04-04-2024

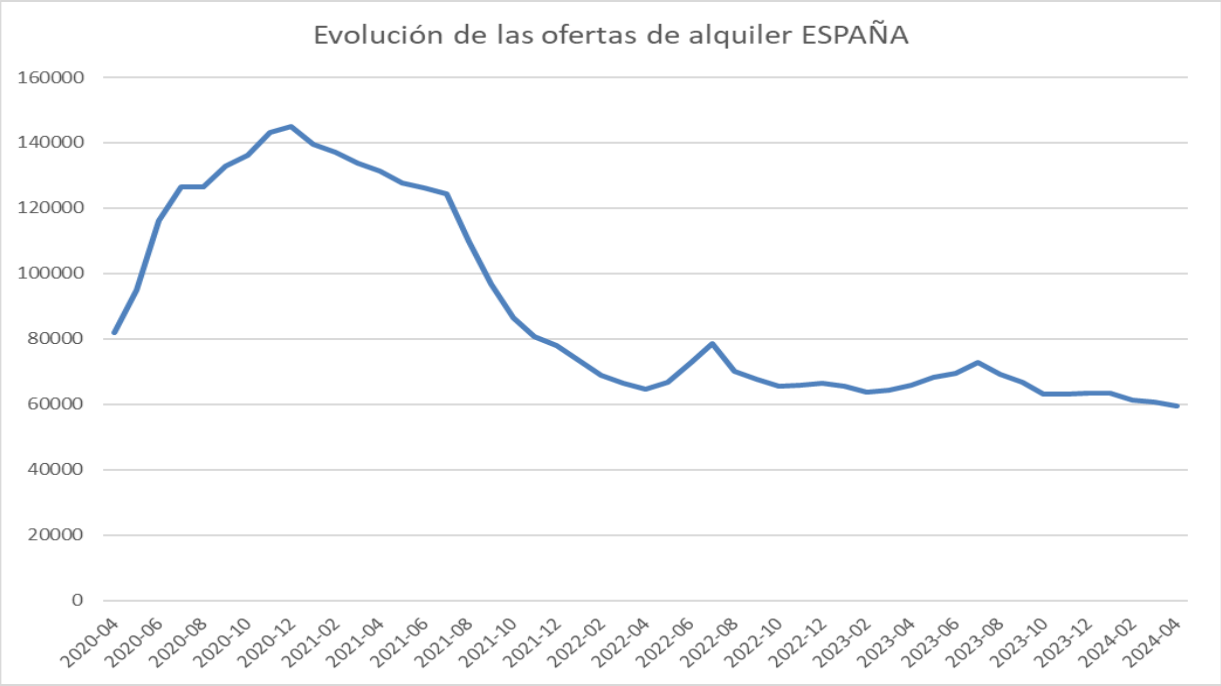
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL: ABRIL 2024

Evolución de las ofertas de alquiler de viviendas

A raíz del confinamiento, UVE VALORACIONES comenzó a registrar semanalmente (previamente el registro era mensual) los datos sobre el número de ofertas de venta y alquiler en los dos principales portales inmobiliarios. Para este estudio se usan los datos obtenidos en el portal IDEALISTA.
La razón de elegir este tema para la publicación de este artículo es que, en la mayor parte de las provincias españolas y en el conjunto de España, la oferta de viviendas en alquiler está en el punto mínimo desde abril del 2020, aunque muchas provincias no registran su oferta mínima (pero si datos muy cercanos al mínimo en un número considerable de ellas)

Evolución de las ofertas en el conjunto de España.

El número de ofertas de alquiler evolucionó como muestra el cuadro siguiente:



El confinamiento produjo un aumento muy fuerte de las ofertas de alquiler (pasaron de 81.980 a 145.116 entre abril y diciembre de 2020) por el paso de viviendas turísticas al alquiler, pero a partir de diciembre de 2020 las ofertas bajaron a 64.596 en abril de 2022 y se mantuvieron entre 60.000 y 80.000 hasta el momento actual en que bajaron a 59.419 (el mínimo de la serie y un 27,52% más bajo que el nivel de abril de 2020)

