



RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ALQUILER

ALQUILER[®]
SEGURO
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

MAYO 2019

LA RADIOGRAFÍA
MUESTRA UN
MERCADO
DEL ALQUILER
ESTABLE Y
HETEROGÉNEO



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 2019**”. Con él, analizamos el sector inmobiliario del alquiler en España para **conocer en profundidad el impacto de las diferentes variables del mercado**.

A través de esta radiografía podemos desgranar, en las provincias seleccionadas, datos específicos del mercado del alquiler en España, como el número de viviendas arrendadas; la vivienda promedio en alquiler en cuanto a superficie, número de habitaciones y baño; la presión existente entre oferta y demandas a través del Índice de Mercado de Alquiler de Vivienda (IMAV) y la evolución del sector en cuanto a viviendas principales, no principales y alquiladas.

GLOSARIO

IMAV

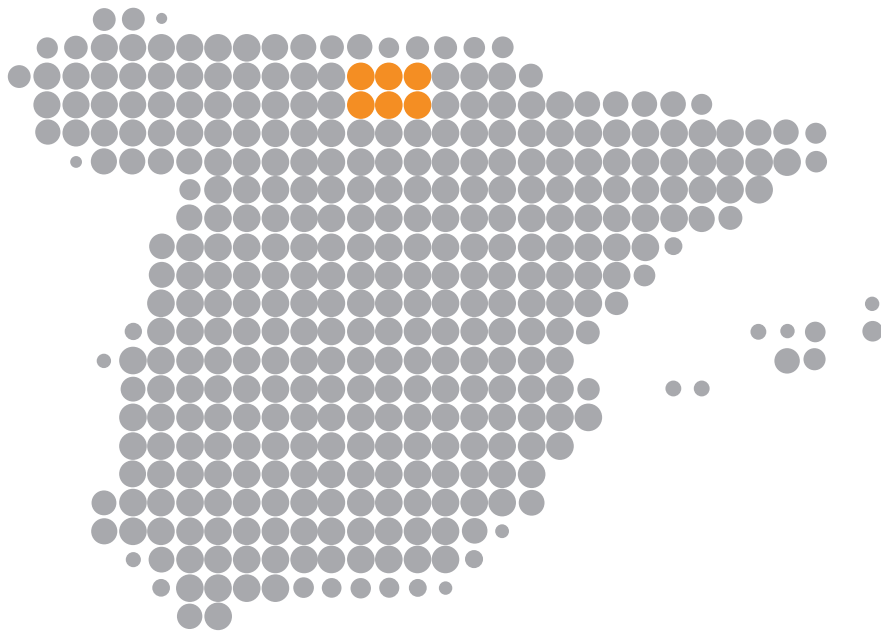
El Índice de Mercado de Alquiler de Viviendas (IMAV) es una medida que relaciona la oferta puntual de viviendas en alquiler y las búsquedas activas de inquilinos en un mercado local determinado. Este indicador mide la presión entre la oferta y la demanda, en un mercado local, en un momento determinado, 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 precios excesivamente elevados, mientras que IMAV excesivamente elevados, mientras que IMAV excesivamente bajos, pueden provocar desaliento del mercado.

Vivienda principal

Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda, o la mayor parte del año, como residencia habitual de una o más personas.

Vivienda no principal

Una vivienda es considerada no principal, o secundaria, cuando es utilizada únicamente una parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencia habitual de una o varias personas. La vivienda vacía o cerrada computa dentro de esta categoría.

