

MERCADOS DE ALQUILER

22 de mayo de 2022

Como ya vimos en anteriores artículos, los precios de alquiler de viviendas han respondido con más coherencia a los efectos económicos de la pandemia que los precios de compra que han evolucionado como si la pandemia no hubiera existido. Probablemente la diferencia se debe a que la compra de vivienda tiene un aspecto de inversión a largo plazo (del que carece completamente el alquiler) que ha resultado ser un antídoto contra unos efectos económicos que se prevén pasajeros porque mantenemos la esperanza de que nuestra economía se recupere una vez pasada la pandemia (ocurra o no, esa esperanza parece pesar en la decisión de los compradores).

Estudiar la evolución de los precios de alquiler tiene, por tanto, interés para calibrar los efectos inmediatos de las perturbaciones económicas que, sin duda, se producirán por la guerra ruso-ucraniana en los mercados inmobiliarios. Vaya por delante que consideramos que aún es pronto para ver estos efectos en el mercado de alquiler y que su evolución (hasta el momento) sigue ligada a la evolución de la pandemia y a la situación relativa entre cuotas de hipotecas y precios de alquiler, pero creemos interesante hacer un repaso de la evolución de los precios de alquiler ahora que los efectos económicos de la pandemia parecen estar cerca de revertirse.

La evolución general de los precios y de las ofertas en España

A nivel nacional, los datos publicados por idealista sobre la evolución de los precios de alquiler de las viviendas son los siguientes

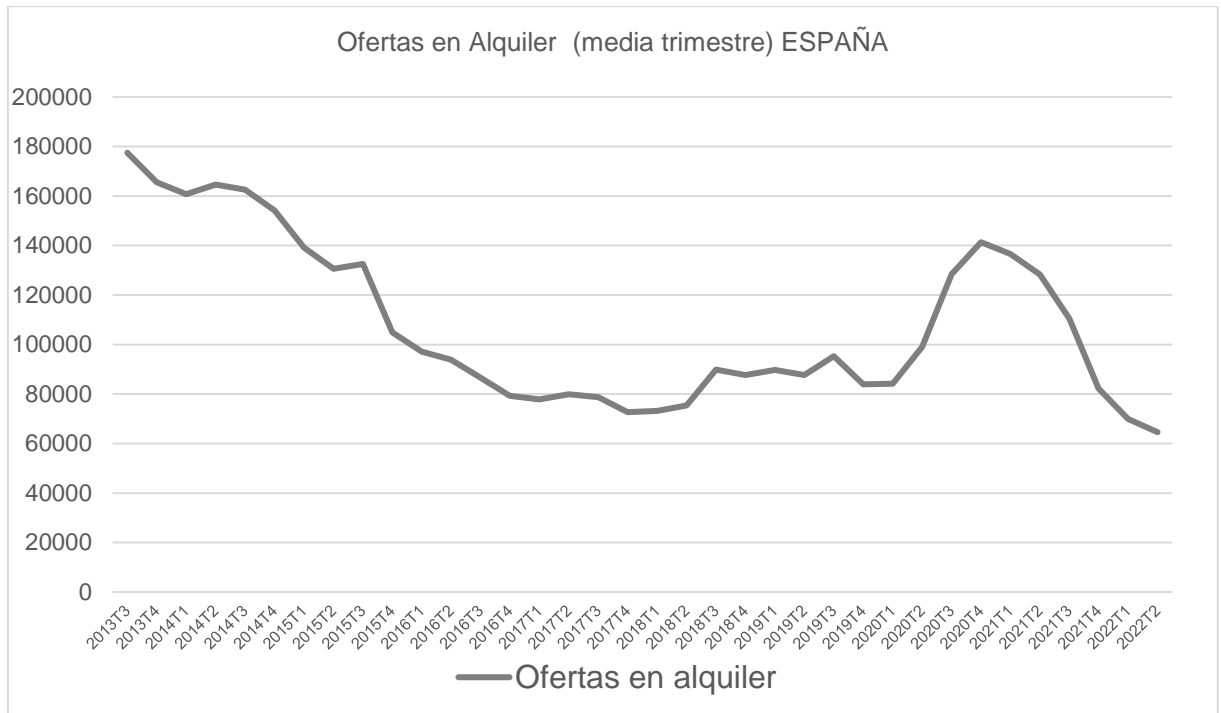


Desde el inicio del actual ciclo económico en octubre de 2014 (fase de auge hasta octubre de 2019) Los precios de alquiler han evolucionado de la siguiente forma:

