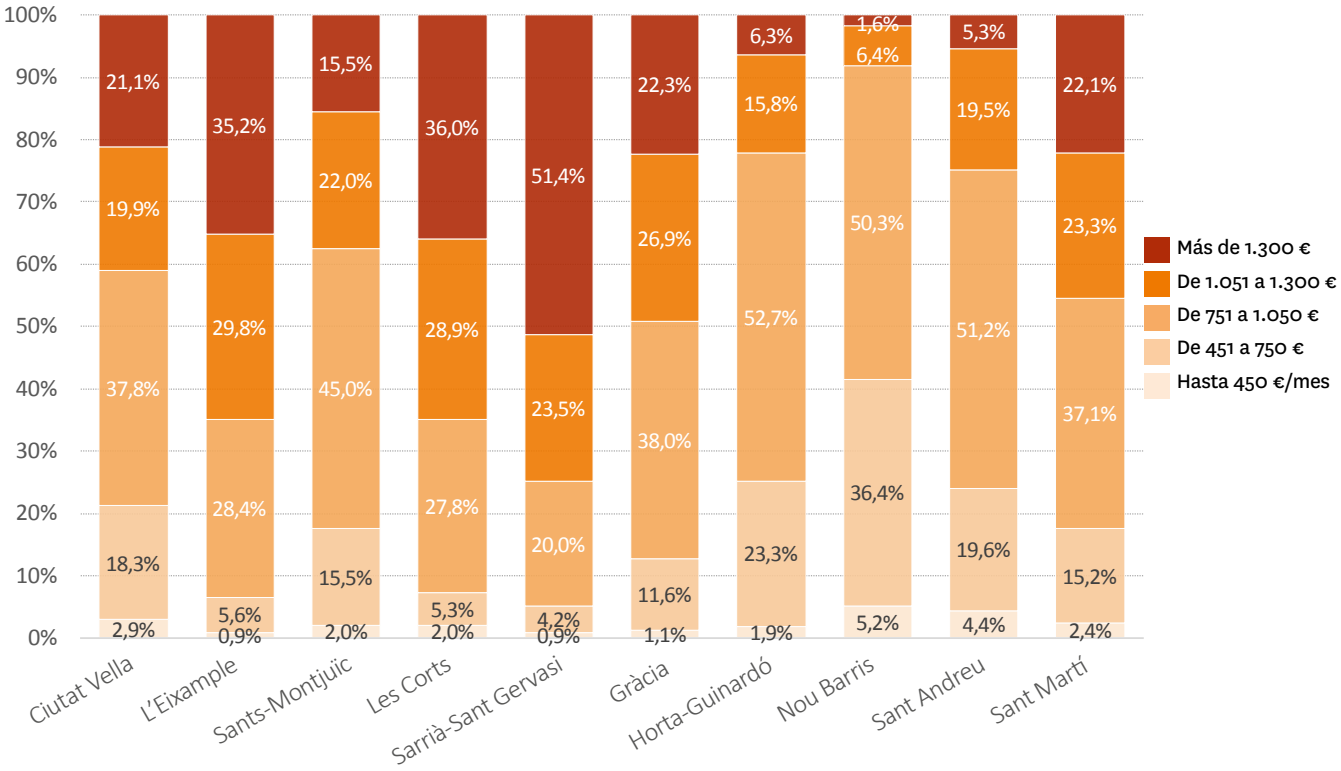
Renta media nuevos contratos

	Total 2022 €/mes	Total 2022 €/m²	Total 2023 €/mes	Total 2023 €/m²
Horta-Guinardó	**819**	**13,1**	**918**	**14,5**
33 Baix Guinardó	911	14,0	1.029	15,5
34 Can Baró	806	13,6	890	15,0
35 El Guinardó	847	13,4	964	14,9
36 La Font d'en Fargues	873	13,5	1.063	15,5
37 El Carmel	727	12,6	777	13,5
38 La Teixonera	779	13,1	852	14,6
39 Sant Genís dels Agudells	734	10,7	823	12,0
40 Montbau	793	11,8	896	13,8
41 Vall d'Hebron	906	13,6	946	15,0
42 La Clota	903	15,1	829	15,5
43 Horta	801	12,4	896	13,9
Nou Barris	**730**	**12,0**	**797**	**13,3**
44 Vilapicina-Torre Llobeta	826	12,7	907	13,7
45 Porta	758	12,2	836	13,5
46 El Turó de la Peira	725	11,9	766	12,6
47 Can Peguera	484	14,0	750	14,4
48 La Guineueta	760	10,8	843	12,2
49 Canyelles	803	9,7	832	10,8
50 Les Roquetes	666	12,2	734	13,6
51 Verdun	645	11,9	753	14,5
52 La Prosperitat	725	12,5	785	13,9
53 Trinitat Nova	628	12,8	657	13,5
54 Torre Baró	553	10,3	495	7,7
55 Ciutat Meridiana	563	9,7	612	10,4
56 Vallbona	616	8,0	722	12,3
Sant Andreu	**829**	**12,5**	**910**	**13,9**
57 Trinitat Vella	646	10,9	714	12,5
58 Baró de Viver	615	6,1	700	9,2
59 Bon Pastor	741	11,5	725	10,9
60 Sant Andreu	821	12,6	912	14,0
61 La Sagrera	865	12,8	968	14,5
62 El Congrés i els Indians	830	12,4	924	14,0
63 Navas	884	12,6	974	14,5
Sant Martí	**81.000**	**14,9**	**1.002**	**16,1**
64 Camp de l'Arpa del Clot	894	14,1	982	15,8
65 El Clot	904	13,6	1.032	15,4
66 El Parc i la Llacuna del Poblenou	1.150	15,9	1.238	17,3
67 La Vila Olímpica del Poblenou	1.426	19,1	1.496	20,4
68 Poblenou	1.079	16,5	1.173	17,8
69 Diagonal Mar i Front Marítim	1.247	17,2	1.325	18,8
70 Besòs i Maresme	778	12,1	780	12,5
71 Provençals del Poblenou	1.024	14,5	1.161	16,3
72 Sant Martí de Provençals	987	12,1	974	13,5
73 Verneda i la Pau	931	11,4	1.064	16,3

