

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROPUESTA DE TESIS**

---

Autor de la Propuesta de Tesis: Ignacio Huguet Morera

---

Director de la Tesis: Rolando Biere Arenas

---

Título de la Propuesta de tesis: Alquiler y venta en época de crisis, ¿impactos diferenciales o caminos paralelos?  
Caso del ensanche de entre 2007 y 2013

---

En 2008 y, a pesar de una actividad edificatoria que se desarrollaba a lo largo y ancho del país, uno de los principales problemas de los españoles era el acceso a la vivienda.

La tenencia de vivienda en propiedad era el único refugio para los ahorradores españoles, era su patrimonio, su riqueza. Toda aquella persona que no podía acceder al mercado de la vivienda sentía como mermaban sus derechos fundamentales.

Esta tendencia hacia la propiedad era propiciada, entre otros factores, por un mercado del alquiler insuficiente, en el cual las muchas veces, las ofertas existentes no eran asequibles para buena parte de la población y las que conseguían serlo, tenían unas características generales deficientes. Sin embargo y, con la llegada de la crisis, todo cambia.

Se parte de la hipótesis de que a raíz de la crisis económica, desde 2008 los precios de venta y de alquiler han evolucionado de forma diferenciada, favoreciendo a las personas que eligieron la tenencia en alquiler respecto de aquellas que optaron por la propiedad, mejorando incluso su poder adquisitivo.

Este estudio tiene como objetivo principal, aportar información sobre cómo han evolucionado los precios de los alquileres de vivienda desde 2007 hasta 2013 en comparación con las hipotecas del mismo año. Se tomará a Barcelona como ciudad de estudio y, mediante la comparación de datos de alquiler e hipotecas se llegará a cuantificar de manera absoluta y porcentual las diferencias, desde 2007 hasta 2013, entre la tenencia en alquiler y la tenencia en propiedad.

Después de haber hecho un primer estudio para conocer el estado actual del tema a tratar, se estudiarán principalmente tres tipos de fuentes: Los datos de alquileres para la ciudad de Barcelona facilitados por el INCASOL, los informes y datos provenientes de los portales inmobiliarios y las encuestas realizadas a la población residente.

En un primer nivel se analizará, a partir de datos obtenidos por el INCASOL el mercado de alquiler. Este paso nos ayudará a ver de una manera global la situación de Barcelona y se hará desde 2005 hasta 2010 para tratar de sacar unas primeras conclusiones sobre la evolución de los precios en este periodo de tiempo por zonas y tipo de vivienda en función de su superficie.

En un segundo nivel utilizaremos las principales páginas web que contienen oferta de vivienda en alquiler para conseguir información sobre los valores de alquiler desde 2010 hasta la actualidad o informes de los mismo portales. Finalizado este paso se realizará una comparación de los dos grupos de valores obtenidos.

En un tercer nivel nos centraremos en un distrito en concreto para llegar a un nivel más de detalle e intentaremos, mediante encuestas a la población residente, obtener información sobre el caso de estudio.