

A hand holding a pen over a document, with a small house model in the foreground. The background is blurred, showing a person in a suit. The text is overlaid on a blue rectangular background.

Un año de pandemia: Análisis de los precios de la vivienda en alquiler en España.

Mayo 2021

fotocasa

En un año de pandemia los precios del alquiler se abaratan un -3,6 % en España

En un año de pandemia, España ha experimentado variaciones positivas y negativas en el precio de la vivienda en alquiler, y en concreto, cierra el primer trimestre del año 2021 con un descenso trimestral del -1,9% y uno interanual del -3,6%, según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa. Estos descensos detectados en marzo, sitúan el precio de la vivienda en alquiler en 10,45 euros por metro cuadrado al mes.

En enero de 2021 ya se detectó el primer parón del crecimiento interanual en el precio de la vivienda en alquiler después de 66 meses de subidas en cadena (de agosto de 2015 hasta diciembre de 2020); pero no es hasta febrero de este año que el precio llega a descender un -1,7% por primera vez. Por tanto, en un año de pandemia (de marzo de 2020 a marzo de 2021) el precio del alquiler en España ha caído en dos ocasiones hasta llegar al -3,6% de marzo de 2021.

Variación interanual en el primer año de pandemia



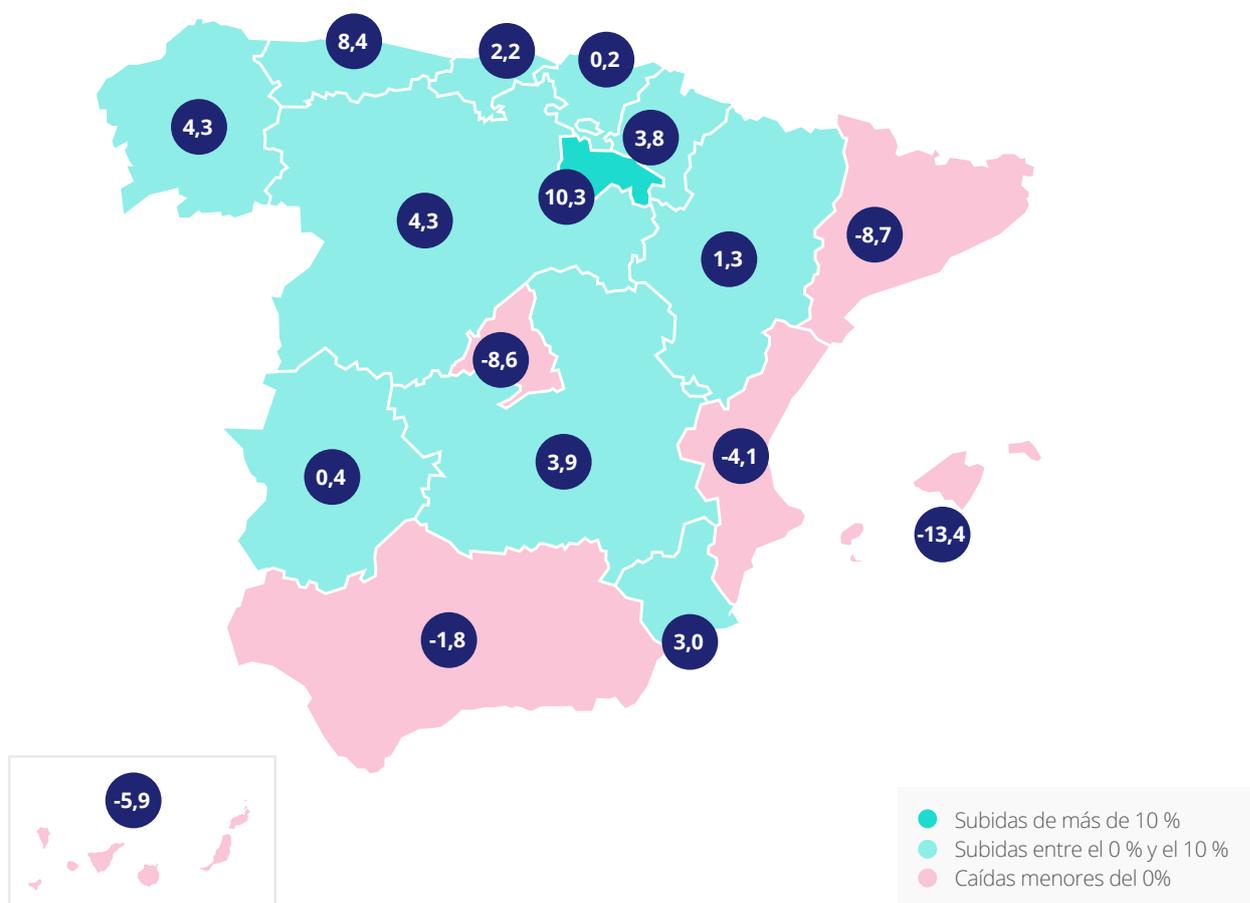
En las CCAA, este primer trimestre de 2021 se presenta con 9 subidas trimestrales y 11 interanuales. Sin embargo, a lo largo de todo el año de pandemia, el precio de la vivienda en alquiler ha experimentado continuos incrementos interanuales en varias regiones, sobre todo los meses de marzo y abril, en donde el precio subió en las 17 comunidades autónomas. A partir de enero de 2021, es cuando los precios empiezan a caer hasta alcanzar descensos en 8 comunidades.