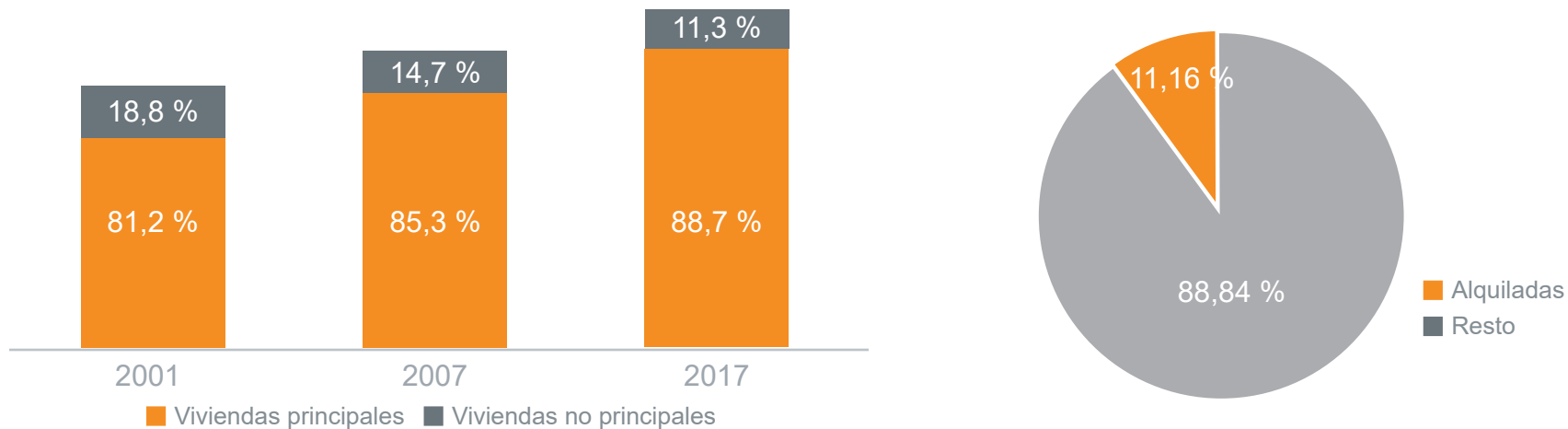


IMAV

De media, IMAV en la provincia refleja un valor de 1,2 lo que significa que el precio crece de una forma moderada y que el mercado es estable, a pesar de que existe una ligera tensión entre oferta y demanda.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Álava tiene 74,04m² construidos distribuidos en 2 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	125.019	101.503	23.516
2007	142.900	121.863	21.037
2017	161.552	143.362	18.190

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias descendió desde un 15,7% a un 11,3%, lo que confirma un mercado de alquiler en crecimiento, en el que el stock de viviendas tiende a escasear (18.190 viviendas no principales registradas en 2017). La provincia de Álava tiene un porcentaje de viviendas no principales muy inferior a la media de las provincias analizadas, que se sitúa en un 21,50%.

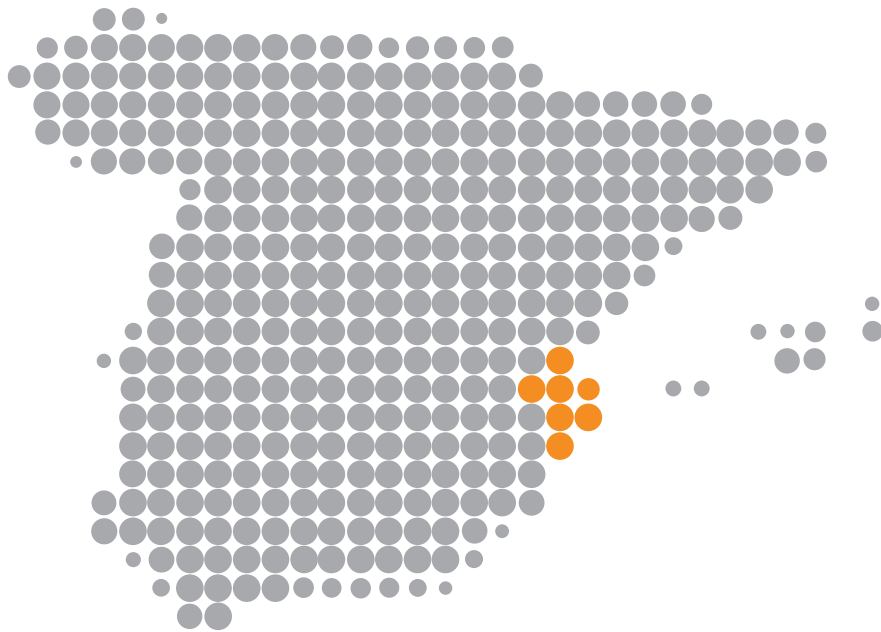
Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
14.355	16.002	11,47%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Álava está en crecimiento. En la actualidad supone el 11,16% del total, con un aumento del 11,47% entre 2017 y 2018.

