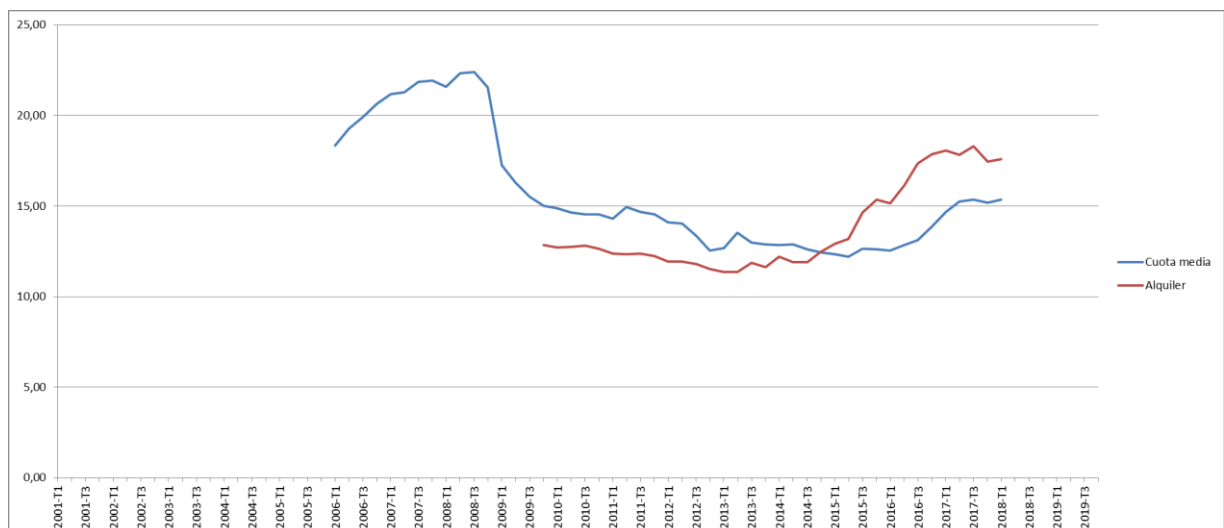


ALQUILERES Y CUOTAS EN MERCADOS AL ALZA (II). EL CASO DE BARCELONA.

En la entrega anterior ya vimos que la relación de los alquileres con las cuotas mensuales de los créditos calculadas para un crédito del 80% del valor de mercado nos sirve también como medida de lo sostenible que puede ser un valor de mercado. En el ciclo anterior, las cuotas mensuales superaron ampliamente a los respectivos alquileres en los años finales de la fase de auge (2002 a 2006). Vamos a ver cómo han evolucionado los alquileres y las cuotas hipotecarias en diferentes zonas de Barcelona a partir de los datos de oferta de alquiler y venta publicados por Idealista.

La evolución de los precios de venta y de los alquileres en Barcelona

Si analizamos la evolución de los alquileres y de las cuotas mensuales medias en Barcelona a partir de los datos de Idealista sobre ofertas de venta y alquiler obtenemos:

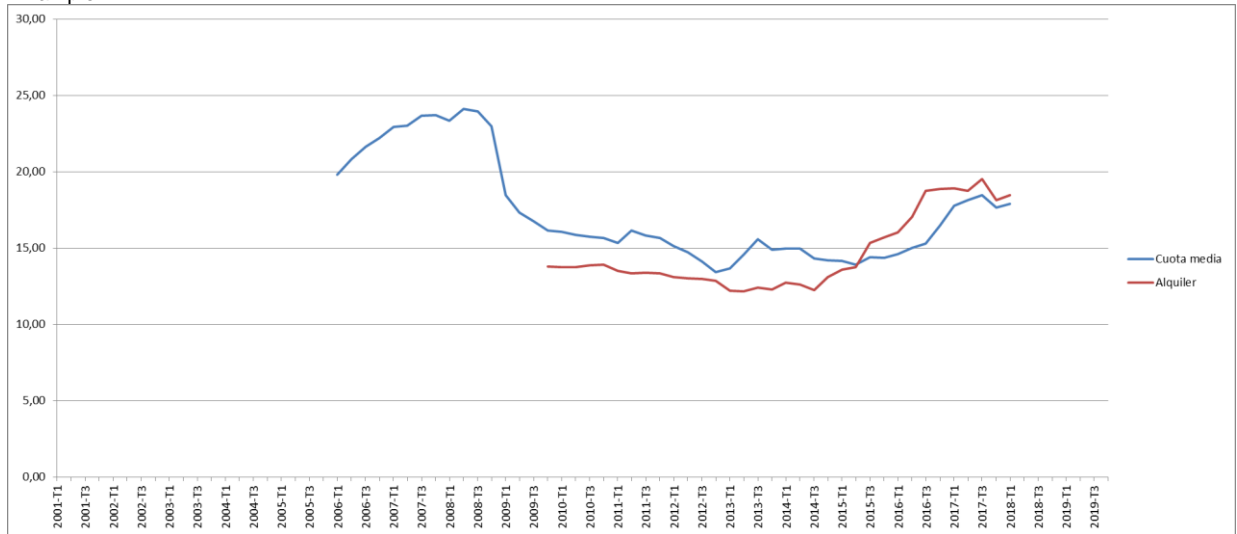


Desde el cuarto trimestre de 2014 los alquileres superan a las cuotas hipotecarias y la subida comienza tres años antes en los alquileres que en las cuotas. Se observa también el impacto del proceso independentista en los alquileres del último trimestre de 2018.