Fuente: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

Los contratos de hasta 750 €/mes son el 41% en Nou Barris y el 5% en Sarrià-Sant Gervasi

Porcentaje de nuevos contratos de alquiler de vivienda de 2023, por distritos, según intervalos de precios en €/mes (%)



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

La media del precio de alquiler de la vivienda es un referente estadístico que no ilustra la diversidad de precios en el mercado. En cambio, la distribución de los nuevos contratos de arrendamiento por intervalos de precio, y por distritos de la ciudad, ofrece una radiografía más completa del mercado de alquiler en Barcelona en 2023.

Mientras que en 2023 el alquiler de hasta 750 €/mes representó el 41,6% del total de nuevos contratos en Nou Barris, y el 24% en Sant Andreu, en Sarrià-Sant Gervasi este intervalo de precio solo registró el 5,1% de los contratos. En cambio, en este último distrito, el 51,4% de los nuevos contratos tuverion precios superiores a los 1.300 €/mes en 2023.

La propiedad horizontal registró precios un 5,7% superiores a la vertical en 2023

Medias de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona, según régimen de propiedad, en 2023

	Propiedad horizontal	Propiedad vertical
Número de nuevos contratos de alquiler de vivienda	25.634	7.523
Precio medio del alquiler en €/mes	1.151	1.089
Superficie media de las viviendas	74	73
Precio medio del alquiler en €/m^2	16,2	16,0

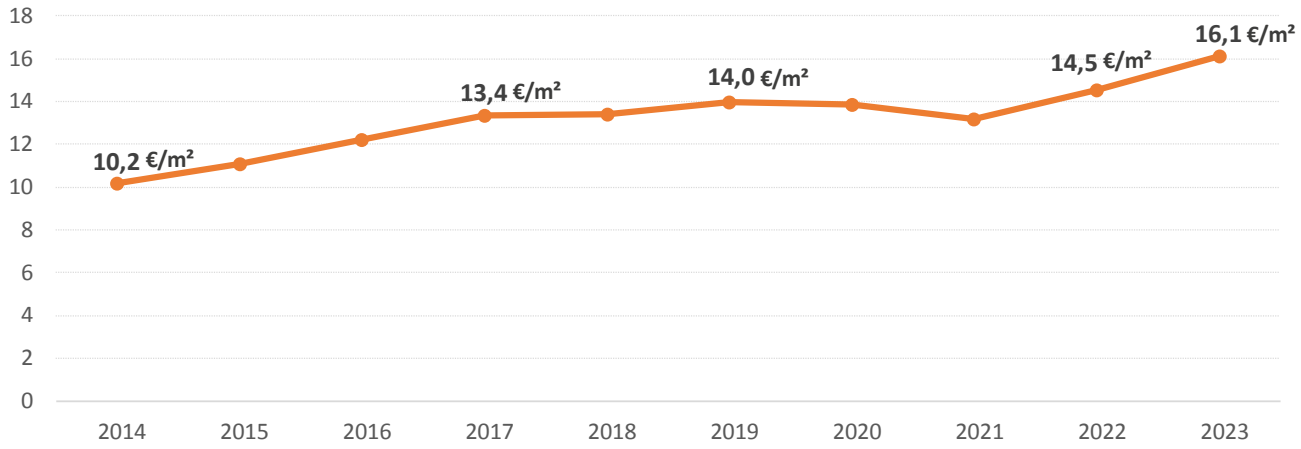
Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del registro de fianzas del Incasòl.

En 2023, la propiedad horizontal aportó el 77,3% de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona ciudad, y la propiedad vertical el 22,7%.

El precio medio de los contratos registrados por la propiedad horizontal fue de 1.151 €/mes, un alquiler un 5,7% superior a los 1.089 €/mes de media de la propiedad vertical. En la última década, la propiedad horizontal ha ido ganando mercado de manera progresiva. En 2015, el 73% del mercado de alquiler correspondía a la propiedad horizontal y el 27%, a la propiedad vertical.

Los nuevos contratos en Barcelona suben a 16,1 €/m² en 2023, un 10,8% más que en 2022

Precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona (€/m²)



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del Incasòl.

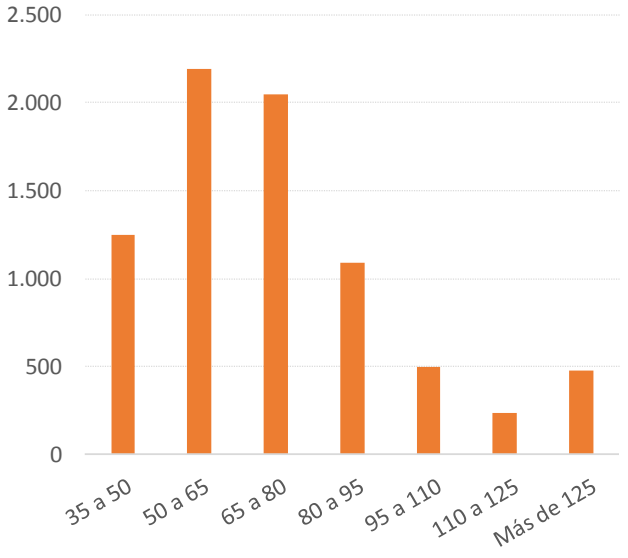
En el ejercicio 2023, la media del precio del alquiler por metro cuadrado de los nuevos contratos de vivienda en Barcelona ciudad fue de 16,1 €/m², un 10,8% más que en 2022.