Las CCAA que más descensos interanuales han experimentado en este año de pandemia son: Canarias (con 11 descensos), Baleares (10), Madrid (8), Cataluña (6), Comunitat Valenciana (3), País Vasco (2) y Andalucía (2). Los lugares en los que no se han producido descensos interanuales en el primer año de la pandemia han sido: Región de Murcia, Navarra, La Rioja, Galicia, Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cantabria, Asturias y Aragón. Por otro lado, las regiones con incrementos interanuales en el primer trimestre de 2021 son: La Rioja (10,3%), Asturias (8,4%), Galicia (4,3%), Castilla y León (4,3%), Castilla-La Mancha (3,9%), Navarra (3,8%), Re-

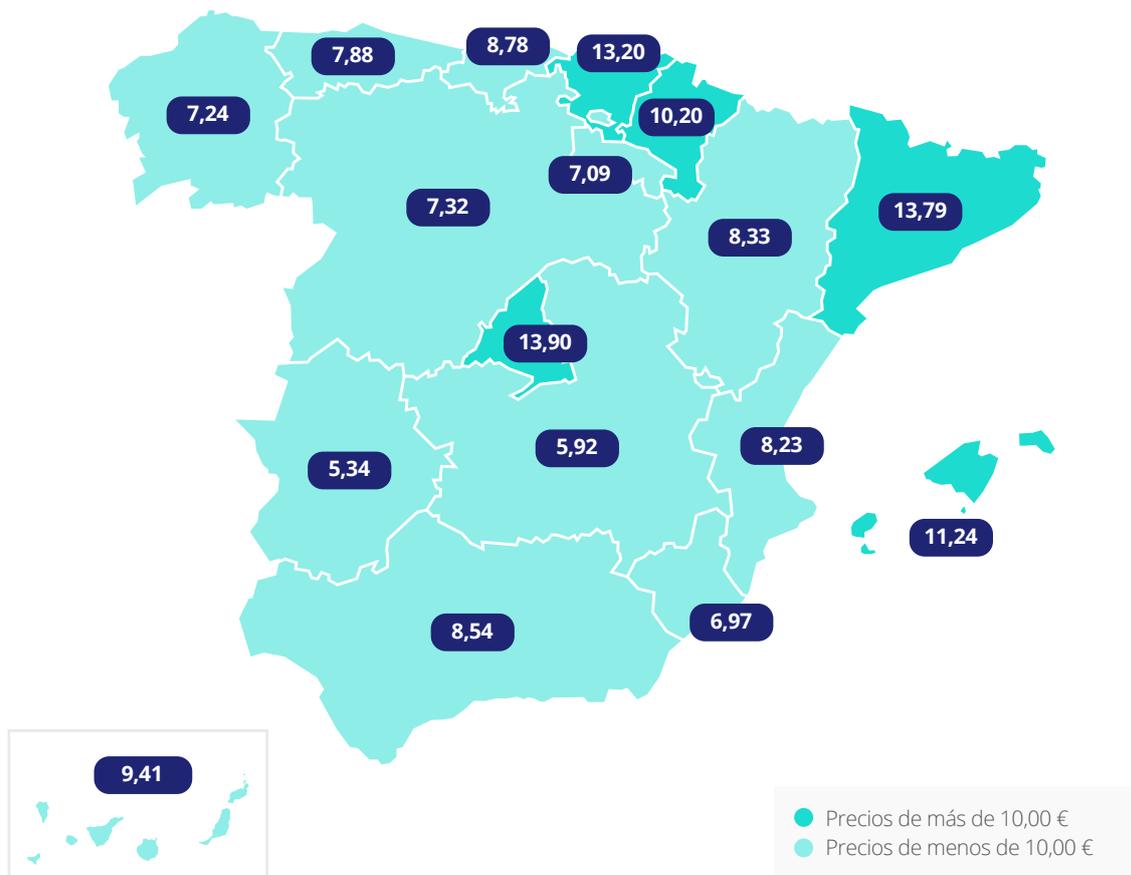
gión de Murcia (3,0%), Cantabria (2,2%), Aragón (1,3%), Extremadura (0,4%) y País Vasco (0,2%). Por otro lado, las regiones más beneficiadas con el descenso del alquiler interanual son: Baleares (-3,4%), Cataluña (-8,7%), Madrid (-8,6%), Canarias (-5,9%), Comunitat Valenciana (-4,1%) y Andalucía (-1,8%).