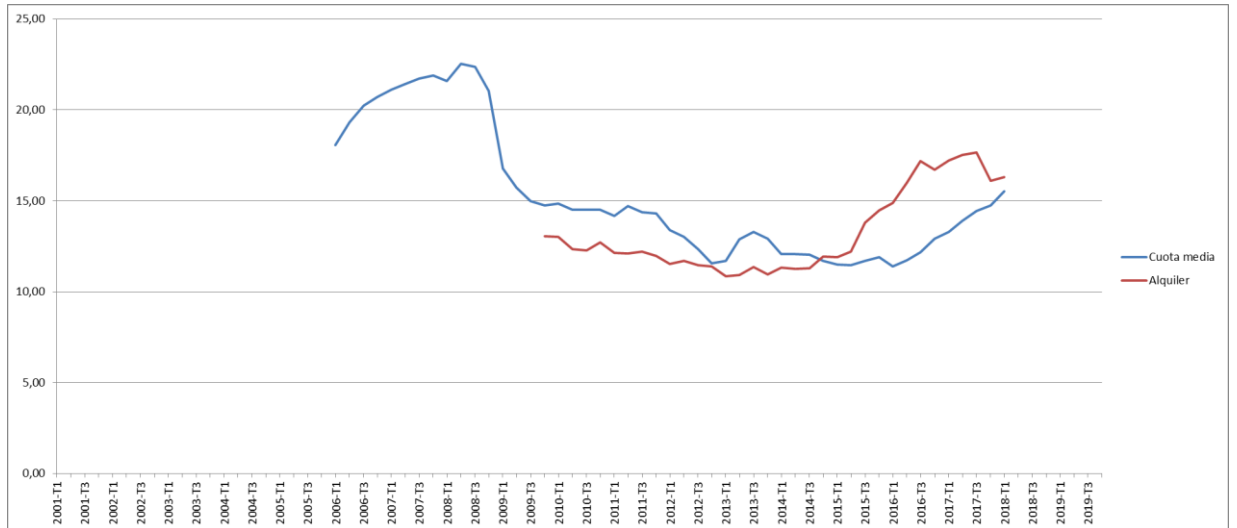
La evolución de los alquileres en diferentes distritos de Barcelona.

La relación entre cuotas y alquileres no es igual en todos los distritos de Barcelona Capital. En la mayor parte de los distritos los alquileres superan a las cuotas mensuales pero hemos identificado cuatro grupos con características algo diferentes. El primer grupo está formado por los distritos de Eixample, Gracia y Sant Martí. En todos ellos los alquileres han sido históricamente más bajos que las cuotas y sólo recientemente los alquileres han superado a las cuotas y ambos crecen. Se muestran a continuación los gráficos de los tres distritos.