ALICANTE

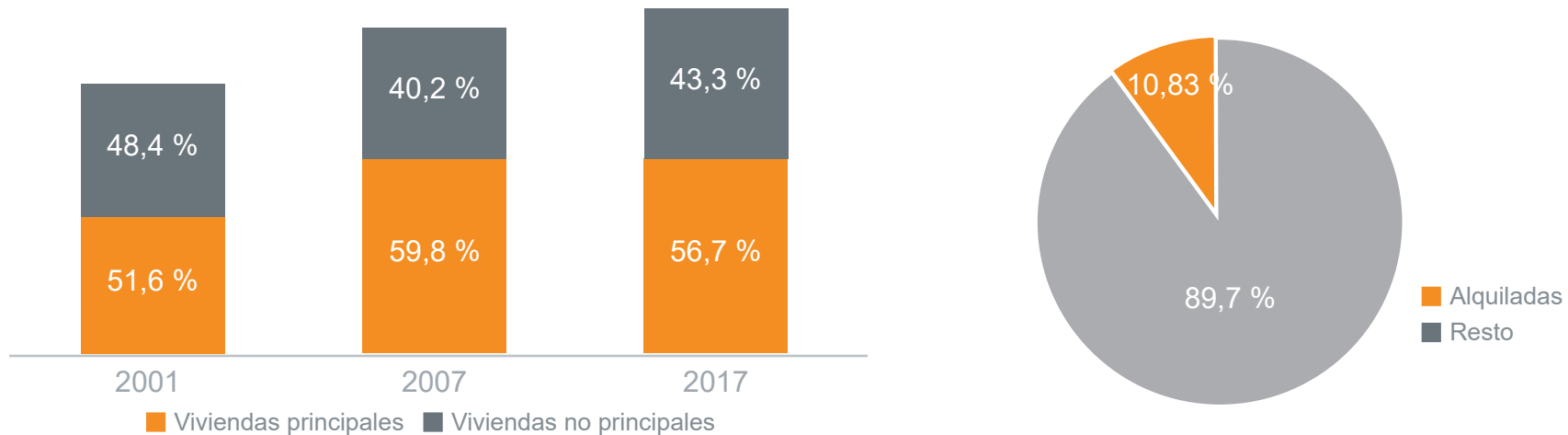


IMAV

El mercado del alquiler en Valencia ha crecido mucho durante el 2018. La demanda ha aumentado y la oferta ha ido creciendo en consonancia. Por ello, a pesar de que los precios han aumentado, la relación entre oferta y demanda está bastante equilibrada.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo destinada al alquiler en Alicante tiene una superficie de 85,61m² distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	1.009.930	521.237	488.693
2007	1.224.908	733.076	491.832
2017	1.294.055	733.260	560.795

VARIACIÓN VIVIENDAS

Alicante es la provincia analizada con un mayor porcentaje de viviendas no principales en 2017 (43,3%). Además, junto con Valencia es la única provincia analizada en la que el número de viviendas cerradas o segunda residencia aumentó desde 2007, llegando a superar los 560.00 inmuebles.

