



RADIOGRAFÍA  
DEL MERCADO  
DEL ALQUILER

**ALQUILER<sup>®</sup>**  
**SEGURO**  
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

FEBRERO 2018

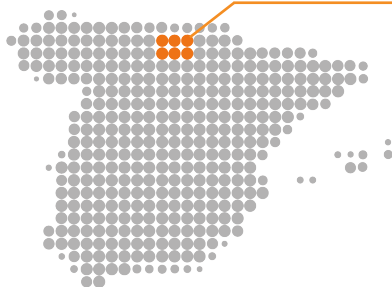


**MADRID Y  
BARCELONA  
CONCENTRAN  
EL GRUESO DEL  
ALQUILER CON  
CASI UN MILLÓN  
DE VIVIENDAS  
ARRENDADAS**

**Conocer cómo funciona el mercado y cuál es su situación real**, es primordial para arrojar luz e información sobre el sector. Por este motivo, desde **Alquiler Seguro** realizamos el presente estudio “**Radiografía del Mercado del Alquiler 2018**”, para analizar el estado del sector inmobiliario del alquiler en España y **conocer en profundidad el impacto de las diferentes variables en el mercado**.

A través de esta radiografía, y con un análisis de las provincias seleccionadas, podemos desglosar los datos específicos del estudio como el **número de viviendas arrendadas**, la **vivienda promedio** en alquiler, en cuanto a superficie, número de habitaciones y baños; la presión existente entre la oferta y la demanda, a través del **Índice de Mercado de Alquiler de Vivienda**; o los días de **demora en el desahucio**, desde que se produce el impago hasta que el propietario recupera su inmueble.

# ÁLAVA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

14.355

IMAV

1,39

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

77,07

**DORMITORIOS**

3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

317





# ÁLAVA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Según datos oficiales, en la provincia de Álava hay unas 14.355 viviendas arrendadas.

## IMAV

Con un IMAV de 1,39 el mercado del alquiler en Álava está equilibrado. Aunque existe un equilibrio entre oferta y demanda, característico de un mercado sano y maduro, la provincia se sitúa a tan sólo una décima de tener un mercado alcista.

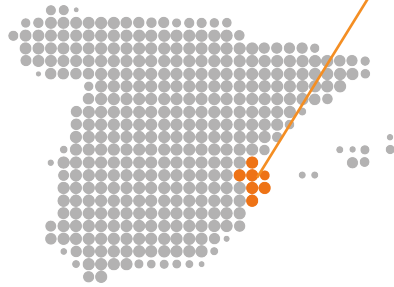
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo destinada al alquiler en Álava tiene 77,07 m<sup>2</sup> construidos, 3 m<sup>2</sup> menos respecto a la media nacional, y distribuidos en 3 dormitorios y un cuarto de baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Desde que se produce el impago, un propietario de la provincia de Álava necesita de media 317 días para tramitar el desahucio y recuperar su inmueble alquilado.

# ALICANTE



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

72.827

IMAV

1.63

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

87,88

**DORMITORIOS**

2

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

342





# ALICANTE

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Según datos oficiales, en la provincia de Alicante hay 72.827 inmuebles alquilados.

## IMAV

El mercado del alquiler en Alicante es un mercado alcista, según demuestra el IMAV en la zona, que arroja un dato de 1,63. Así, Alicante se sitúa como la segunda provincia en la que los precios del alquiler más tienden al alza.

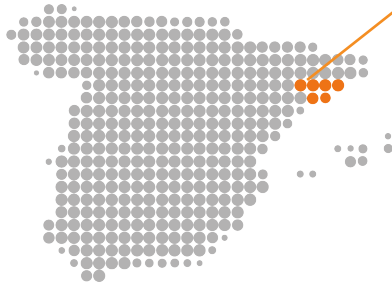
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo alicantina es la que cuenta con mayor superficie construida de las provincias analizadas. De media, el inmueble destinado al alquiler en Alicante tiene 87,88 m<sup>2</sup> y se distribuye en 2 habitaciones y un baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Un propietario alicantino necesita 342 días para recuperar su vivienda desde que se produce un impago de las rentas en su alquiler.

