

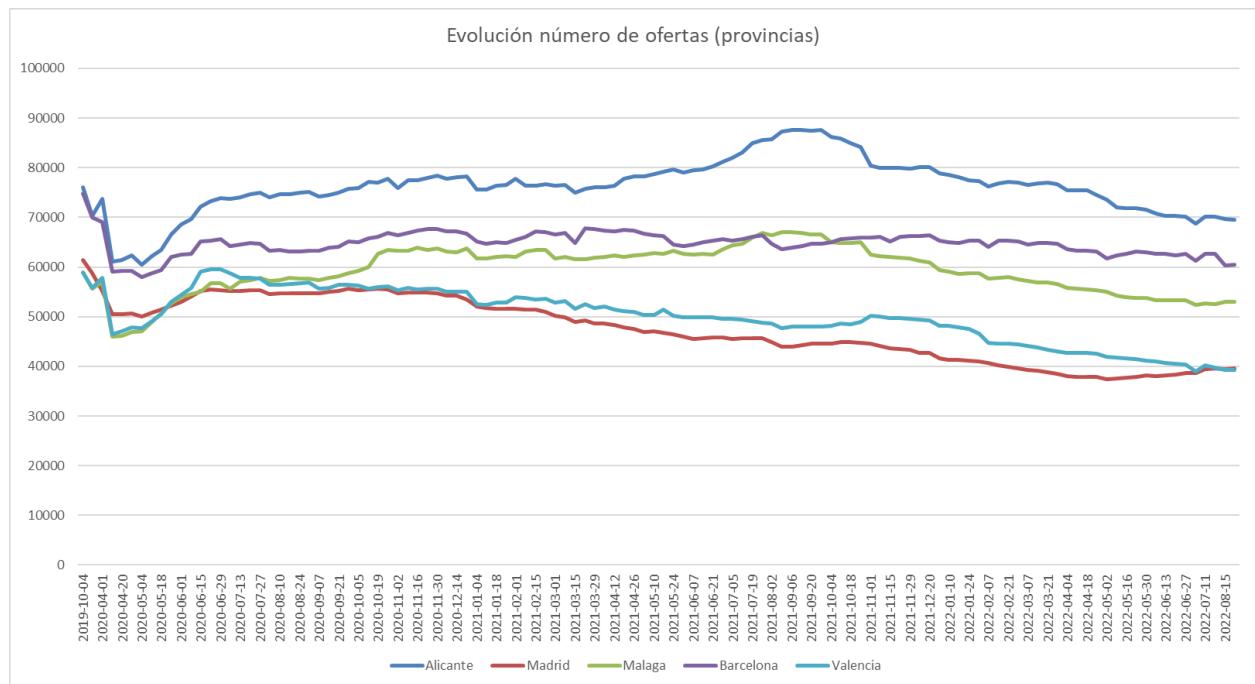
# EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OFERTAS DE VENTA Y ALQUILER. (SEPTIEMBRE 2022)

La evolución del número de ofertas de venta en el portal Idealista nos ayuda a predecir la evolución de los precios de las viviendas (de venta y de alquiler respectivamente).

En este breve artículo se muestra la evolución desde el confinamiento del número de ofertas en las provincias más activas en venta y en alquiler.

## Evolución de las ofertas de venta en 5 provincias.

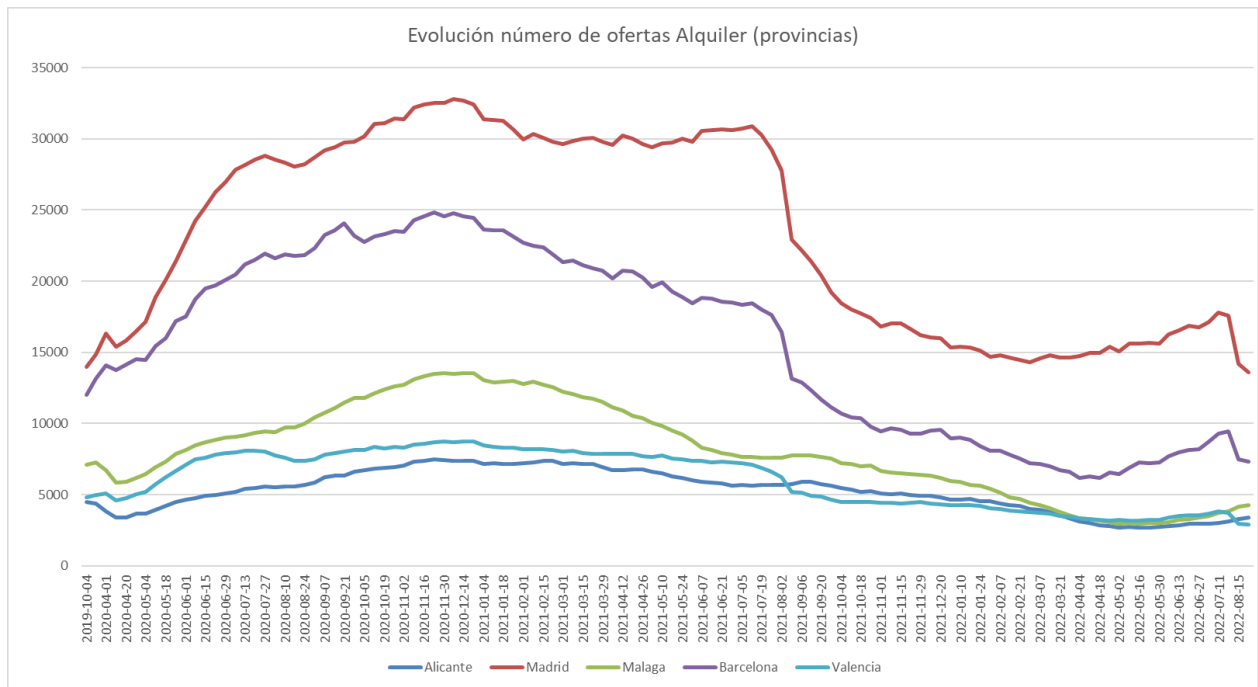
El gráfico siguiente muestra la evolución del número de ofertas de venta de viviendas en idealista desde el 1 de abril de 2020 (quince días después del confinamiento) para las provincias de Alicante, Barcelona, Málaga, Madrid y Valencia que son, por este orden, las provincias con más ofertas de vivienda de España.