En cuanto al ranking de precios por comunidades, por Madrid se paga por metro cuadrado 13,90 euros. Le siguen las comunidades de Cataluña (13,79 €/m2 al mes), País Vasco (13,12 €/m2 al mes), Baleares (11,24 €/m2 al mes), Navarra (10,20 €/m2 al mes), Canarias (9,41 €/m2 al mes), Cantabria (8,78 €/m2 al mes), Andalucía (8,54 €/m2 al mes), Aragón (8,33 €/m2 al mes), Comunitat Valenciana (8,23 €/m2 al mes), Asturias (7,88 €/m2 al mes), Castilla y León (7,32 €/m2 al mes), Galicia (7,24 €/m2 al mes), La Rioja (7,09 €/m2 al mes), Región de Murcia (6,97 €/m2 al mes), Castilla-La Mancha (5,92 €/m2 al mes) y Extremadura (5,34 €/m2 al mes).

Variación interanual en el primer año de pandemia por CCAA



Precio de la vivienda en el primer año de pandemia por CCAA





Provincias

En las provincias, este primer trimestre de 2021 se presenta con 25 subidas trimestrales y 25 interanuales. Sin embargo, a lo largo de todo este año de pandemia, el precio de la vivienda ha experimentado continuos incrementos interanuales en varios lugares y en todos los meses de 2020. Es a partir de enero de 2021 cuando el precio del alquiler empieza a caer de forma rápida, pasando de ocho (*provincias en diciembre de 2020*) a 22 provincias (*en marzo de 2021*) con descensos en el precio del alquiler.

En tres de las 50 provincias españolas el precio de la vivienda ha descendido de forma interanual en 10 ocasiones distintas (*de marzo de 2020 a marzo de 2021*). Las provincias que han presentado más número de caídas interanuales de la vivienda en los meses de pandemia (*13 meses*) son: Santa Cruz de Tenerife (*con 11 meses de caídas*), Las Palmas (*10*) y Illes Balears (*10*). A estas provincias le siguen, Barcelona (*9*), Madrid (*8*) y Málaga (*6*), entre otras. Los lugares en los que no se han producido descensos interanuales en el primer año de pandemia han sido: Toledo, Teruel, Tarragona, Soria, Segovia, Pontevedra, Palencia, Ourense, Navarra, Murcia, Lugo, León, La Rioja, Huesca, Granada, Ciudad Real, Cantabria, Cádiz, Burgos, Asturias y Almería.

Por otro lado, las 10 provincias que más han incrementado el precio de la vivienda en este periodo son: La Rioja (*10,3%*), Pontevedra (*9,8%*), Burgos (*9,5%*), Asturias (*8,4%*), Cáceres (*7,9%*), Toledo (*7,8%*), Segovia (*6,7%*), Almería (*6,4%*), Ourense (*5,0%*) y A Coruña (*4,4%*). Las

provincias más afectadas en este año analizado son Illes Balears (*-13,4%*), Barcelona (*-10,4%*), Málaga (*-9,4%*), Madrid (*-8,6%*), Santa Cruz de Tenerife (*-8,3%*), Alicante (*-5,8%*), Sevilla (*-4,4%*), Valencia (*-4,3%*), Las Palmas (*-3,1%*) y Albacete (*-2,0%*).

En cuanto a los precios de las viviendas por provincias, Gipuzkoa se sitúa en 14,71 €/m² al mes y Barcelona en 14,58 €/m². A estas provincias le siguen, Madrid con 13,90 €/m² al mes, Bizkaia con 12,65 €/m² al mes, Illes Balears con 11,24 €/m² al mes, Navarra con 10,20 €/m² al mes, Araba - Álava con 10,00 €/m² al mes y Las Palmas con 9,81 €/m² al mes, entre otras provincias.