# BARCELONA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

438.219

IMAV

1,42

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

74,68

**DORMITORIOS**

3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

352







# BARCELONA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Barcelona se sitúa como la segunda provincia con mayor número de viviendas alquiladas, solo por detrás de Madrid, con 438.219 viviendas según datos oficiales.

## IMAV

En la actualidad, el alquiler en Barcelona es un mercado alcista con un IMAV de 1,42 aunque solo por dos décimas, dado que hasta un valor de 1,40 se considera que el mercado está equilibrado.

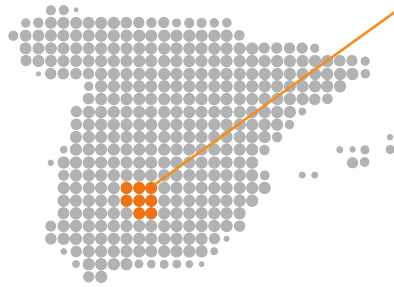
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio alquilada en Barcelona cuenta con 3 habitaciones y un baño y con una superficie construida de 74,68m<sup>2</sup>.

## DEMORA DESHAUCIO

Los días totales de demora en el desahucio en la provincia, es decir el tiempo necesario para recuperar una vivienda tras un impago del alquiler, son 352 en total.

# CÓRDOBA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

19.319

IMAV

0,85

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

75,00

**DORMITORIOS**

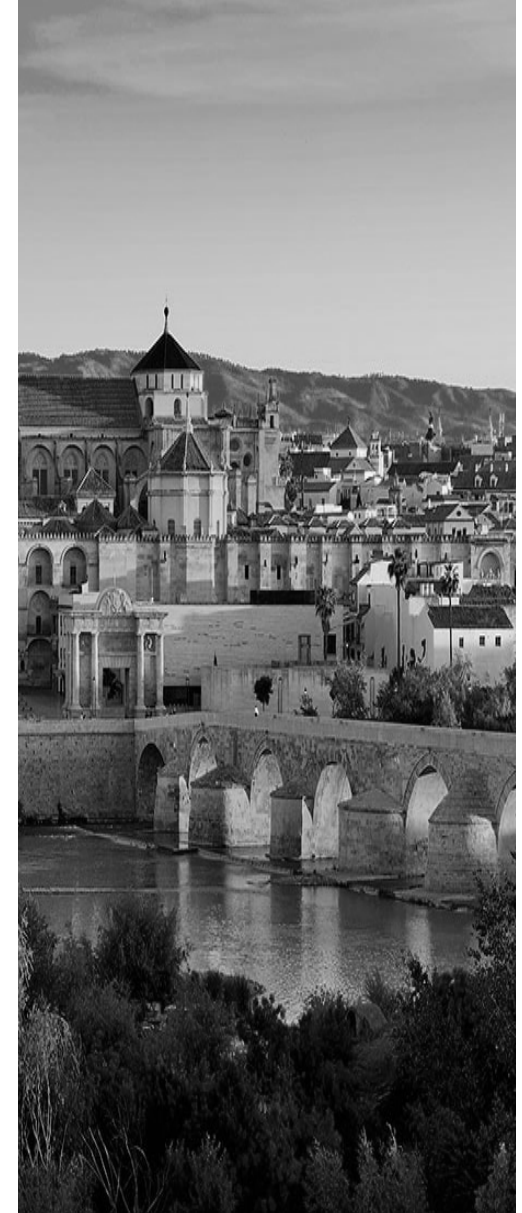
3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

354





# CÓRDOBA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Con un total de 19.139 viviendas con inquilino, Córdoba es la provincia analizada que menos inmuebles tiene arrendados.

## IMAV

El mercado inmobiliario del alquiler cordobés está equilibrado. IMAV puntúa la provincia con 0,85, solo medio punto por encima de ser considerado un mercado bajista.