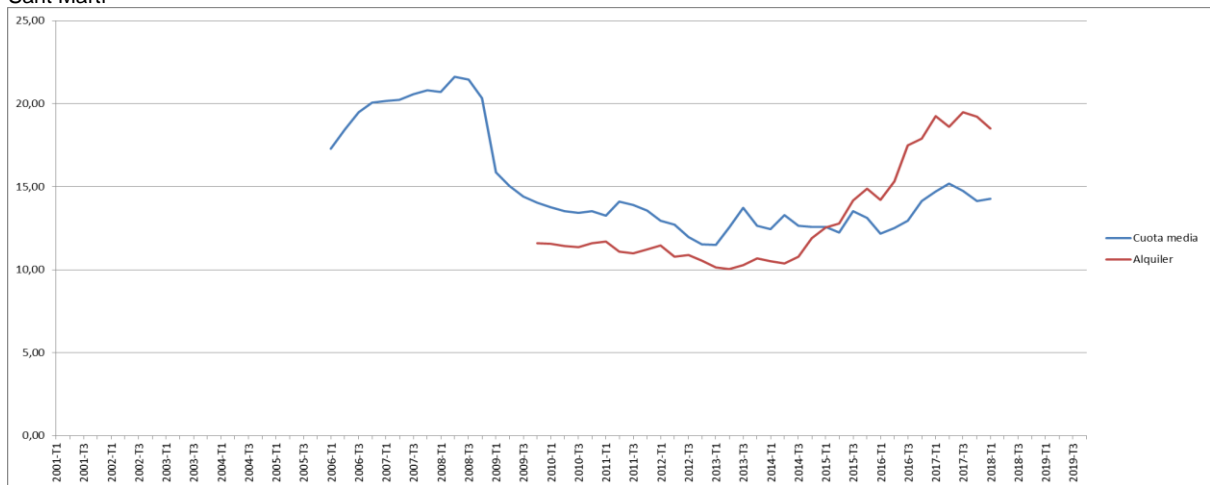
Eixample



Gracia

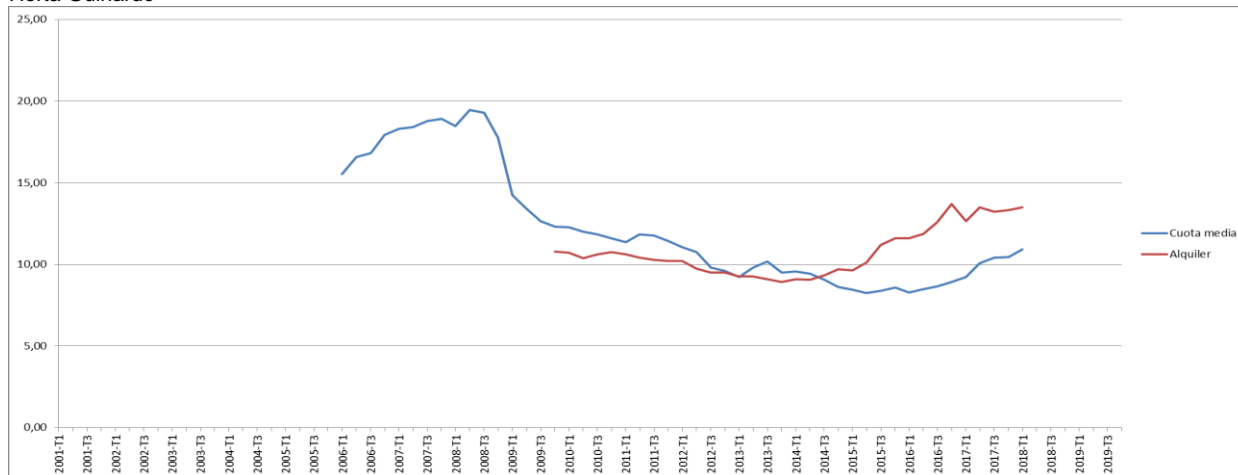


Sant Martí

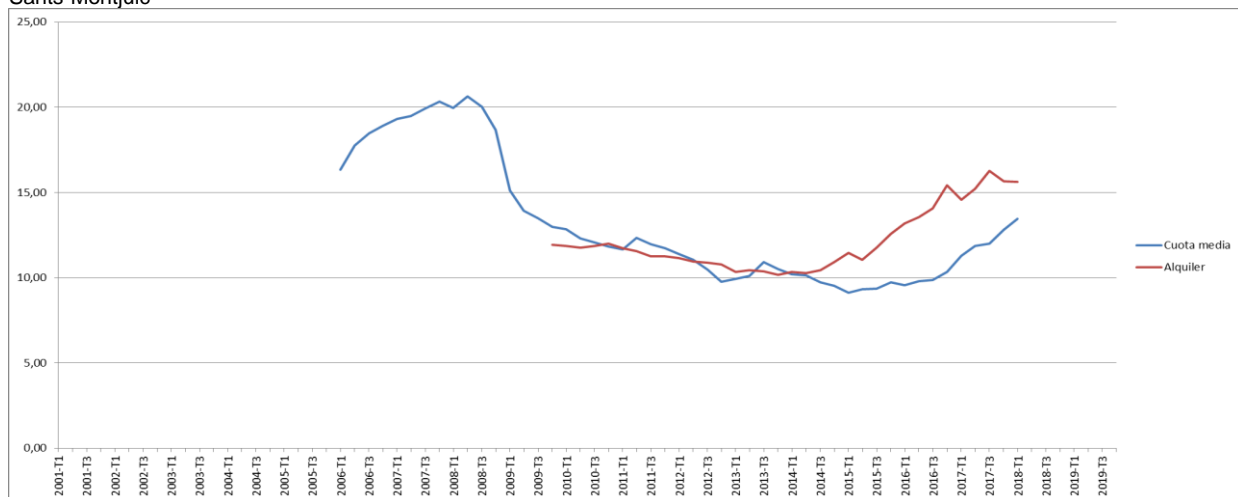


El segundo grupo está formado por los distritos de Horta-Guinardó, Sant Andreu y Sants Montjuic. En este grupo, los alquileres y las cuotas han sido casi iguales hasta finales de 2014 y, a partir de ésa fecha, los alquileres suben más que las cuotas. Se muestran a continuación los gráficos de los tres distritos.