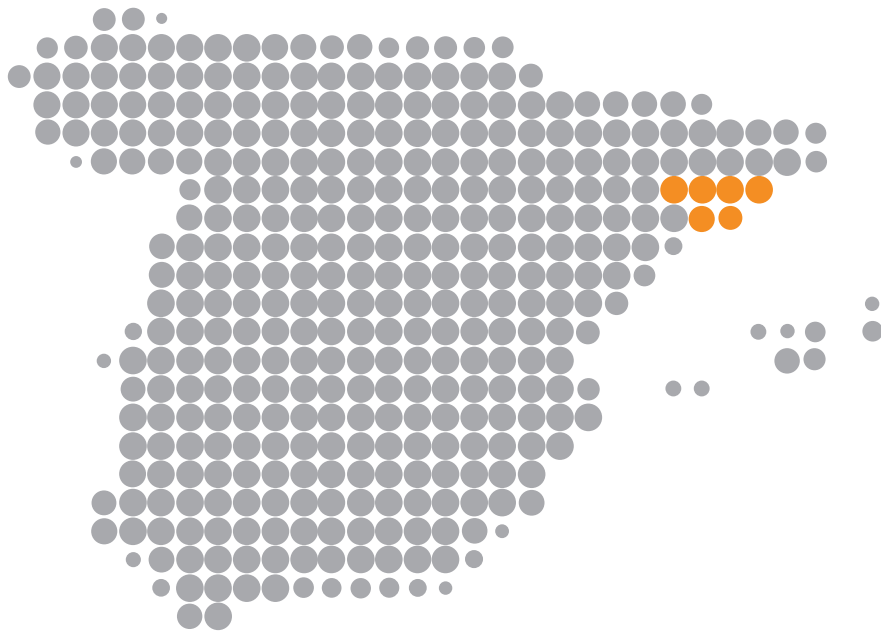
ALICANTE

Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
72.827	79.406	9,03%



ALQUILER

El parque de viviendas en alquiler en Alicante se sitúa en el 10,83% un dato ligeramente inferior a la media (12,84%). El mercado en la provincia creció un 9,03% entre 2017 y 2018.



IMAV

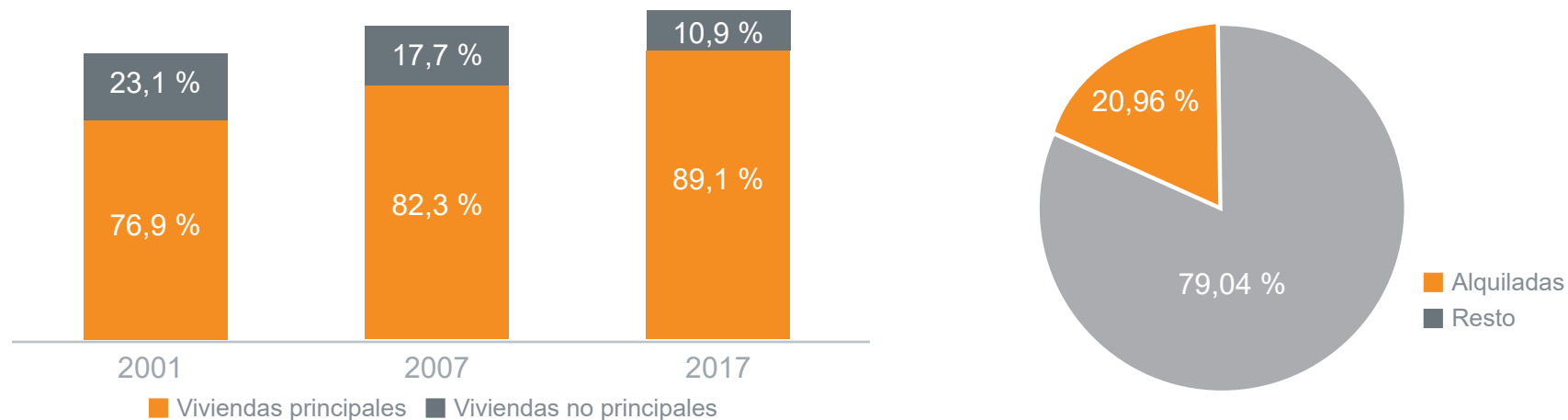
2018 cerró como un año de estabilización del mercado en la provincia de Barcelona. En la segunda parte del año se moderaron los precios y la tensión entre oferta y demanda se suavizó, dando como resultado un IMAV bastante equilibrado.