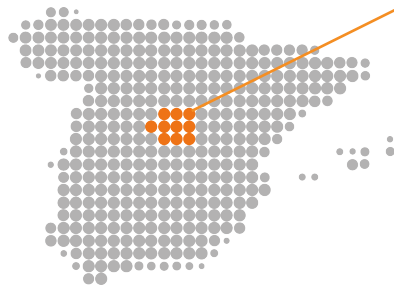
## VIVIENDA PROMEDIO

Córdoba es la provincia con la vivienda tipo más pequeña. La vivienda promedio de la provincia tiene 75 m<sup>2</sup> construidos y se reparte en 3 habitaciones y un baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Un propietario cordobés necesita un total de 354 días para recuperar su inmueble alquilado tras un impago de las rentas.

# MADRID



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

475.870

IMAV

1,47

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

75,10

**DORMITORIOS**

2

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

347





# MADRID

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Madrid es la provincia analizada con un mayor número de viviendas alquiladas. 475.870 inmuebles de la provincia tienen inquilino.

## IMAV

En la actualidad, el alquiler en Madrid es un mercado alcista con un IMAV de 1,47. A pesar de que los precios tienden a subir, aún está lejos de ofrecer valores de burbuja (IMAV > 2).

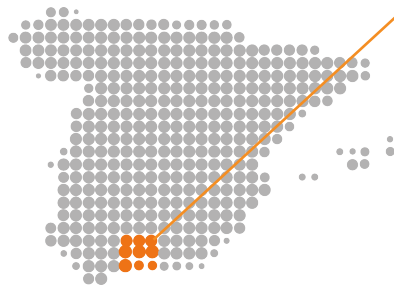
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo destinada al alquiler en Madrid cuenta con una superficie de 75,10 m<sup>2</sup> construidos, que se reparten en 2 habitaciones y un cuarto de baño.

## DEMORA DESHAUCIO

De media, en Madrid, un desahucio se demora en 347 días desde que se produce el impago hasta que el propietario recupera su inmueble.

# MÁLAGA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

66.197

IMAV

1,16

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

79,33

**DORMITORIOS**

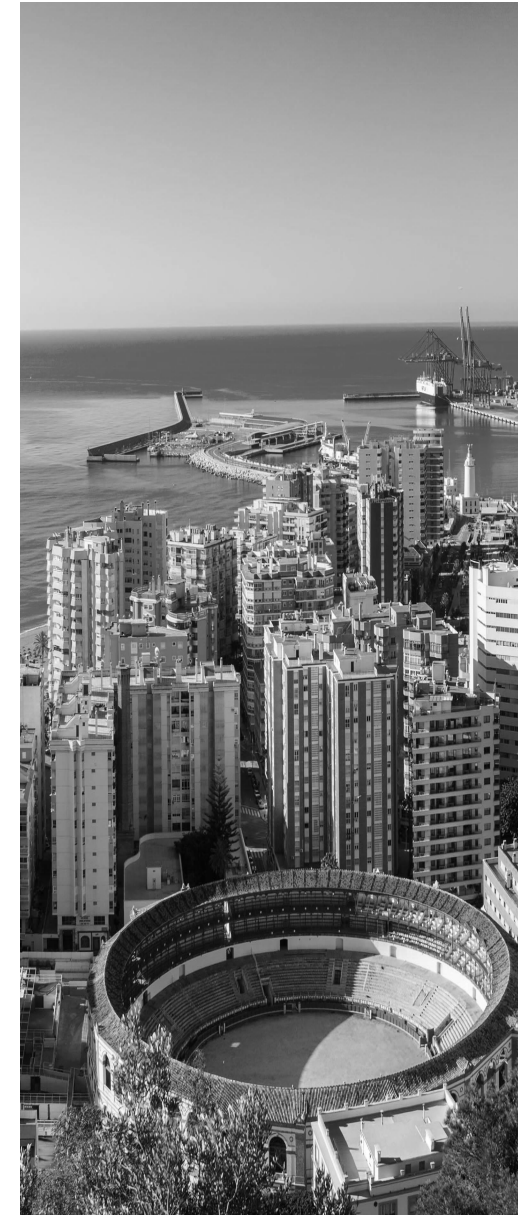
2

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

359





# MÁLAGA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

En Málaga, los datos oficiales apuntan a un total de 66.197 viviendas arrendadas.