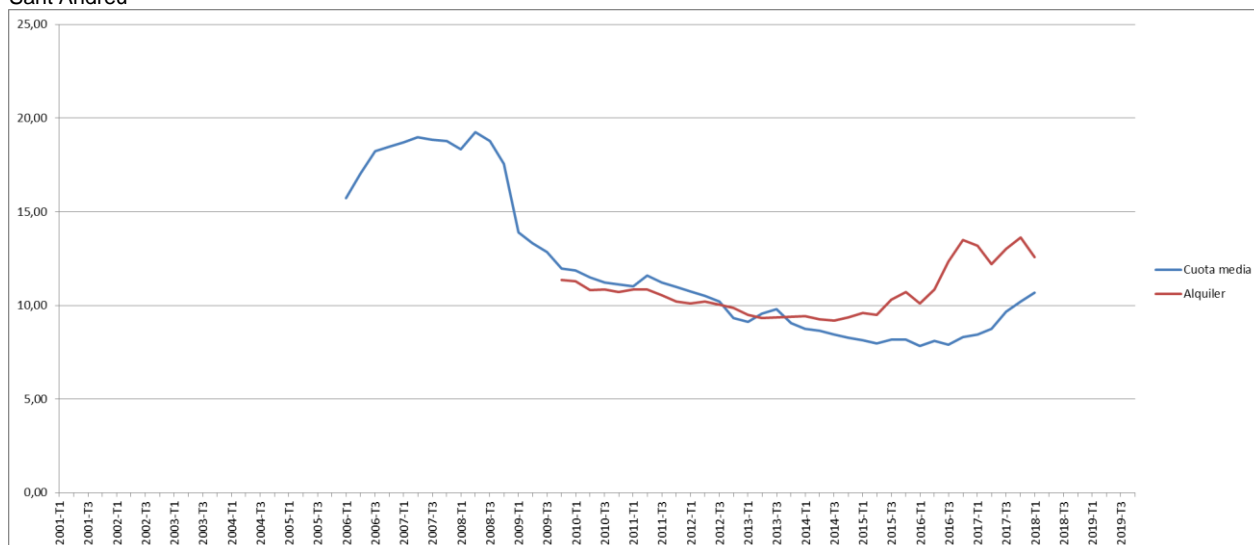
Horta Guinardó



Sants-Montjuic

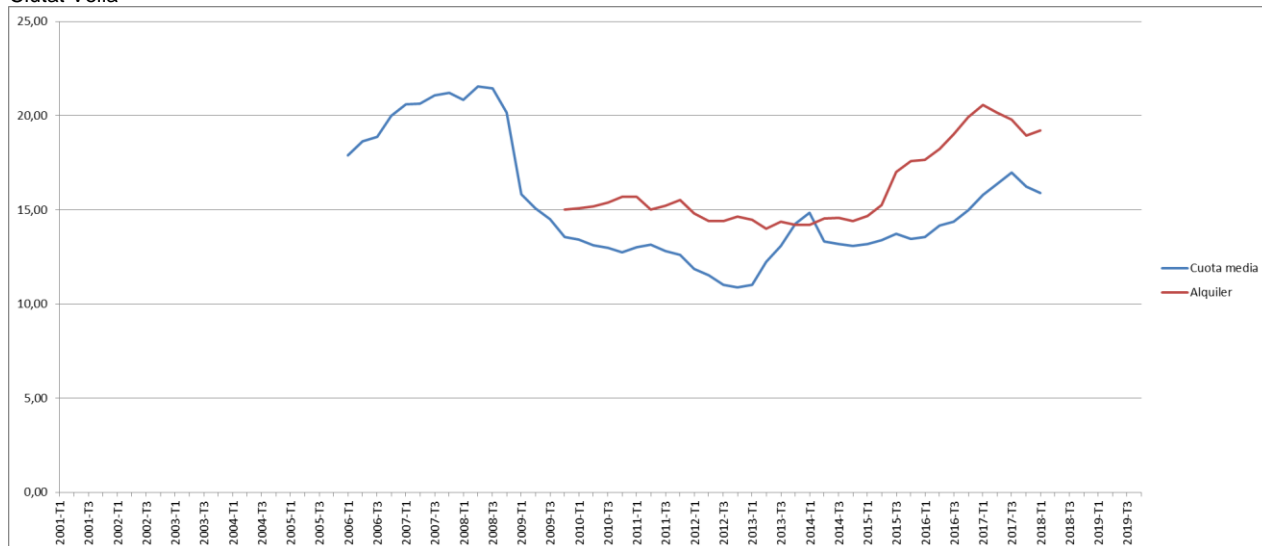


Sant Andreu

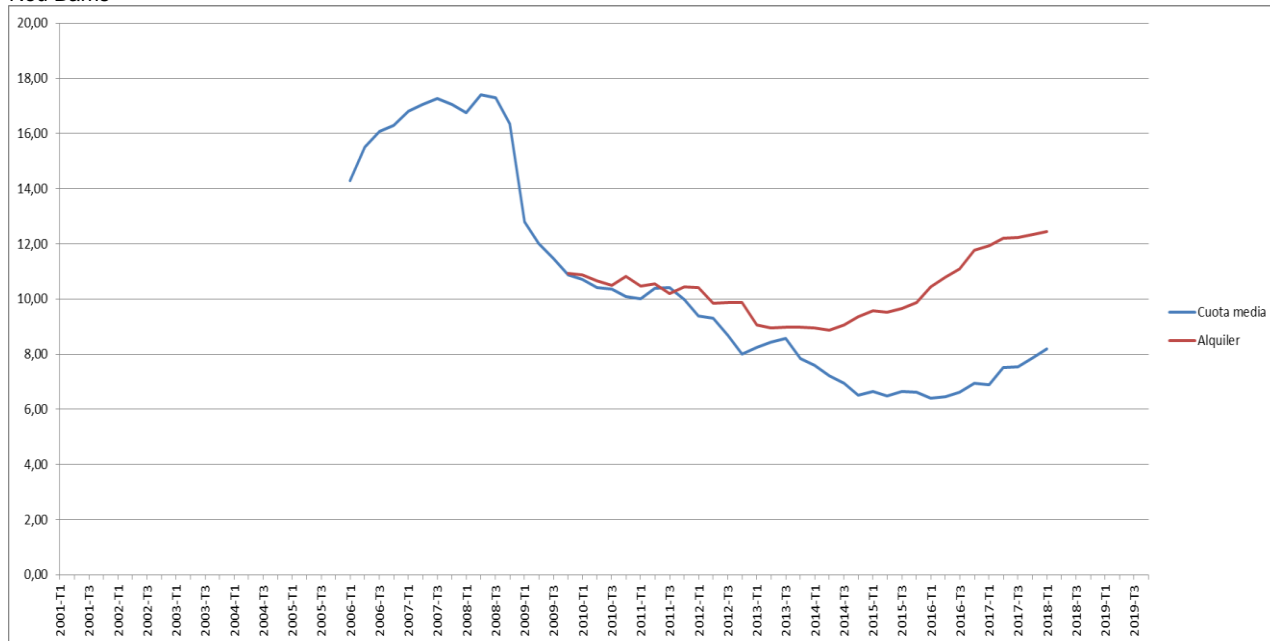


El tercer grupo está formado por los distritos de Ciutat Vella y Nou Barris. En este grupo, los alquileres han sido superiores las cuotas desde 2009 y desde 2014 los alquileres crecen más que las cuotas. Se muestran a continuación los gráficos de los dos distritos.