De los 33.157 nuevos contratos de alquiler de vivienda registrados en 2023 en Barcelona ciudad —de los cuales se conoce la superficie al cruzar la base de datos con el Catastro—, un 41% superan los 16,5 €/m².

Comparando la cuota de mercado por intervalos de precio/m² de 2023 respecto de 2022, se observa que todos los intervalos de menos de 10,5 €/m² han perdido cuota de mercado en favor de los de más de 10,5 €/m², lo cual significa que no se trata de un desplazamiento de la oferta por el aumento de precios, sino que hay un **abandono del mercado en los intervalos de precio medio-bajo y un aumento de la oferta en los intervalos de precio superior.**

Pisos de 50 a 65 m², los más contratados

Número de contratos de alquiler según m² construidos, por intervalos de superficie, año 2023



Solo los contratos de más de 16,5 €/m² crecieron en el mercado en 2023

Número de nuevos contratos, por intervalo de precios €/m², en 2022 y en 2023, con ganancias y pérdidas de mercado

Barcelona	0 a 6	6 a 7,5	7,5 a 9	9 a 10,5	10,5 a 12	12 a 13,5	13,5 a 15	15 a 16,5	Más de 16,5	Total
2023	645	479	878	1.738	2.930	4.081	4.605	4.307	13.494	33.157
2022	850	761	1.612	3.625	5.926	6.930	6.502	5.000	10.863	42.069
Diferencia	-205	-282	-734	-1.887	-2.996	-2.849	-1.897	-693	2.631	-8.912

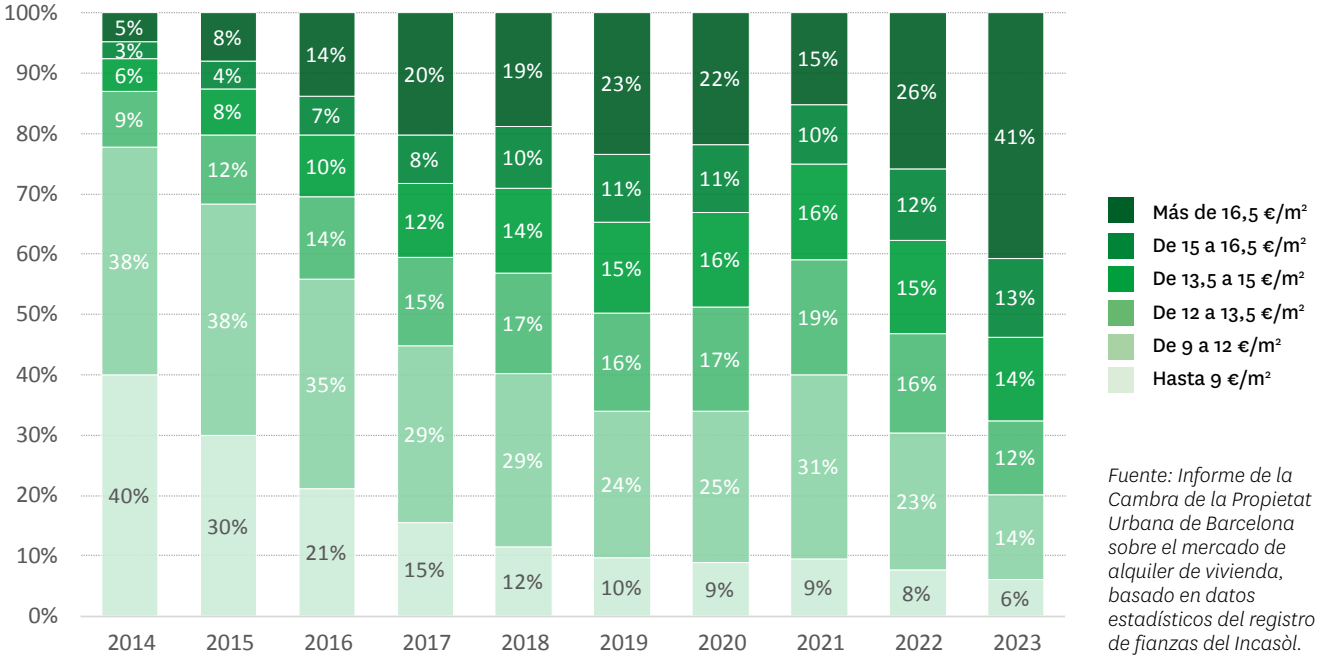
En 2023, las pérdidas en valores absolutos del número de contratos en los intervalos de menor precio de alquiler por metro cuadrado son muy superiores a las ganancias de los intervalos superiores.

Y todavía más importante es el hecho de que la proporción de la pérdida en los intervalos de precio más bajo es superior a la de los intervalos medios-altos.

Como en el alquiler contractual, la elevada retirada de oferta de vivienda de alquiler en 2023 es una retirada selectiva que no afecta por igual a todos los intervalos de precio.