Por otro lado, las provincias más económicas son Jaén con 5,07 €/m² al mes, Cáceres con 5,16 €/m² al mes, Ciudad Real con 5,32 €/m² al mes, Zamora con 5,39 €/m² al mes, Badajoz con 5,44 €/m² al mes, Lugo con 5,69 €/m² al mes, Ávila con 5,75 €/m² al mes, Ourense con 5,84 €/m² al mes, León 5,86 €/m² al mes y Palencia con 6,08 €/m² al mes.



Municipios de España

De las 87 ciudades españolas analizadas por Fotocasa con variación interanual en marzo de 2021, en el 63% de ellas el precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado cae.

De estas bajadas interanuales, en 9 ciudades el descenso del precio ha estado por encima del -10%. Ciudades como la tinerfeña Granadilla de Abona, han visto caer los precios del metro cuadrado del alquiler en un año un -17,5%. A ésta, se le suman los también altos descensos de las ciudades de Adeje (-16,9%), Arona (-16,7%), Barcelona capital (-15,4%), Calvià (-13,7%), Palma de Mallorca (-11,6%), Málaga capital (-11,1%), Madrid capital (-10,6%) y Lluçma-jor (-10,4%), entre otras ciudades.

En el análisis de este año de pandemia, también nos encontramos con acusadas subidas en el precio de la vivienda respecto al año anterior, como la ciudad almeriense de Roquetas de Mar que ha visto incrementar el valor de su vivienda un 13,7%. A esta última, se le suman también las subidas interanuales de las ciudades de Ferrol (8,7%), Vigo (8,4%), Santiago de Compostela

(8,4%), Oviedo (7,3%), Toledo capital (6,9%), Burgos capital (6,0%), Logroño (5,7%) y Gijón (5,5%), entre otras ciudades.

En cuanto a los precios de las viviendas por ciudades, 36 de ellas superan los 10,00 €/m² al mes. Las 10 ciudades más caras para vivir en alquiler en marzo de 2021 y son: Eivissa (16,23 €/m² al mes), Donostia - San Sebastián (15,54 €/m² al mes), Barcelona Capital (15,27 €/m² al mes), Castelldefels (15,05 €/m² al mes), Madrid Capital (14,85 €/m² al mes), Sitges (14,67 €/m² al mes), La Moraleja (14,53 €/m² al mes), Sant Cugat del Vallès (14,40 €/m² al mes), Calvià (14,12 €/m² al mes) y L'Hospitalet de Llobregat (13,73 €/m² al mes). Por otro lado, las ciudades españolas en el que el alquiler está por debajo de los 5,00 €/m² al mes son: Ponferrada (4,80 €/m² al mes) y Elda (4,44 €/m² al mes).

TABLAS DE PRECIOS Y DE EVOLUCIONES (5)

Tabla 1: CCAA de mayor a menor incremento interanual (marzo.20 - marzo.21)

Comunidad Autónoma	Precio Mar. 2021 (€/m ²)	Variación trimestral	Variación interanual	Meses con caídas interanuales
La Rioja	7,09 €	2,0%	10,3%	0
Asturias	7,88 €	0,3%	8,4%	0
Galicia	7,24 €	0,6%	4,3%	0
Castilla y León	7,32 €	3,2%	4,3%	0
Castilla-La Mancha	5,92 €	0,2%	3,9%	0
Navarra	10,20 €	2,0%	3,8%	0
Región de Murcia	6,97 €	3,4%	3,0%	0
Cantabria	8,78 €	0,8%	2,2%	0
Aragón	8,33 €	-0,2%	1,3%	0
Extremadura	5,34 €	-0,4%	0,4%	0
País Vasco	13,12 €	-0,5%	0,2%	2
Andalucía	8,54 €	-0,6%	-1,8%	2
Comunitat Valenciana	8,23 €	-0,6%	-4,1%	3
Canarias	9,41 €	0,1%	-5,9%	11
Madrid	13,90 €	-1,4%	-8,6%	8
Cataluña	13,79 €	-1,5%	-8,7%	6
Baleares	11,24 €	-0,1%	-13,4%	10
España	10,45 €	-1,9%	-3,6%	2

Tabla 2: Provincias de mayor a menor incremento interanual (*marzo.20 – marzo.21*)