No obstante, no debemos olvidar que son datos generales de la provincia. El mercado del alquiler es muy heterogéneo, por lo que, dentro del área geográfica analizada, pueden existir zonas con más o menos tensión.

VIVIENDA PROMEDIO

En la provincia de Barcelona una vivienda de alquiler, de media tiene una superficie construida de 77,3m² y está distribuida en 3 dormitorios y 1 baño.

BARCELONA



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	2.280.334	1.754.299	526.035
2007	2.513.184	2.067.176	446.008
2017	2.635.092	2.348.733	286.359

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias descendió desde un 17,7% a un 10,9%, lo que confirma un mercado de alquiler en crecimiento, en el que el stock de viviendas tiende a escasear (286.359). La provincia de Barcelona tiene un porcentaje de viviendas no principales muy inferior a la media de las provincias analizadas, que se sitúa en un 21,50%

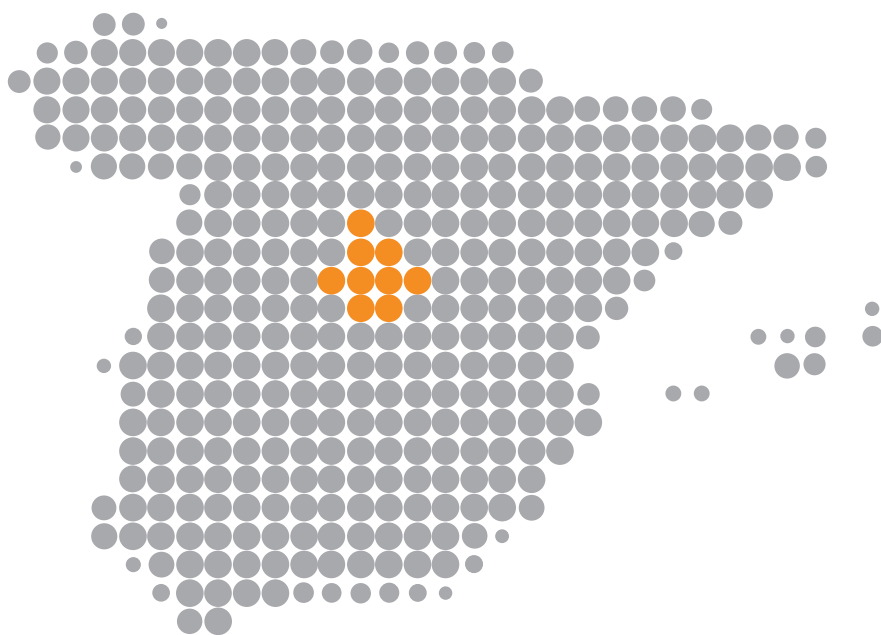
Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
438.219	492.367	12,36%



ALQUILER

El mercado del alquiler en la provincia de Barcelona es donde mayor cuota alcanza de las zonas estudiadas: 20,96% del mercado total. Además, el crecimiento producido entre 2017 y 2018 también es el mayor registrado, llegando al 12.36%.