El 41% de los contratos de alquiler en 2023 superaron los 16,5 €/m²; en 2014 eran el 5%

Evolución del porcentaje de nuevos contratos de vivienda por intervalos de precios en €/m² en Barcelona ciudad



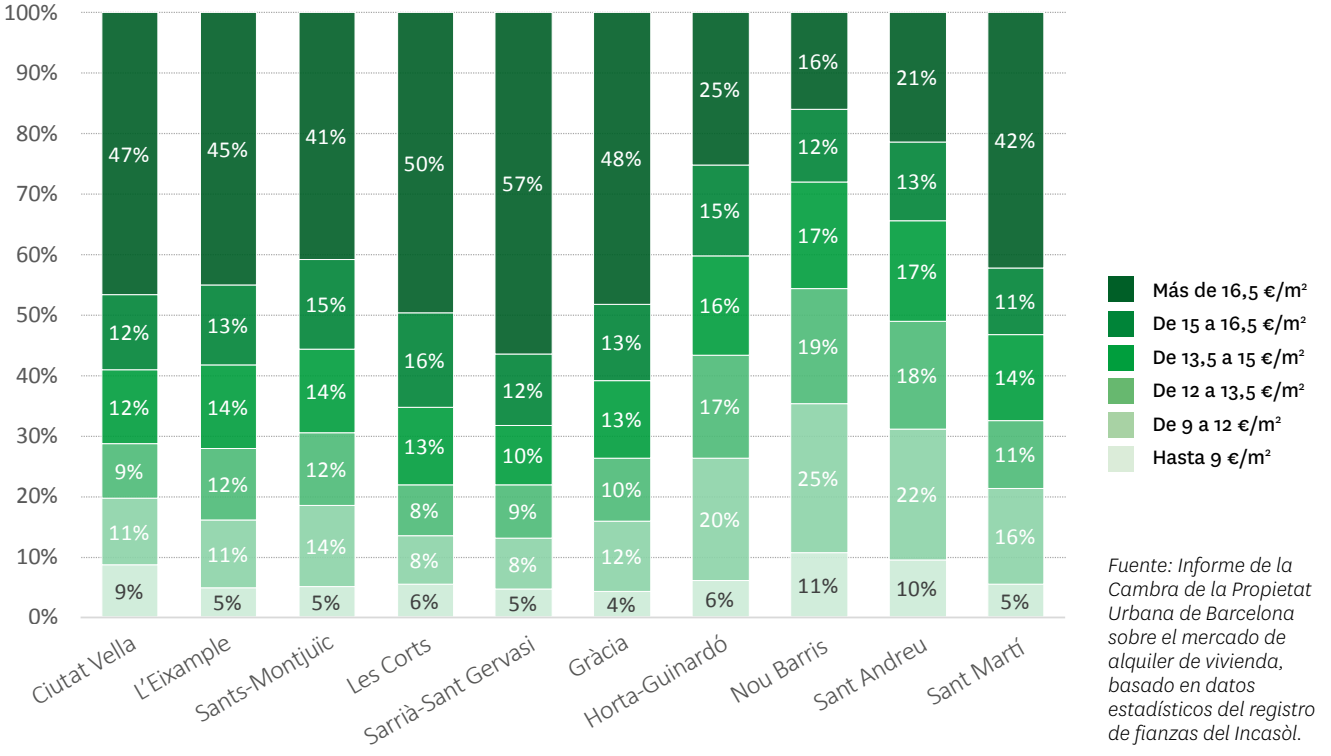
Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del registro de fianzas del Incasòl.

El 41% de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona ciudad en 2023 superaron los 16,5 €/m². La evolución del alquiler por metro cuadrado de los nuevos contratos en la ciudad muestra que el mercado de precios más elevados ha sustituido los alquileres más económicos.

En 2023, el alquiler de más de 16,5 €/m² fue mayoritario en todos los distritos de la ciudad de Barcelona excepto en Nou Barris y en Sant Andreu. En estos dos distritos el intervalo de precios por metro cuadrado mayoritario se situó entre los 9 y los 12 €/m².

Solo en Nou Barris y Sant Andreu el precio de más de 16,5 €/m² no es el mayoritario en 2023

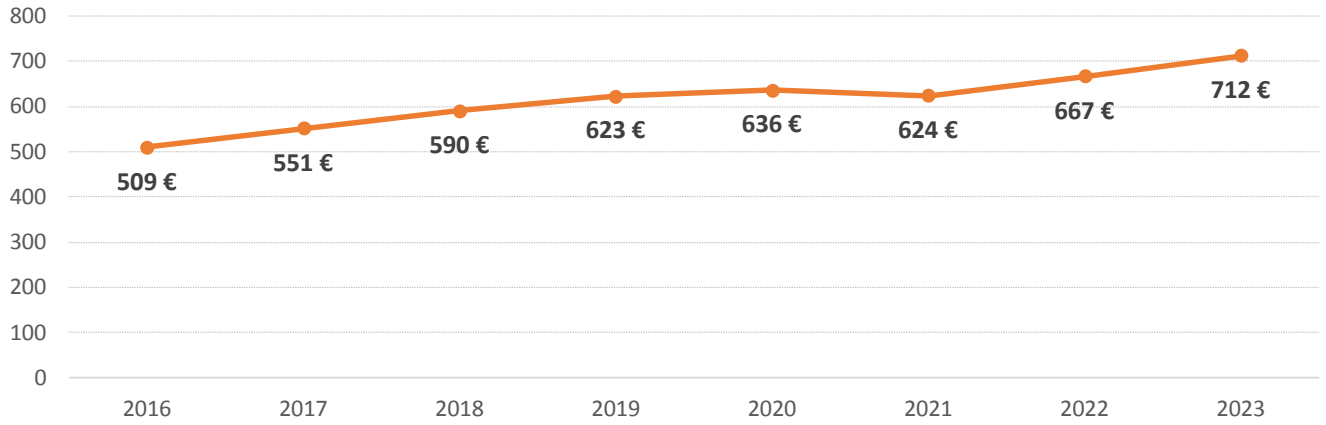
Porcentaje de nuevos contratos de alquiler del 2023, por distritos, según intervalos de precios en m² (%) en Barcelona



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del registro de fianzas del Incasòl.