- El precio medio del alquiler en octubre de 2014 era de 7,3 euros/m2
- Los precios se mantuvieron sin apenas cambios hasta enero de 2016 y, a partir de ese momento, subieron con rapidez hasta alcanzar un máximo de 11 euros/m2 en mayo y agosto

- de 2019, bajaron levemente a 10,8 euros en noviembre de 2019 y en marzo de 2020 (inicio del confinamiento) habían subido levemente hasta 11,2 euros /m2.
- Los precios de alquiler siguieron subiendo durante los primeros meses de la pandemia hasta alcanzar su máximo en la serie estadística de idealista en septiembre de 2020 con 11,5 euros/m2 y luego bajaron hasta un mínimo relativo en octubre de 2021 (10,5 euros/m2) para repuntar desde entonces hasta alcanzar en abril de 2022 10,9 euros/m2.

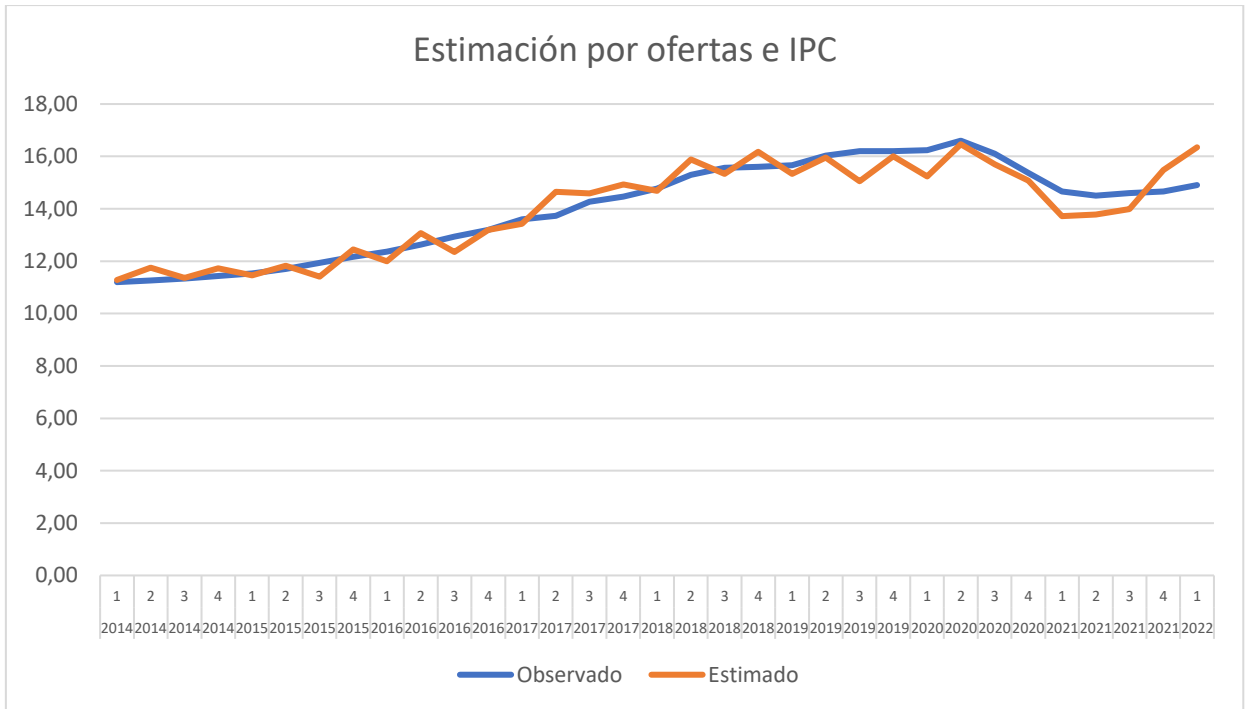
Lo que mejor explica la evolución de los precios del alquiler es la evolución de las ofertas de alquiler. En el gráfico siguiente se muestra la evolución del número de ofertas de alquiler en el portal idealista:



La evolución de las ofertas fue la siguiente:

- Al inicio del ciclo (4º trimestre de 2014) las ofertas eran 154.157 y no dejaron de disminuir hasta alcanzar un mínimo en el 4º trimestre de 2017 de 72.639 (menos de la mitad en tres años).
- Ente el 4º trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2020 (inicio del confinamiento) se estabilizaron entre 72.639 y 95.327 alcanzando en el momento del confinamiento 84.209 ofertas
- A partir del confinamiento subieron rápidamente hasta un máximo de 141.412 en 4º trimestre de 2020 por el traslado de viviendas destinadas a alquiler turístico a alquiler por meses y luego disminuyeron progresivamente hasta alcanzar 64.596 (el mínimo absoluto de la serie en abril de 2022).