MADRID



IMAV
1.26

SUPERFICIE
75,3

DORMITORIOS
2

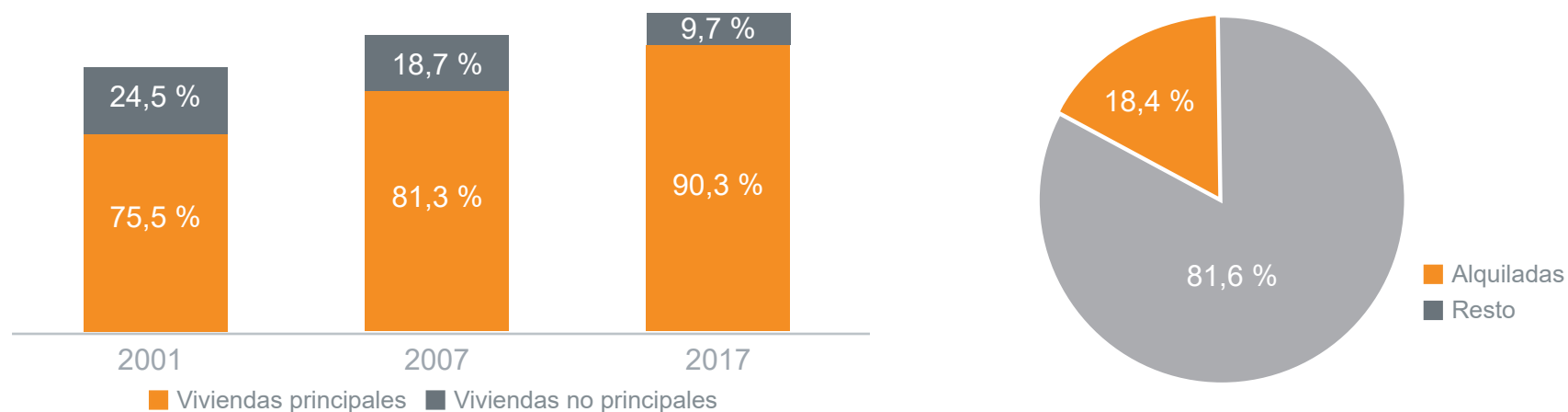
BAÑOS
1

IMAV

El IMAV es un indicador global que tiene en cuenta toda la provincia como conjunto, del dato para Madrid de 1,26 se desprende que en la provincia durante el 2018 la tensión entre oferta y demanda y los precios, en general, se suavizaron.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada a alquilar en Madrid consta de 2 dormitorios y 1 baño y una superficie media de 75,3m².



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	2.482.885	1.873.671	609.214
2007	2.792.090	2.269.991	522.099
2017	2.974.747	2.686.321	288.426

VARIACIÓN VIVIENDAS

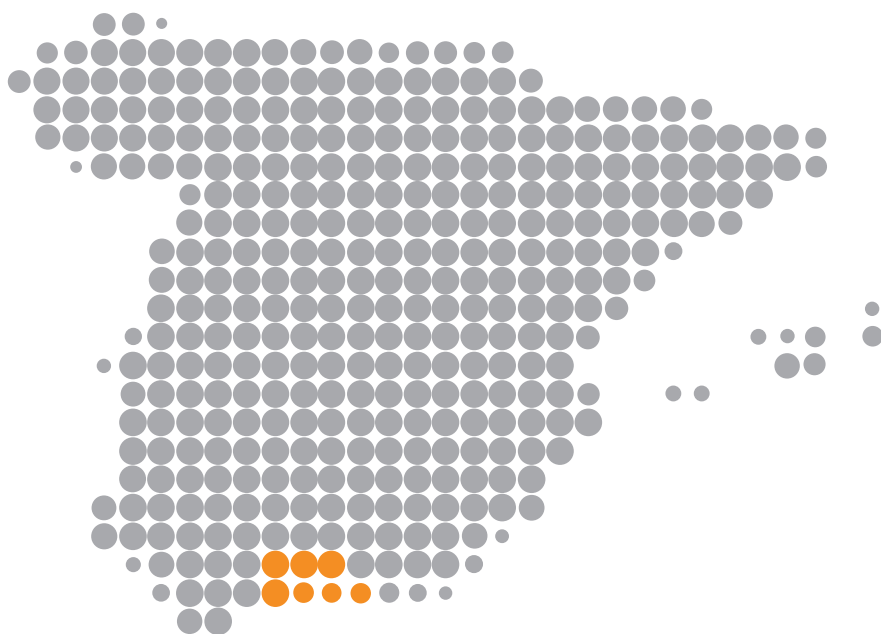
Madrid se posiciona como la primera provincia analizada con menos vivienda no principal, es decir cerrada o segunda residencia. Así, esta tipología de inmueble representa solamente en 9,7% del total en 2017, una cantidad muy inferior respecto a 2007 cuando eran el 18,7% del total.