2/El alquiler de los nuevos contratos de vivienda sube un 6,7% en Cataluña (excluida BCN), hasta 712 € en 2023

Media anual de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Cataluña (excluida la ciudad de Barcelona) (€/mes)



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda.

El precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Cataluña (excluida la ciudad de Barcelona) en 2023 fue de 712 €/mes, un 6,7% más que en 2022, según datos estadísticos del *Informe de la Cambra sobre mercado de alquiler de vivienda*.

Esta evolución alcista de los precios presenta incrementos sucesivos desde hace dos años. El factor más preocupante es que, en 2023, también se produce una caída sin precedentes de la oferta, fenómeno que alimenta los precios al alza.

En 2023 se registraron en Cataluña (excluida Barcelona ciudad) 94.305 nuevos contratos de alquiler de vivienda, un 10% menos que en 2022. La caída interanual del volumen de contratación ganó intensidad a medida que avanzaba el año: el 4.º trimestre fue del -18% y se constató en todos los territorios.

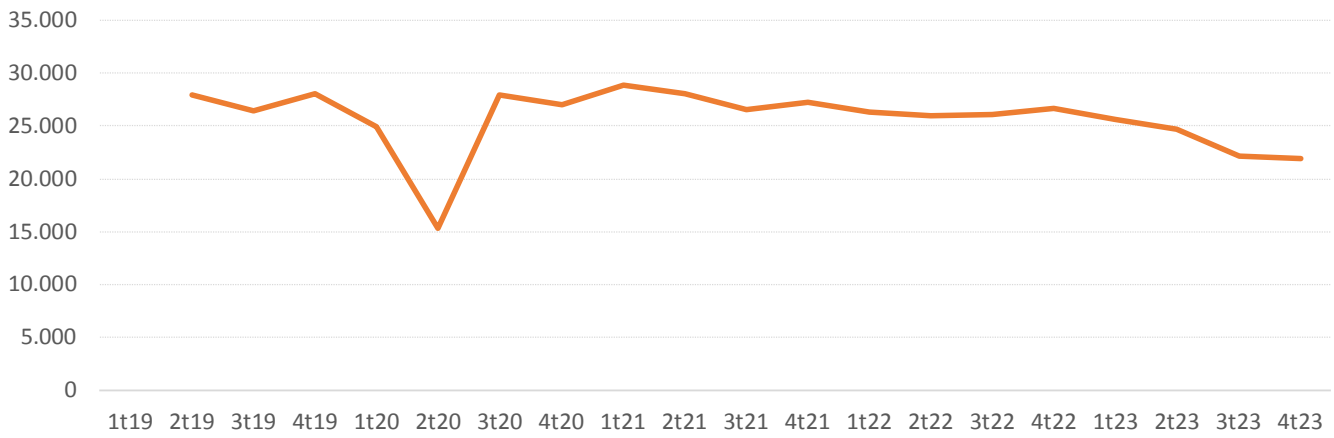
La magnitud de la bajada interanual durante 2023 no tiene precedentes en la serie histórica del mercado de alquiler en Cataluña, excepto, obviamente, del año 2020, por el impacto de la Covid-19.

Por lo tanto, no es un comportamiento que se pueda explicar por la singularidad de los diferentes territorios, sino que son razones generales que afectan a la totalidad de los mercados de alquiler.

Entre 2019 (último ejercicio sin impacto de la Covid-19) y 2023, el volumen de contratación cayó en Cataluña un 15,2%, mientras que la media del precio de los nuevos contratos de alquiler aumentó un 14,2%. La variación del precio del alquiler en términos reales, teniendo en cuenta que la inflación durante este período fue del 15,5%, equivale a una disminución en el precio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda del 1,3%.

Cataluña (excluida Barcelona) perdió un 10% de oferta de alquiler de vivienda en 2023

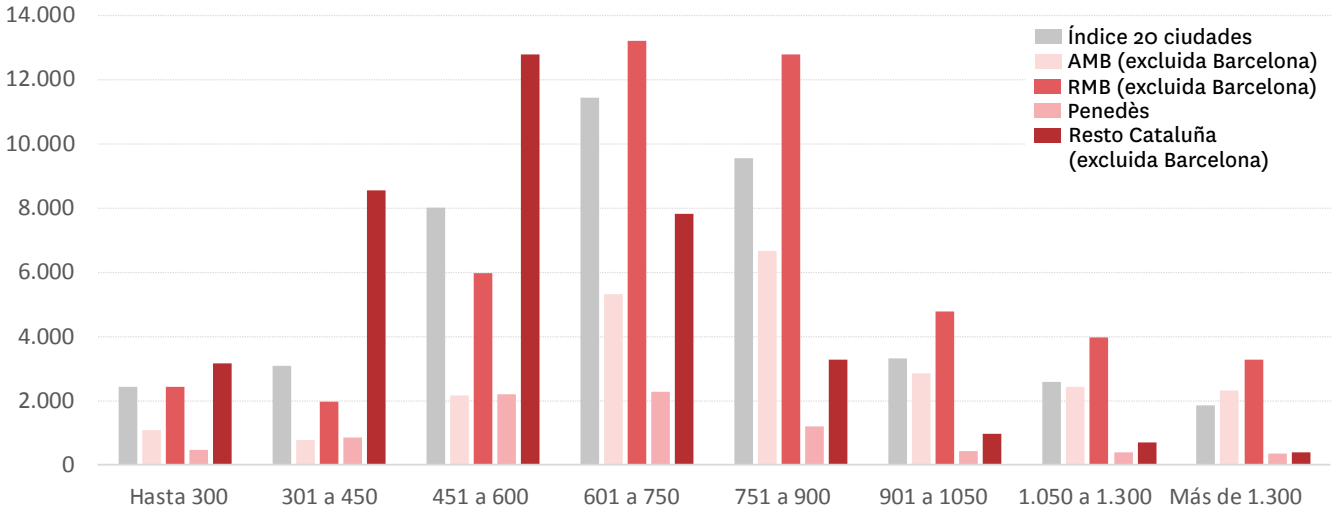
Número de fianzas constituidas en Cataluña (excluida Barcelona ciudad). Período: 1.er trimestre 2019 a 4.º trimestre 2023