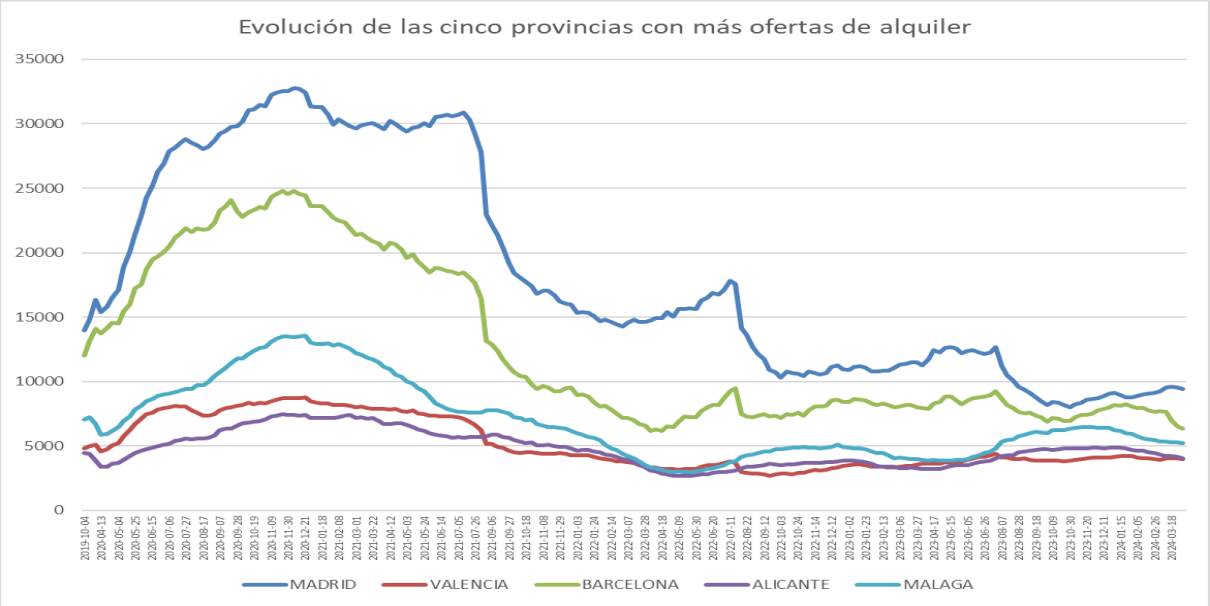
Datos actuales por provincias

El cuadro siguiente muestra el número de ofertas de alquiler por provincia actual, máximo y mínimo y el actual en comparación con el mínimo de la serie (desde abril de 2020 hasta ahora):

ofertas de alquiler					
actual	max	min	actual-min	Provincia	% diferencia con el mínimo
1.018	2.253	1.018	0	A CORUÑA	-
92	162	78	14	ALAVA	17,95%
272	447	195	77	ALBACETE	39,49%
4.028	7.495	2.680	1.348	ALICANTE	50,30%
1.139	1.748	860	279	ALMERIA	32,44%
1.326	2.825	1.306	20	ASTURIAS	1,53%
156	445	127	29	AVILA	22,83%
375	711	302	73	BADAJOZ	24,17%
3.036	8.059	2.121	915	BALEARS (ILLES)	43,14%
6.355	24.815	6.169	186	BARCELONA	3,02%
678	1.836	495	183	BIZKAIA	36,97%
257	719	245	12	BURGOS	4,90%
256	491	195	61	CACERES	31,28%
2.388	3.156	1.842	546	CADIZ	29,64%
964	1.548	757	207	CANTABRIA	27,34%
889	1.090	556	333	CASTELLON	59,89%
23	34	8	15	CEUTA	187,50%
323	737	289	34	CIUDAD REAL	11,76%
609	1.917	598	11	CORDOBA	1,84%
129	207	82	47	CUENCA	57,32%
741	1.011	390	351	GERONA/GIRONA	90,00%
346	863	324	22	GIPUZKOA	6,79%
1.894	4.402	1.354	540	GRANADA	39,88%
150	373	150	0	GUADALAJARA	-
925	1.093	685	240	HUELVA	35,04%
203	353	167	36	HUESCA	21,56%
299	687	280	19	JAEN	6,79%
195	452	186	9	LA RIOJA	4,84%
1.334	3.671	1.052	282	LAS PALMAS	26,81%
294	643	290	4	LEON	1,38%
285	417	207	78	LÉRIDA/LLEIDA	37,68%
276	446	257	19	LUGO	7,39%
9.412	32.774	8.028	1.384	MADRID	17,24%
5.200	13.544	2.963	2.237	MALAGA	75,50%
66	114	40	26	MELILLA	65,00%
1.717	2.539	1.301	416	MURCIA	31,98%
386	494	305	81	NAVARRA	26,56%
205	762	199	6	OURENSE	3,02%
86	294	78	8	PALENCIA	10,26%
928	1.408	794	134	PONTEVEDRA	16,88%
1.246	1.975	749	497	SALAMANCA	66,36%
802	2.857	516	286	SANTA CRUZ DE TENE	55,43%
307	505	297	10	SEGOVIA	3,37%
1.517	5.882	1.465	52	SEVILLA	3,55%
54	145	54	0	SORIA	-
624	1.148	357	267	TARRAGONA	74,79%
121	189	98	23	TERUEL	23,47%
437	1.048	415	22	TOLEDO	5,30%
3.972	8.747	2.712	1.260	VALENCIA	46,46%
409	902	409	0	VALLADOLID	-
53	159	45	8	ZAMORA	17,78%
622	1.528	578	44	ZARAGOZA	7,61%
59.419	145.568	59.419	0	**ESPAÑA**	-