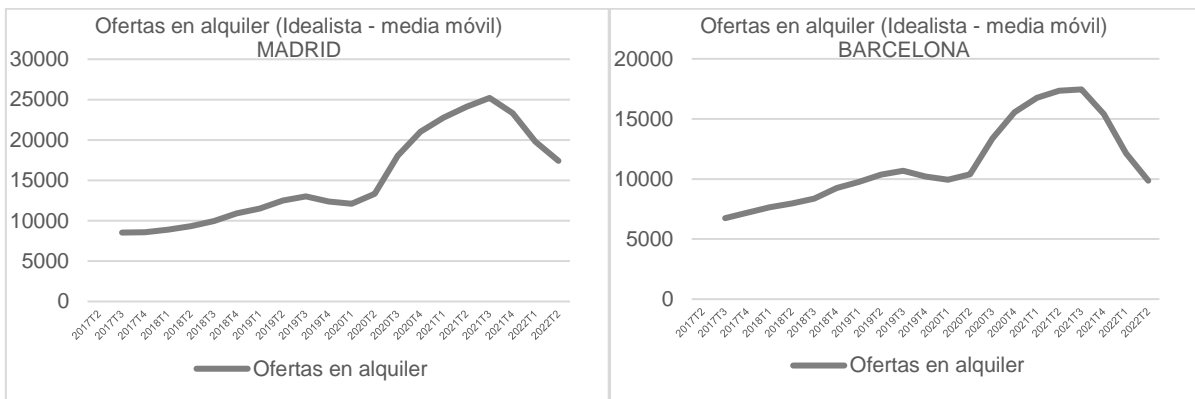
Parece que la clave para que los precios del alquiler suban es que las ofertas disminuyan. Cuanto más disminuyen las cifras de ofertas más suben los precios de alquiler dos trimestres después. Cuanto más aumentan las cifras de ofertas más bajan los precios de alquiler dos trimestres después Hemos preparado un sencillo modelo que predice los precios de alquiler en función del número de ofertas y del IPC (cuando se usan precios de años diferentes es necesario usar moneda constante). Los resultados de la predicción contra los precios reales es la siguiente:

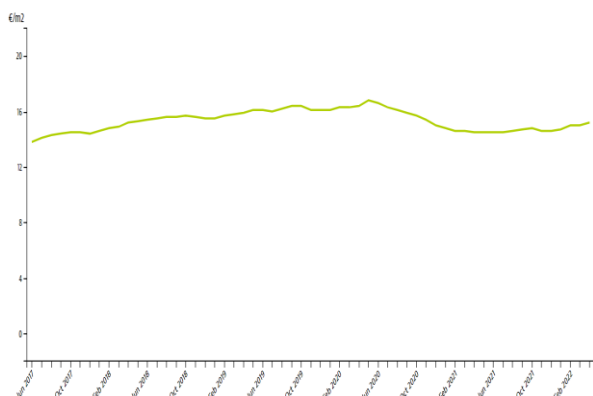


Si el análisis es correcto, a la vista de la situación de las ofertas en la actualidad, la predicción es fácil: los precios de alquiler subirán con fuerza en los próximos meses.

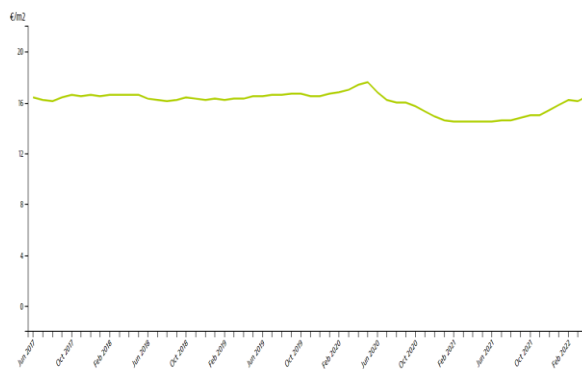
La situación en Madrid y Barcelona.

Las estadísticas nacionales esconden realidades muy diversas dependiendo de la ubicación geográfica y de la realidad económica de cada municipio. Hemos obtenido los datos de los 250 municipios con más población en España para intentar reflejar esta diversidad. Para los municipios sólo disponemos de datos a partir de 2017. En una primera aproximación, mostramos los datos de Madrid y Barcelona que siguen, en términos generales la evolución general, pero con rasgos aún más exagerados en su evolución:





Precios de alquiler Madrid



Precios de alquiler Barcelona

La mayor disminución de las ofertas en Barcelona desde el máximo (-43,56% en Barcelona frente a -30,85% Madrid) va acompañada de una mayor recuperación del precio medio de alquiler desde el mínimo de la pandemia (+13,79% en Barcelona frente al +4,83% en Madrid).