En todas ellas se produce una disminución de ofertas durante el confinamiento y una recuperación con diferentes grados al terminar dicho confinamiento, pero, a partir de ese momento siguen evoluciones diferentes: en Alicante y Málaga no dejan de crecer las ofertas hasta noviembre de 2021 para luego disminuir hasta niveles inferiores a los previos a la pandemia, en Barcelona, tras una recuperación sólo parcial en junio de 2020 el número de ofertas ha permanecido casi constante hasta enero de 2022 y luego han disminuido muy levemente a partir de esa fecha, Madrid y Valencia ven disminuir sus ofertas sin parar desde diciembre de 2020 aunque desde Mayo de 2022 en Madrid han empezado a aumentar pero no en Valencia en que siguen disminuyendo.

## Evolución de las ofertas de alquiler en 5 provincias.

El gráfico siguiente muestra la evolución del número de ofertas de alquiler de viviendas en idealista desde el 1 de abril de 2020 (quinze días después del confinamiento) para las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante y Valencia que son, por este orden, las provincias con más ofertas de vivienda de España (las mismas provincias que en caso de las ventas, pero en orden diferente).



Las provincias de Madrid y Barcelona muestran una evolución muy semejante: las ofertas crecen muy rápidamente desde el confinamiento hasta diciembre de 2020, más que duplicando el número de ofertas inicial, se mantienen en Madrid y bajan moderadamente en Barcelona hasta julio de 2021, caen bruscamente durante tres meses hasta octubre y luego siguen cayendo con menos intensidad hasta febrero de 2022 en Madrid (igualando el número de ofertas de alquiler prepandemia) y abril de 2022 en Barcelona (con un número de ofertas muy inferior al periodo prepandemia) y luego su número aumenta sin parar hasta ahora (hay que suponer que la bajada de las ofertas en agosto es coyuntural y se debe a las vacaciones). Los cambios tan fuertes en el número de ofertas se deben casi con seguridad al trasvase de pisos dedicados al alquiler turístico al mercado de alquiler anual al producirse el confinamiento y su vuelta al mercado inicial a partir de julio de 2021. La disminución más intensa del número de ofertas a partir de diciembre de 2020 en Barcelona se debe, también casi con seguridad, a las limitaciones a los alquileres de la Generalitat y del ayuntamiento de Barcelona que han provocado que parte de la oferta en alquiler pase a ser oferta en venta (esta explicación es coherente con la evolución de las ofertas en venta que disminuyen en Madrid a partir de diciembre de 2020, pero se mantienen en Barcelona). El repunte desde principios de 2022 se debe al interés de los inversores de aprovechar el incremento de los precios de alquiler que provocaron las bruscas bajadas de ofertas en julio de 2021.

En Málaga, las ofertas suben desde el confinamiento hasta diciembre de 2020 (llegando casi a duplicar el número del periodo prepandemia) bajan luego a ritmo constante hasta julio de 2021 (igualando el nivel prepandemia) y, tras un corto periodo de estabilización bajan de nuevo suavemente hasta mayo de 2022 (hasta alcanzar aproximadamente la mitad del nivel

prepandemia) y, a partir de esa fecha, vuelven a subir hasta hoy, pero con una oferta inferior a la de febrero de 2020.

En Valencia y Alicante, la evolución es semejante a la de Málaga, pero con incrementos y disminuciones del número de ofertas más moderados.

## Conclusiones.

La fuerte disminución de las ofertas de venta desde octubre de 2021 de las provincias de Madrid, Alicante, Málaga y Valencia explican porqué los precios han subido en estas provincias durante el último año más que la media nacional, mientras que, en la provincia de Barcelona (en la que el número de ofertas ha disminuido con mucha más moderación) los precios han subido ligeramente menos que la media nacional. El repunte del número de ofertas en Madrid anuncia incrementos más moderados de los precios en la segunda mitad del año 2022.

Respecto a los alquileres, el incremento de la oferta desde febrero de 2022 en Madrid, alcanzando niveles de oferta superiores al periodo prepandemia, anuncia una moderación en el incremento de los precios del alquiler y explica porqué los alquileres han subido menos en Madrid que en Barcelona. En Barcelona, aunque el repunte en las ofertas ha sido muy intenso desde marzo de 2022, estas siguen siendo inferiores al nivel prepandemia, por lo que creemos que, aunque el incremento de los precios se moderará seguirán subiendo más que en Madrid. En Málaga, Alicante y Valencia, todas ellas con niveles de oferta muy inferiores a los del periodo prepandemia, creemos que los precios de alquiler seguirán incrementándose con mucha intensidad

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES, S.A.**