## IMAV

IMAV arroja un valor de 1,16 en Málaga, por lo que el mercado inmobiliario del alquiler está considera como equilibrado en la provincia.

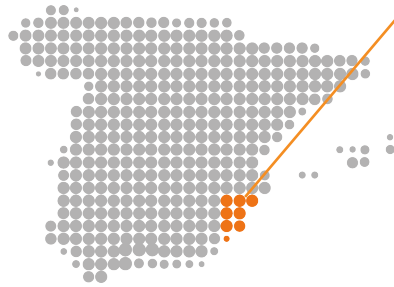
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio alquilada en Málaga tiene 79,33 m2 repartidos en 2 habitaciones y un baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Un propietario malagueño que sufre un impago necesita, de media, 359 días para recuperar su inmueble.

# MURCIA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

46.570

IMAV

0,97

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

87,50

**DORMITORIOS**

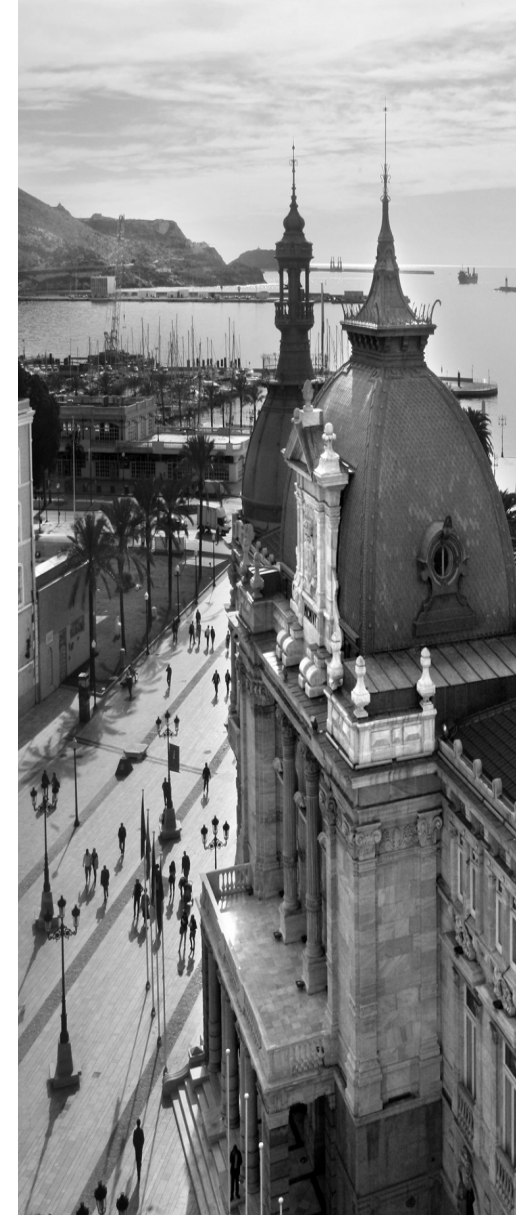
3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

365







# MURCIA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Murcia es la segunda provincia analizada con menor número de viviendas alquiladas, con un total de 46.570 inmuebles.

## IMAV

El mercado del alquiler en Murcia es un mercado equilibrado, con un dato IMAV 0,97. Se considera un mercado equilibrado hasta un valor IMAV de 1,40.

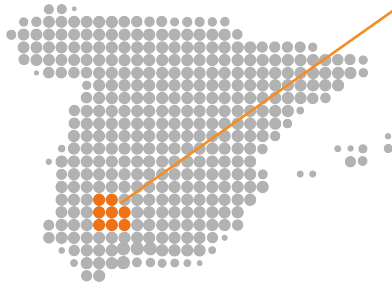
## VIVIENDA PROMEDIO

En Murcia la vivienda promedio tiene una superficie de 87,50 m<sup>2</sup> repartidos en 3 habitaciones y 1 baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Murcia es la segunda provincia analizada en la que la demora en el desahucio es mayor, con un total de 365 días de media.