Provincia	Precio Mar. 2021 (€/m ²)	Variación trimestral	Variación interanual	Nº meses con caídas interanuales
La Rioja	7,09 €	2,0%	10,3%	0
Pontevedra	8,16 €	1,7%	9,8%	0
Burgos	7,48 €	4,0%	9,5%	0
Asturias	7,88 €	0,3%	8,4%	0
Cáceres	5,16 €	1,4%	7,9%	1
Toledo	6,39 €	-0,5%	7,8%	0
Segovia	7,84 €	2,6%	6,7%	0
Almería	7,18 €	5,1%	6,4%	0
Ourense	5,84 €	0,7%	5,0%	0
A Coruña	7,38 €	1,9%	4,4%	1
Lugo	5,69 €	-1,0%	3,8%	0
Navarra	10,20 €	2,0%	3,8%	0
León	5,86 €	3,0%	3,4%	0
Murcia	6,97 €	3,4%	3,0%	0
Ciudad Real	5,32 €	0,9%	2,7%	0
Huelva	8,47 €	12,5%	2,7%	4
Cantabria	8,78 €	0,8%	2,2%	0
Cádiz	8,14 €	5,3%	1,5%	0
Lleida	6,67 €	-0,6%	1,4%	1
Granada	7,64 €	-0,8%	1,2%	0
Tarragona	8,08 €	0,0%	1,1%	0
Bizkaia	12,65 €	1,2%	1,1%	3
Palencia	6,08 €	-0,7%	0,5%	0
Girona	9,63 €	1,2%	0,2%	2
Zaragoza	8,62 €	-0,1%	0,1%	1
Córdoba	7,12 €	0,3%	-0,1%	2
Zamora	5,39 €	-2,0%	-0,2%	2
Jaén	5,07 €	-2,3%	-0,2%	2
Guadalajara	7,37 €	1,2%	-0,4%	2
Valladolid	7,13 €	-0,4%	-0,4%	1
Salamanca	8,06 €	4,1%	-0,6%	3
Castellón	6,39 €	-0,8%	-1,1%	1
Badajoz	5,44 €	-1,1%	-1,3%	2
Gipuzkoa	14,71 €	-1,4%	-1,5%	2
Araba - Álava	10,00 €	-5,6%	-1,5%	1
Ávila	5,75 €	0,5%	-1,5%	1
Albacete	6,46 €	0,3%	-2,0%	1
Las Palmas	9,81 €	0,6%	-3,1%	10
Valencia	8,98 €	-0,7%	-4,3%	3
Sevilla	9,43 €	-2,2%	-4,4%	3
Alicante	7,32 €	-0,7%	-5,8%	4
Sta. Cruz de Tenerife	9,05 €	-0,4%	-8,3%	11
Madrid	13,90 €	-1,4%	-8,6%	8
Málaga	9,36 €	-1,0%	-9,4%	6
Barcelona	14,58 €	-1,4%	-10,4%	9
Illes Balears	11,24 €	-0,1%	-13,4%	10
Huesca	6,76 €	-5,6%	-	4
Cuenca	-	-	-	0
Teruel	-	-	-	0
Soria	-	-	-	0

Tabla 3: Capitales de provincia de mayor a menor incremento interanual (*marzo.20 – marzo.21*)