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda.

El alquiler entre 600 y 750 €/mes es el tramo de precios con más cuota de mercado

Número de nuevos contratos de alquiler de vivienda, según intervalos de precio en Cataluña el 1.er semestre de 2023 (€/mes)



Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda.

El intervalo con una mayor cuota de mercado en el conjunto de Cataluña (excluida la ciudad de Barcelona) durante el año 2023 fue el de 601 a 750 €, seguido del intervalo de 451 a 600 €. Estos dos intervalos concentraron el 47% de la cuota de mercado en 2023.

Por territorios, el Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) y la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) registraron precios más elevados y situaron por delante el intervalo de 750 a 900 € (28% en la AMB y 26% en la RMB). En cambio, en los datos correspondientes al resto de Cataluña (total Cataluña, excluida toda la RMB y el Penedès), el intervalo que tuvo más relevancia fue el de 301 a 450 €, con el 23% de cuota de mercado.

Dado que la caída del volumen de contratación fue el parámetro más impactante de la coyuntura del mercado de alquiler, cabe resaltar que los intervalos de precio que concentraron la retirada de la oferta en 2023 fueron los de hasta 750 €/mes (registraron 15.462 altas menos que en 2022), mientras que los alquileres superiores registraron cerca de 5.000 altas más que hace un año.

Todas las áreas geográficas registran un incremento interanual de precios en 2023

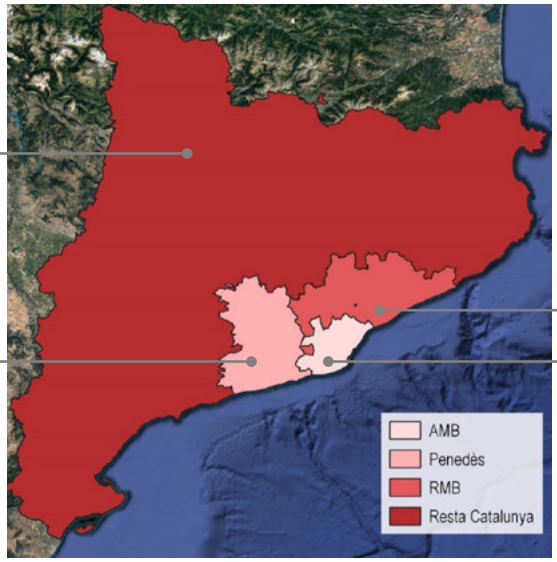
Precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda **(excluida la ciudad de Barcelona)**, en **2023 (€/mes)**

Resto de Cataluña:
total Cataluña excluidos toda la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) y el Penedès

2022: 537 €/mes
2023: 574 €/mes

Àmbito territorial del Penedès:
incluye la mayoría de los municipios de las comarcas del Garraf y el Alt Penedès

2022: 667 €/mes
2023: 705 €/mes



RMB, Regió Metropolitana de Barcelona: incluye cinco comarcas —Barcelonès (en este estudio, **excluida Barcelona ciudad**), Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental y Maresme— y los municipios del Garraf y Alt Penedès no incorporados al ámbito territorial del Penedès

2022: 768 €/mes
2023: 820 €/mes

AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona: constituida por 36 municipios (en este estudio, **excluida Barcelona ciudad**)