Ciutat Vella

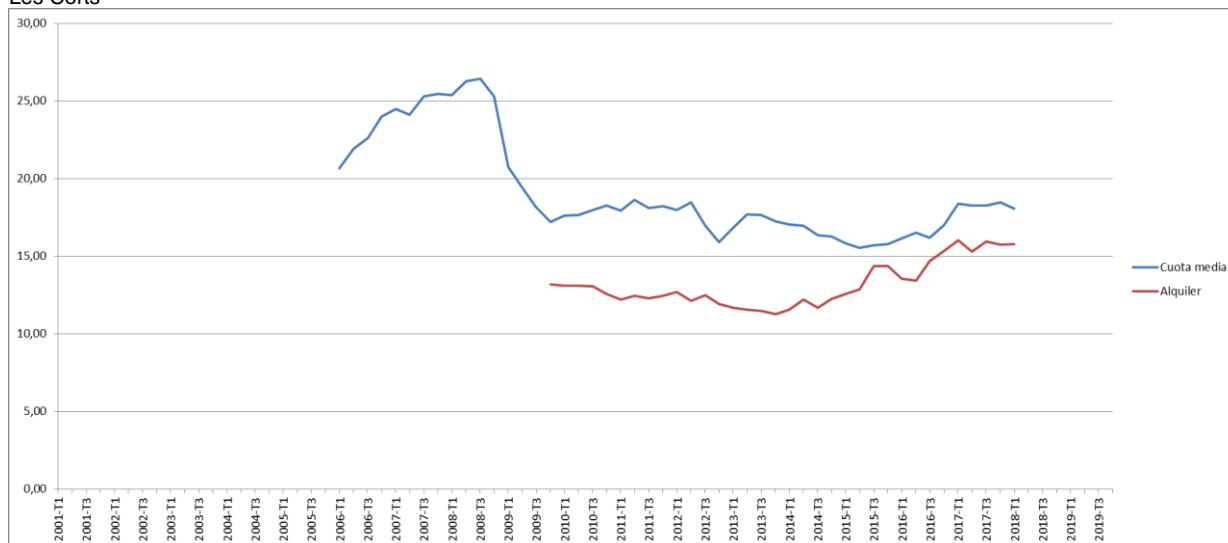


Nou Barris

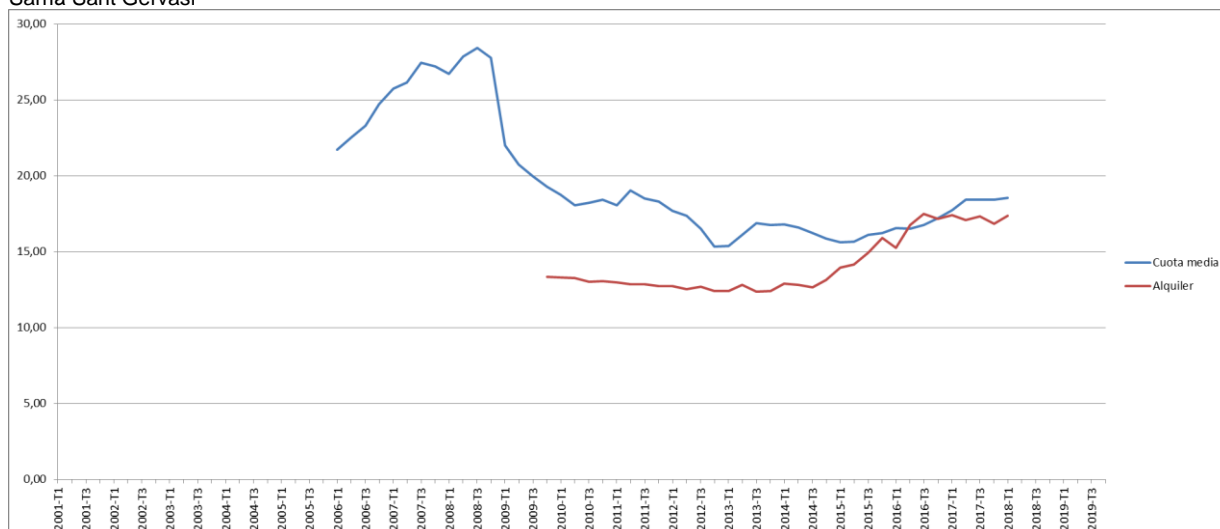


El cuarto grupo está formado por los distritos de Les Corts y Sarrià -Sant Gervasi. En este grupo, las cuotas han sido claramente superiores a los alquileres y sólo recientemente