La situación en los principales municipios.

Para dar una idea de las enormes diferencias en diferentes municipios, presentamos a continuación una serie de listas con los municipios con la evolución de los precios del alquiler y del número de ofertas desde el máximo anterior a la pandemia.

PRECIOS ALQUILER		PRECIOS ALQUILER	
Mayores bajadas desde max anterior a pandemia		Mayores subidas desde max anterior a la pandemia	
EIVISSA	-34,96%	TORRE-PACHECO	19,82%
ISLA CRISTINA	-34,02%	ALCANTARILLA	18,85%
ALMONTE	-31,37%	ONTINYENT	17,63%
CIEMPOZUELOS	-30,17%	VÍCAR	17,32%
SANT ANTONI DE PORTMAN	-24,92%	PALAFRUGELL	16,47%
BARBATE	-23,92%	POBLA DE VALLBONA, LA	15,33%
ÁGUILAS	-23,79%	GALDAKAO	15,12%
SANT JOSEP DE SA TALAIA	-21,34%	XÀTIVA	11,36%
SANTA EULÀRIA DES RIU	-19,46%	UTRERA	11,05%
SANT ADRIÀ DE BESÒS	-17,44%	TORRELODONES	10,37%
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	-16,03%	PUERTO REAL	10,20%
CARTAGENA	-15,40%	QUART DE POBLET	9,52%
RIBEIRA	-15,17%	TORRELAVEGA	9,52%
Sants-Montjuic (Barcelona)	-14,66%	AZUQUECA DE HENARES	9,31%
EJIDO, EL	-14,53%	TORRENT	9,08%
ARONA	-13,79%	SANT FELIU DE GUÍXOLS	8,90%
VALENCIA	-13,68%	ÉCIJA	8,70%
CULLERA	-13,60%	VALLE DE EGÜÉS/EGUESIBAR	8,33%
ALBORAIA/ALBORAYA	-12,86%	MAÓ-MAHÓN	7,88%
Eixample (Barcelona)	-12,85%	VINARÒS	7,82%
ESPAÑA	-7,63%	ESPAÑA	-7,63%
BARCELONA	-12,39%	BARCELONA	-12,39%
MADRID	-11,63%	MADRID	-11,63%

NÚMERO DE OFERTAS (Municipios)		NÚMERO DE OFERTAS (Municipios)	
Mayores bajadas desde max anterior a pandemia		Mayores subidas desde max anterior a la pandemia	
CUENCA	-92,94%	ARGANDA DEL REY	56,00%
OLOT	-91,43%	TORRE-PACHECO	53,85%
SALT	-90,48%	PALENCIA	42,14%
ONDA	-90,00%	ONTINYENT	40,00%
GIRONA	-89,12%	ICOD DE LOS VINOS	35,71%
LLANOS DE ARIDANE, LOS	-88,89%	PALENCIA	27,18%
LALÍN	-87,50%	TERUEL	15,15%
DON BENITO	-87,10%	ALGECIRAS	15,06%
CIEZA	-85,71%	ALCANTARILLA	14,29%
MANLLEU	-85,71%	LEBRIJA	14,29%
MOGUER	-85,71%	ALFÁS DEL PI, L'	13,92%
ALMASSORA	-85,33%	GALAPAGAR	12,50%
SANT VICENÇ DELS HORTS	-84,21%	MORÓN DE LA FRONTERA	12,50%
DURANGO	-83,33%	VALLADOLID	11,39%
SANT ANDREU DE LA BARCA	-83,33%	SAN FERNANDO DE HENARES	11,11%
LEIOA	-82,61%	MARTOS	8,33%
ARRASATE/MONDRAGÓN	-81,82%	VALLADOLID	8,12%
MARTORELL	-81,48%	VALDEMORO	7,94%
ALJARAQUE	-80,95%	COSLADA	6,56%
AMES	-80,21%	ARRECIFE	2,86%
ESPAÑA	-41,81%	ESPAÑA	-41,81%
BARCELONA	-64,31%	BARCELONA	-64,31%
MADRID	-50,81%	MADRID	-50,81%

No hemos podido sacar conclusiones claras de la evolución de los precios y el número de ofertas relacionadas con su agrupación geográfica o evolución económica. Parece que en cada municipio o distrito la evolución de los precios está ligada a la evolución de las ofertas de alquiler en cada municipio o distrito.