# SEVILLA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

59.447

IMAV

1,65

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

81,62

**DORMITORIOS**

3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

367





# SEVILLA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Sevilla cuenta con un total de 59.447 viviendas en régimen de alquiler.

## IMAV

Sevilla es la provincia analizada en que el dato del IMAV es más alto, con un 1,65, lo que demuestra que el mercado está alcista.

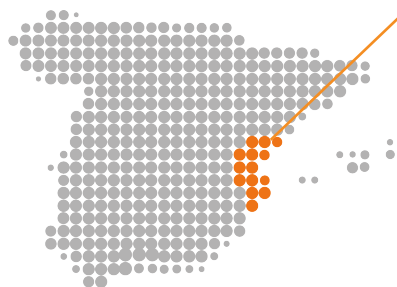
## VIVIENDA PROMEDIO

En Sevilla, la vivienda media destinada al alquiler mide 81,62 m<sup>2</sup> de superficie y cuenta con 3 habitaciones y un baño..

## DEMORA DESHAUCIO

La demora en el desahucio en Sevilla se extiende hasta los 367 días, situándose como la provincia analizada en la que más tiempo pasa desde que se produce un impago en el alquiler, hasta que el propietario recupera su inmueble.

# VALENCIA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

124.328

IMAV

1,59

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

86,56

**DORMITORIOS**

3

**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

341





# VALENCIA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Con 124.328 viviendas arrendadas, Valencia es la provincia con más inmuebles en régimen de alquiler.

## IMAV

El IMAV en Valencia arroja un dato de 1,59 lo que indica que el mercado es alcista y los precios tienden a subir.

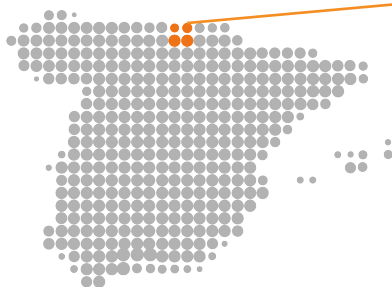
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo valenciana dedicada al alquiler tiene 86,56 m2 de superficie construida, 3 habitaciones y un baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Un propietario valenciano necesita, de media, 341 días para recuperar su inmueble alquilado tras un impago.

# VIZCAYA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

44.138

IMAV

1,12

VIVIENDA  
PROMEDIO

**SUPERFICIE MEDIA**

81,24

**DORMITORIOS**

3

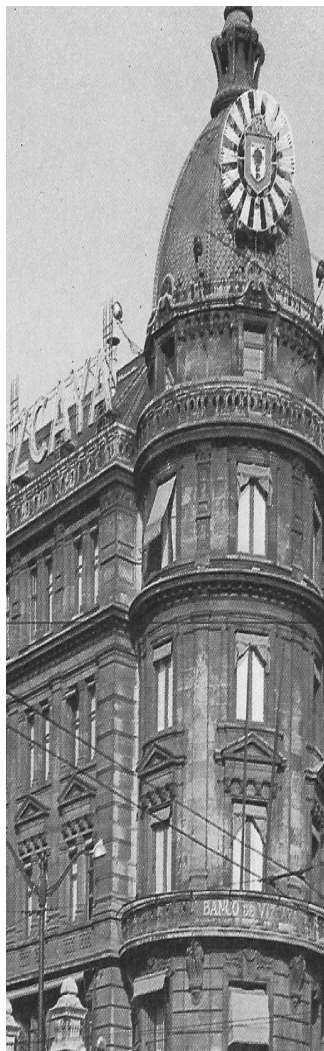
**BAÑOS**

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

320





# VIZCAYA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

Según datos oficiales, en la provincia de Vizcaya hay unas 44.138 viviendas alquiladas.