Nº Viviendas Alquiladas 2017	N º viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
475.870	495.383	4,10%



ALQUILER

En Madrid el 18,44% de las viviendas en 2018 estaban alquiladas, lo que supone un incremento del 4,1% respecto a 2017. Este aumento, se sitúa por debajo de la media que está en torno al 7,3%.

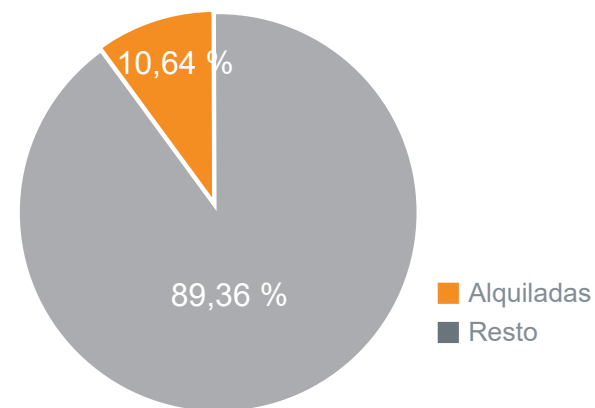
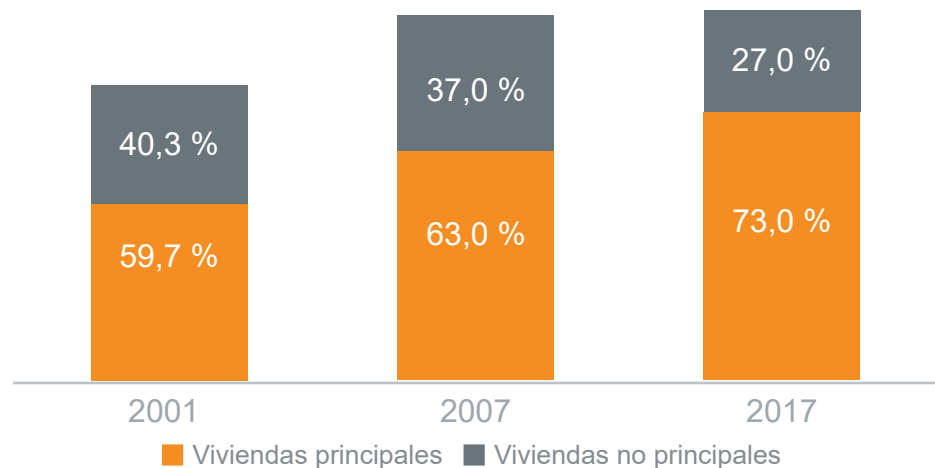


IMAV

Málaga registra el IMAV más alto de todas las provincias analizadas, con un 1,39. Los precios comenzaron a aumentar más tarde que en otros territorios, por lo que en 2018 la tendencia del mercado fue alcista. La tensión entre oferta y demanda se concentra en las principales ciudades, donde además el alquiler residencial convive con el turístico.

VIVIENDA PROMEDIO

De media, una vivienda destinada a ser alquilada en Málaga tiene 86,1m² de superficie, 2 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	728.274	434.723	293.551
2007	897.737	565.468	332.269
2017	911.382	665.517	245.865

VARIACIÓN VIVIENDAS

Málaga es la segunda provincia analizada con un mayor tanto por ciento de viviendas no principales, es decir, cerradas o segundas residencias. Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, descendió desde un 37% hasta un 27%, lo que confirma un mercado de alquiler en crecimiento.