estos se han acercado a aquellas. Se muestran a continuación los gráficos de los dos distritos.

Les Corts



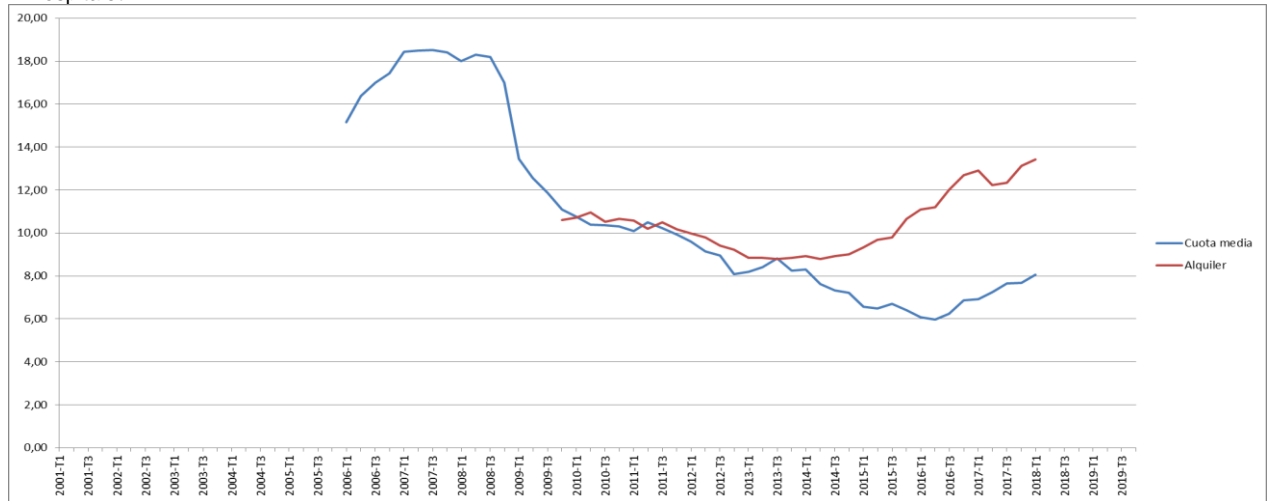
Sarrià Sant Gervasi



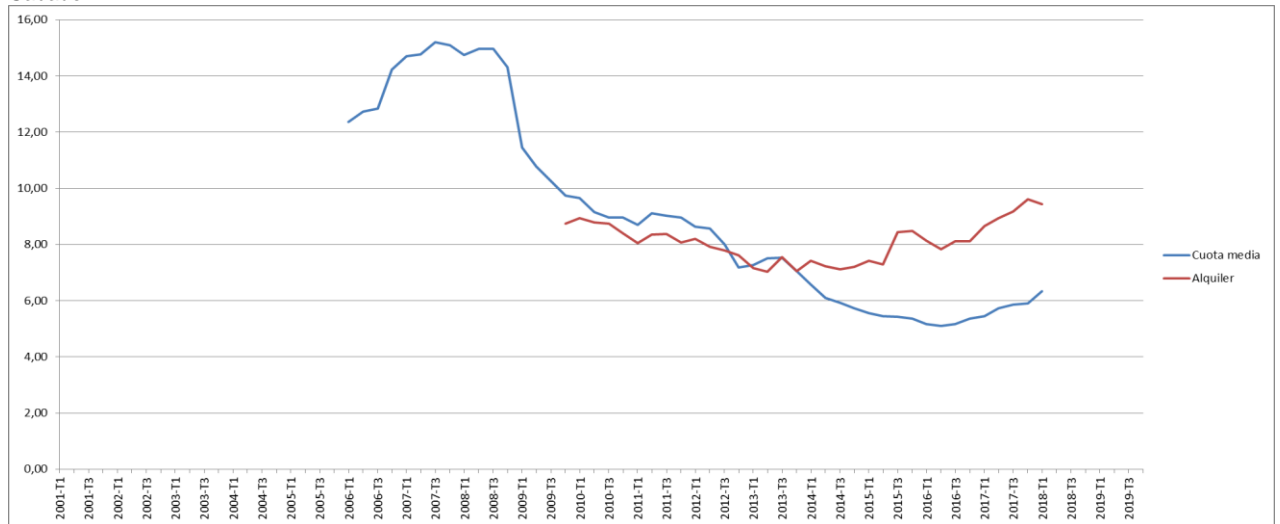
La evolución de los alquileres en las principales ciudades de la Provincia