## IMAV

Con un IMAV de 1,12 el mercado del alquiler en Álava está equilibrado, es decir, existe equilibrio entre oferta y demanda, característica de mercados sanos y maduros.

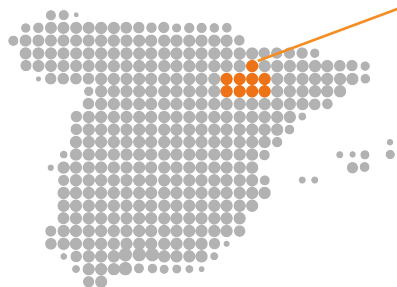
## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo destinada al alquiler en Álava tiene 81,24 m<sup>2</sup> construidos y distribuidos en 3 dormitorios y un cuarto de baño.

## DEMORA DESHAUCIO

Desde que se produce el impago, un propietario de la provincia de Vizcaya necesita de media 320 días para tramitar el desahucio y recuperar su inmueble alquilado.

# ZARAGOZA



VIVIENDAS  
EN ALQUILER

63.557

IMAV

1,51

VIVIENDA  
PROMEDIO

SUPERFICIE MEDIA

79,65

DORMITORIOS

3

BAÑOS

1

DÍAS DEMORA  
DESHAUCIO

320







# ZARAGOZA

## NÚMERO DE VIVIENDAS

En la provincia de Zaragoza se han contabilizado un total 63.557 viviendas arrendadas.

## IMAV

El mercado inmobiliario del alquiler de Zaragoza es alcista, con un dato de IMAV de 1,51.

## VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda modelo en alquiler de Zaragoza tiene una superficie de 79,65 m<sup>2</sup>, 3 habitaciones y un baño.

## DEMORA DESHAUCIO

La demora en el desahucio en Zaragoza se extiende hasta los 367 días, siendo así la segunda provincia que menos días necesita para que un propietario recupere su inmueble tras un impago de las rentas.

## FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO

### I.- Objetivo

La “Radiografía del Mercado del Alquiler “, elaborada por Alquiler Seguro tiene como objetivo fundamental analizar la evolución del mercado del alquiler en España. En el estudio se contemplan datos estructurales como la tipología destinada al alquiler o el número de viviendas alquiladas en cada provincia de análisis. Además, se realiza un análisis de mercado desde el indicador IMAV y el tiempo de demora en los desahucios.

### II.- Ámbito del Estudio

El ámbito geográfico comprende once provincias: Álava, Alicante, Barcelona, Córdoba, Madrid, Málaga, Murcia, Sevilla, Valencia, Vizcaya y Zaragoza.

### III.- Metodología

Análisis sobre fuentes primarias y secundarias.

### IV.- Fuentes

Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Instituto Vasco de Estadística, Instituto Nacional de Estadística, Pluslegal Abogados, Alquiler Seguro e IMAV(1) .

### V.- Periodicidad

Interanual

**Sobre el Índice de Mercado de alquiler de vivienda (IMAV):** El índice de mercado de alquiler de vivienda (IMAV) es una medida que relaciona la oferta puntual de viviendas en alquiler y las búsquedas activas de inquilinos en un mercado local determinado. Este indicador mide la presión entre la oferta y la demanda, en un mercado local, en un momento determinado, por lo que fluctúa a lo largo del tiempo y en función de las características del mercado estudiado. Un IMAV superior a 1 indica que la demanda es superior a la oferta, por lo que las tensiones sobre los precios son alcistas, mientras que un índice inferior a 1, indica que al superar la oferta a la demanda, los precios tenderán a bajar. IMAV altos, superiores a 2, provocan burbujas en precios, mientras que IMAV excesivamente bajos, pueden provocar desaliento en el mercado.



**ALQUILER<sup>®</sup>  
SEGURO**

PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

**903 37 57 77**

[www.alquilerseguro.es](http://www.alquilerseguro.es)

[info@alquilerseguro.es](mailto:info@alquilerseguro.es)