Provincia	Municipio	Precio Mar. 2021 (€/m ²)	Variación trimestral	Variación interanual	Nº de meses con caídas interanuales
Barcelona	Barcelona capital	15,27 €	-1,7%	-15,4%	10
Illes Balears	Palma de Mallorca	11,14 €	-1,7%	-11,6%	11
Málaga	Málaga capital	9,49 €	-1,4%	-11,1%	9
Madrid	Madrid capital	14,85 €	-1,3%	-10,6%	9
Sevilla	Sevilla capital	9,87 €	-2,1%	-9,9%	6
Valencia	Valencia capital	9,53 €	-1,2%	-9,7%	7
Alicante	Alicante / alacant	7,83 €	-2,0%	-6,3%	8
Jaén	Jaén capital	5,77 €	-1,9%	-4,5%	5
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	15,54 €	-2,9%	-3,8%	10
Ávila	Ávila capital	6,03 €	1,5%	-3,5%	2
Guadalajara	Guadalajara capital	7,49 €	1,5%	-3,2%	1
Girona	Girona capital	9,97 €	0,4%	-3,0%	10
Bizkaia	Bilbao	13,27 €	-0,1%	-2,7%	6
Sta. Cruz de Tenerife	Sta. Cruz de Tenerife cap.	8,86 €	6,0%	-2,1%	7
Salamanca	Salamanca capital	8,31 €	3,9%	-1,9%	5
Zaragoza	Zaragoza capital	8,84 €	-0,2%	-1,6%	8
Albacete	Albacete capital	6,74 €	1,0%	-1,0%	3
Córdoba	Córdoba capital	7,31 €	0,4%	-0,9%	5
A Coruña	A Coruña capital	8,45 €	0,1%	-0,9%	7
Palencia	Palencia capital	6,25 €	0,8%	-0,8%	4
Granada	Granada capital	7,96 €	-1,4%	-0,6%	5
Valladolid	Valladolid capital	7,34 €	0,0%	-0,4%	5
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	10,63 €	2,8%	-0,1%	10
Cantabria	Santander	9,02 €	-0,2%	0,0%	3
Murcia	Murcia capital	7,21 €	3,6%	0,1%	5
León	León capital	6,53 €	0,9%	0,5%	1
Almería	Almería capital	7,17 €	1,4%	0,7%	0
Ciudad Real	Ciudad Real capital	5,37 €	0,2%	0,9%	0
Huelva	Huelva capital	7,02 €	1,4%	1,3%	2
Badajoz	Badajoz capital	6,15 €	-2,7%	1,7%	1
Lugo	Lugo capital	5,62 €		2,0%	1
Lleida	Lleida capital	7,10 €	1,7%	2,0%	2
Segovia	Segovia capital	8,40 €	2,2%	2,4%	4
Navarra	Pamplona / Iruña	10,62 €	0,8%	2,9%	3
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	6,77 €	0,3%	3,0%	2
Tarragona	Tarragona capital	9,04 €	2,6%	3,3%	1
Cádiz	Cádiz capital	10,24 €	5,1%	3,3%	0
Ourense	Ourense capital	5,92 €	-0,5%	4,8%	0
La Rioja	Logroño	7,40 €	0,5%	5,7%	3
Burgos	Burgos capital	7,74 €	2,1%	6,0%	6
Toledo	Toledo capital	7,58 €	-1,0%	6,9%	1
Asturias	Oviedo	8,04 €	1,3%	7,3%	1
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	10,02 €	-8,5%	-	2
Pontevedra	Pontevedra capital	7,56 €	6,9%	-	1
Cáceres	Cáceres capital	5,91 €	1,0%	-	1

Tabla 4: Municipios de mayor a menor incremento interanual (*marzo.20 – marzo.21*)

Provincia	Municipio	Precio de Mar. 2021 (€/m ²)	Variación trimestral	Variación interanual	Nº de meses con caídas interanuales
Almería	Roquetas de Mar	6,97 €	5,9%	13,7%	2
A Coruña	Ferrol	5,25 €	7,6%	8,7%	0
Pontevedra	Vigo	8,86 €	1,4%	8,4%	0
A Coruña	Santiago de Compostela	7,37 €	1,1%	8,4%	2
Asturias	Oviedo	8,04 €	1,3%	7,3%	1
Toledo	Toledo capital	7,58 €	-1,0%	6,9%	1
Burgos	Burgos capital	7,74 €	2,1%	6,0%	6
La Rioja	Logroño	7,40 €	0,5%	5,7%	3
Asturias	Gijón	8,65 €	-1,3%	5,5%	0
Ourense	Ourense capital	5,92 €	-0,5%	4,8%	0

Tabla 5: Municipios de mayor a menor descenso interanual (*marzo.20 – marzo.21*)

Provincia	Municipio	Precio Mar. 2021 (€/m ²)	Variación trimestral	Variación interanual	Nº de meses con caídas interanuales
Sta. Cruz de Tenerife	Granadilla de Abona	8,29 €	-4,9%	-17,5%	2
Sta. Cruz de Tenerife	Adeje	10,52 €	-1,8%	-16,9%	2
Sta. Cruz de Tenerife	Arona	10,08 €	-1,0%	-16,7%	5
Barcelona	Barcelona capital	15,27 €	-1,7%	-15,4%	10
Illes Balears	Calvià	14,12 €	-0,5%	-13,7%	5
Illes Balears	Palma de Mallorca	11,14 €	-1,7%	-11,6%	11
Málaga	Málaga capital	9,49 €	-1,4%	-11,1%	9
Madrid	Madrid capital	14,85 €	-1,3%	-10,6%	9
Illes Balears	Llucmajor	9,87 €	-0,1%	-10,4%	2
Sevilla	Sevilla capital	9,87 €	-2,1%	-9,9%	6