Si extendemos el análisis a las principales poblaciones de la provincia podemos identificar dos grupos. El primer grupo lo constituyen Badalona Cornellà, L'Hospitalet Mataró, Sabadell, Terrassa y Vilafranca del Penedés. En todos ellos los alquileres han coincidido con las cuotas y sólo a partir de 2014 los alquileres son superiores a las cuotas. Se muestran a continuación los gráficos de L'Hospitalet, Sabadell y Terrassa como muestra del grupo.

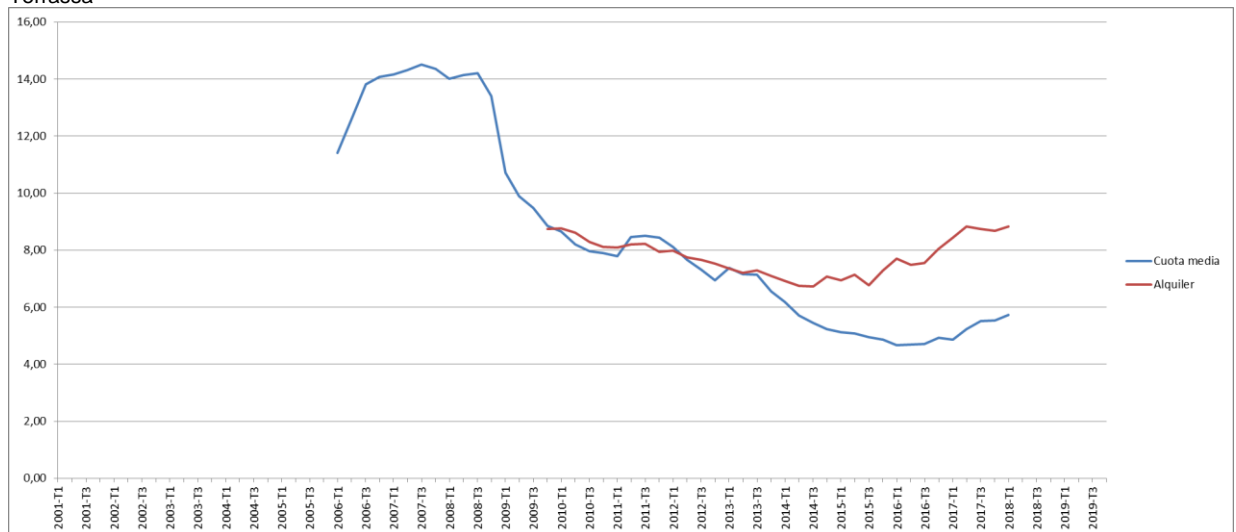
L'Hospitalet



Sabadell

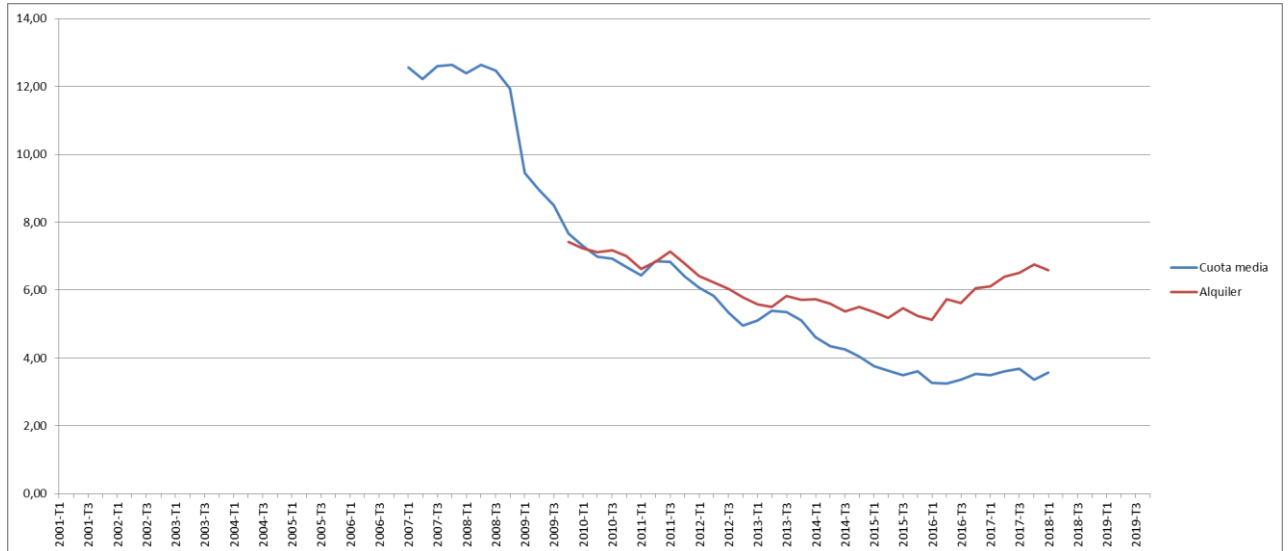


Terrassa

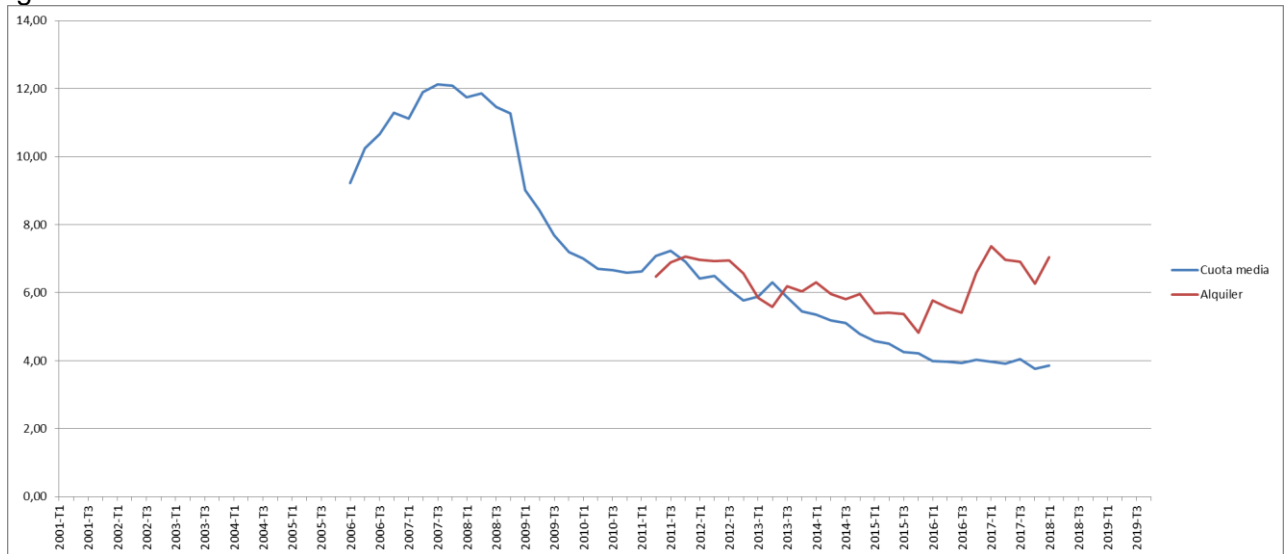


El segundo grupo está formado por los municipios de Igualada y Manresa. La evolución es parecida a la del grupo anterior con la excepción de que las cuotas están en su nivel mínimo desde 2006. Se muestran a continuación los gráficos de ambos municipios.

Manresa



Igualada



Comentarios a los resultados.

Parece que los distritos con precios de vivienda más altos tienden a tener cuotas hipotecarias más altas que los correspondientes alquileres mientras que en los distritos con precios más bajos los alquileres tienden a ser superiores a las cuotas. Esos alquileres más altos puede que no se correspondan con mayores rendimientos inmobiliarios porque pueden estar acompañados por mayores porcentajes de vacantes y de impagos de la renta. Los municipios observados siguen pautas uniformes y sólo se diferencian en que en algunos casos, las cuotas no han llegado a repuntar y están en mínimos históricos mientras que en el resto el repunte de las cuotas se ha producido desde 2016.

El caso de Ciutat Vella es algo diferente al resto y puede reflejar el impacto de los alquileres turísticos sobre los alquileres de largo plazo en la zona.

Somos conscientes de que la base de información utilizada (las ofertas de venta y alquiler de idealista) no proceden de una fuente oficial y podrían presentar deficiencias en su elaboración pero no hay fuentes alternativas que faciliten precios de alquiler de viviendas.

También somos conscientes de que no hemos llegado a explicar porque las cuotas y sus correspondientes alquileres parecen comportarse de forma diferente en las zonas con mayor poder adquisitivo respecto a las que tienen menor poder adquisitivo pero nos parecía que señalar esta diferencia ya tenía suficiente interés como para publicar estas notas.

24 de abril de 2018