2022: 820 €/mes
2023: 884 €/mes

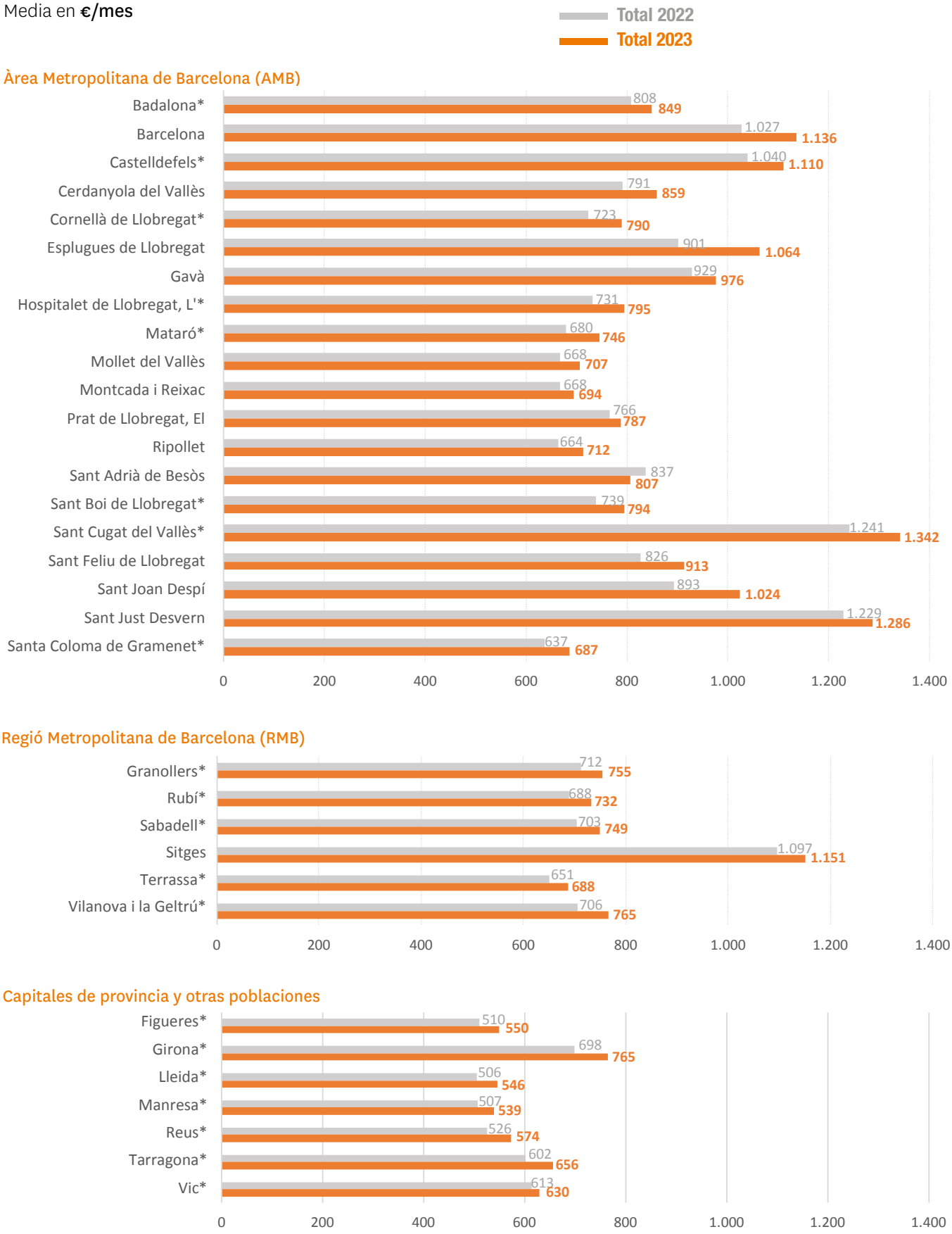
Total Cataluña
(excluida Barcelona ciudad)
2022: 667 €/mes
2023: 712 €/mes

Índice 20 ciudades*
con más mercado de alquiler
2022: 696 €/mes
2023: 747 €/mes

Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda.

Precio medio de los nuevos contratos de vivienda en las principales poblaciones de Cataluña

Media en **€/mes**



** Municipios que forman parte del* Índice de 20 ciudades de Cataluña, *que incluye las poblaciones con un volumen de contratación superior a 1.000 nuevos contratos de alquiler de vivienda al año. En este índice no está incluida la ciudad de Barcelona.*

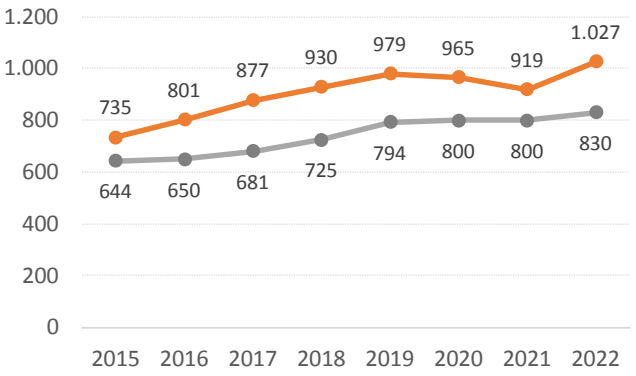
3/Apuntes estadísticos

Los nuevos contratos de alquiler de vivienda en 2022 en BCN fueron un 23,7% más caros que el total del mercado de contratos vigentes

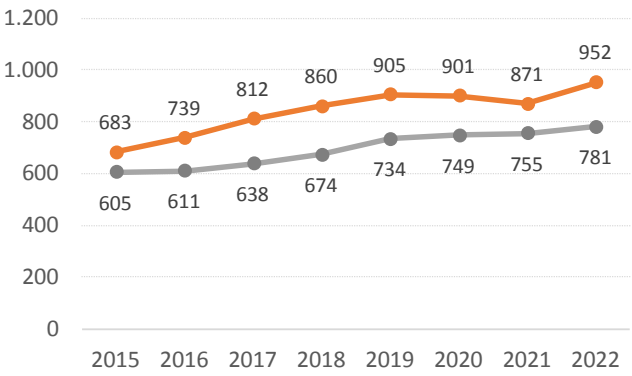
Comparativa entre el precio de los nuevos contratos y el precio del total del stock alquilado

- Precio medio[1] de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona, según el registro de fianzas del Incasòl.
- Mediana[2] del precio de los contratos vigentes en Barcelona, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

En Barcelona (€/mes)



En el Àrea Metropolitana de Barcelona (€/mes)



(1) Media aritmética.
(2) Para calcular el valor del Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) se ha hecho el cálculo de la media aritmética sobre las medianas de los municipios.
Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda, basado en datos estadísticos del registro de fianzas del Incasòl.

El precio medio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en Barcelona registrado en 2022 fue de 1.027 €/mes, un 23,7% más elevado que la media del stock total del mercado de viviendas cedidas en régimen de alquiler, que era de 830 €/mes. En el Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), los contratos registrados en 2022 tuvieron un precio de 952 €/mes de media, un 21,9% superior al conjunto de contratos vigentes, de 781 €/mes.