Aunque a nivel nacional el número de ofertas está en mínimos casi ninguna provincia lo está. Esto sólo puede explicarse por la falta de sincronización en la evolución entre las diferentes provincias y por el enorme peso relativo de las provincias de Madrid y Barcelona en el mercado de alquiler (entre las dos acumulan el 26,54% de las ofertas y si añadimos las provincias de Alicante, Málaga y valencia llegamos al 48,75% mientras que en las ofertas de venta, las provincias de Madrid y Barcelona sólo acumulan el 15,80% de las ofertas y las cinco provincias mencionadas sólo llegan al 38,17%).

El gráfico siguiente muestra la evolución de las cinco provincias que acumulan más oferta de alquiler.



Evolución de las ofertas en las ciudades de Madrid y Barcelona

Las ciudades Madrid y Barcelona son las que más ofertas de alquiler tienen. Hemos creído interesante comparar la evolución del número de ofertas de ambas ciudades:

La evolución de las ofertas de alquiler en Madrid y Barcelona son sincrónicas en los puntos de inflexión, pero difieren en la intensidad de los movimientos. Las ofertas de alquiler aumentan considerablemente en ambas ciudades a raíz del confinamiento (viviendas turísticas que pasan al mercado de alquiler) hasta el máximo en diciembre de 2020 (27.746 en Madrid y 20.340 en Barcelona), pero la bajada posterior es más intensa en el caso de Barcelona que en Abril de 2022 se reduce hasta el mínimo de la serie (3.908 ofertas) mientras que Madrid baja sólo hasta el nivel previo al confinamiento (11.071 ofertas) bastante por encima de su mínimo absoluto que se produce en octubre de 2023 (6.136): en abril de 2024 las ofertas en Madrid ascienden a 7.228 y las de Barcelona a 4.644.

Conclusiones.

El mercado de alquiler de viviendas se concentra en las zonas turísticas y las zonas metropolitanas de las grandes ciudades con más intensidad que el mercado de venta de viviendas.

Las ciudades con un mercado de alquiler más grande (Madrid y Barcelona) tienen una oferta actual de alquiler considerablemente inferior a la previa al confinamiento (que ya era baja entonces). Si comparamos el número de ofertas con relación al parque de viviendas de cada municipio, en Madrid la oferta supone el 0,47% del total del parque de viviendas y en Barcelona el 0,57%, lo que pone de manifiesto que, en términos relativos, la oferta de alquiler es algo mayor en Barcelona que en Madrid. A nivel nacional las ofertas de alquiler son el 0,22% del total del parque de vivienda, lo que da idea de la mayor importancia relativa de los mercados de alquiler en las grandes ciudades.

La escasez de oferta se traduce en subida de los precios de alquiler. Para evitar estas subidas de precios sólo sirve aumentar la oferta. En el medio y largo plazo, se deberían construir viviendas destinadas a alquiler asequible con fórmulas como la colaboración público-privada. A corto plazo sólo se puede aumentar la oferta animando a los propietarios de viviendas vacías a ponerlas en el mercado. La medida de limitación de los alquileres en zonas tensionadas parece desanimar a los propietarios como pone de relieve la divergente evolución de las ofertas en 2024 en Madrid (entre estable y ligeramente al alza) y Barcelona (claramente a la baja en los últimos dos meses).