El *Informe de la Cambra sobre el mercado de alquiler de vivienda* es un estudio estadístico que permite conocer la evolución del precio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda trimestralmente, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl cuando se registra un nuevo contrato.

El *Informe de la Cambra* no incluye, por ello, estadística de los precios del conjunto de viviendas cedidas en régimen de alquiler en la ciudad, que según datos del censo[1] de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2021 sumaban un stock de más de 200.000 viviendas. Un mercado que incluye desde los contratos denominados de renta antigua (cuantificados en 57.749 en 2020 por el Ayuntamiento de Barcelona) hasta los firmados más recientemente.

Para conocer el precio medio del conjunto del mercado de vivienda con contratos vigentes acumulados a lo largo de los años en Barcelona ciudad, la fuente de referencia es el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Su información es el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, contenida en las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), complementadas con datos catastrales, por lo que se refiere a las características físicas de los inmuebles (superficie, uso y tipología, antigüedad, etc.). La información más reciente disponible de las fuentes tributarias analizadas corresponde al año 2022.

(1) Según los últimos datos del Censo de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a 2021, en Barcelona hay 671.178 viviendas principales, de las cuales 409.686 tienen como residentes a sus propietarios (61% del total de viviendas) y hay 208.467 en que los residentes son arrendatarios (31% del total).

Precios de alquiler y de compraventa de viviendas de protección oficial (VPO) de la Agència de l'Habitatge de Catalunya en 2024

La Instrucción 1/2024 de la Agència de l'Habitatge de Catalunya actualizó los módulos de viviendas de protección oficial para dar cumplimiento a lo que establece el Decreto Ley 17/2019: que los módulos se actualicen todos los años de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo (IPC) y que la Agència de l'Habitatge de Catalunya publicará anualmente los precios de venta y las rentas máximas actualizadas.

Para calcular el precio máximo de alquiler del stock de viviendas de protección oficial (VPO) construidas en el pasado «se aplica la variación interanual de las medias anuales del IPC del conjunto del Estado» sobre el precio que figura en la calificación definitiva de VPO.

Este cálculo comporta que al stock alquilado de viviendas de VPO durante 2022 y 2023 se aplique el IPC en su revisión de precios, que fue en estos años muy superior al incremento autorizado para los contratos de alquiler sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que solo se pudieron actualizar un 2% en 2022 y un 2% en 2023, a consecuencia de las medidas antiinflacionistas dictadas por la guerra de Ucrania.

Precio máximo de alquiler de viviendas de protección oficial (VPO) de nueva construcción (€/m² útiles)

	2022 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Incremento VPO 2022-2024	Incremento IPC 2022-2024 *
A	9,2	10,0	10,4	12,2%	9,0%
B	7,5	8,1	8,4	12,1%	9,0%
C	6,6	7,2	7,4	12,2%	9,0%
D	5,8	6,2	6,5	12,2%	9,0%

Nota: la calificación definitiva de los municipios incluidos en cada zona geográfica A, B, C y D se puede consultar en la página web de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.
* Diciembre de 2022 a diciembre de 2024

La legislación establece que la revisión se realice a partir del IPC calculado como variación interanual de las medias anuales del conjunto del Estado, razón por la cual los incrementos aplicados en 2024, de entre el 12,1% y el 12,2%, fueron muy superiores al IPC de diciembre de 2022 a diciembre de 2024, que fue del 9%.

Análisis

Comparativa entre el alquiler VPO y los nuevos contratos de alquiler de vivienda privada en 2023

A partir de la distribución por intervalos de precio de los nuevos contratos de alquiler de vivienda en 2023, detallados en el *Informe de la Cambra*, y de la superficie media útil del stock alquilado según el Censo de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2021, se puede calcular el porcentaje de contratos de alquiler privados de vivienda —sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)— que en 2023 se situaron por debajo del precio máximo de alquiler de viviendas de protección oficial (VPO).

El resultado en las capitales de provincia es sorprendente:

- Girona, el 55,3%
- Tarragona, el 66,8%
- Lleida, el 64,5%
- Barcelona ciudad, donde la media de los precios es más elevada, el 7,6% de los nuevos contratos de alquiler de vivienda privados registrados en 2023 se situaron por debajo del precio máximo de VPO.

Comparativa del incremento del precio de compraventa de vivienda de VPO y del IPC

Precios máximos compraventa de viviendas de protección oficial (VPO) de nueva construcción (€/m² útiles)

	2021 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Incremento VPO 2021-2024	Incremento IPC 2021-2024*
A	2.385,6	2.666,0	2.759,3	15,7%	16,1%
B	1.938,3	2.166,2	2.242,0	15,7%	16,1%
C	1.714,7	1.916,2	1.983,3	15,7%	16,1%
D	1.491,0	1.666,3	1.724,6	15,7%	16,1%

	2014 (€/m²)	2023 (€/m²)	2024 (€/m²)	Incremento VPO 2014-2024	Incremento IPC 2022-2024*
A	1.940,5	2.666,0	2.759,3	42,2%	20,0%
B	1.576,6	2.166,2	2.242,0	42,2%	20,0%
C	1.394,7	1.916,2	1.983,3	42,2%	20,0%
D	1.212,8	1.666,3	1.724,6	42,2%	20,0%

Fuente: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercado de alquiler de vivienda y Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Los incrementos de los precios de compraventa de VPO se explican por la subida de los costes de material y de la mano de obra de nueva construcción y de rehabilitación. Estos costes se habían mantenido casi estables de 2010 a 2020. En 2021 crecieron un 7% y en 2022 un 11%, según datos del MITMA (Ministerio de Agenda Urbana).



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com