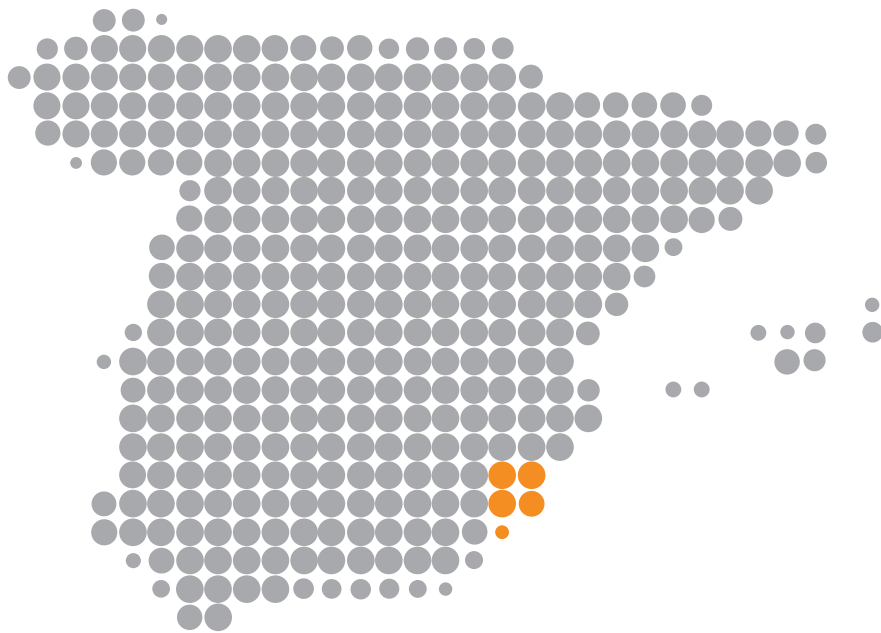
Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
66.197	70.789	6,94%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Málaga está en crecimiento. En la actualidad supone el 10,64% del total, con un aumento del 6,94% entre 2017 y 2018.

MURCIA

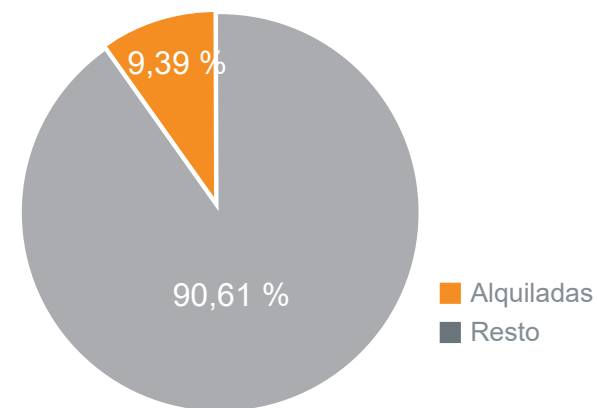
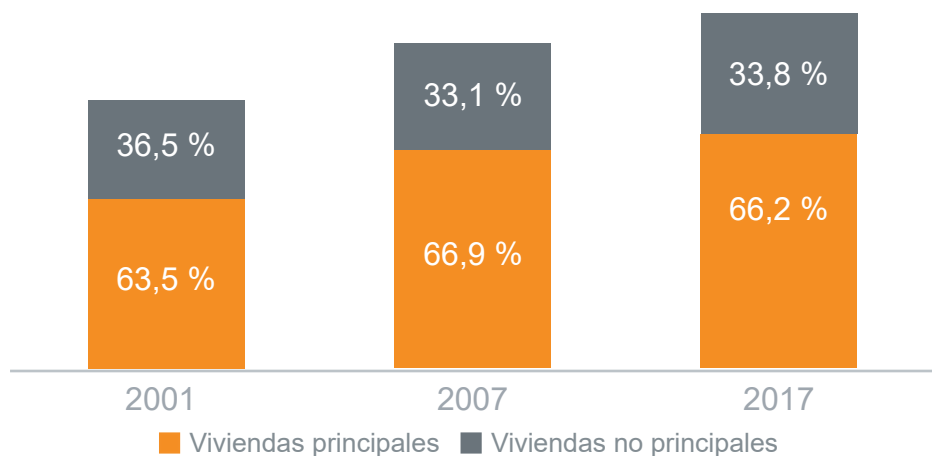


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,27 lo que significa que el mercado está en pleno crecimiento y el precio lleva una tendencia alcista. En la Región de Murcia, la recuperación del mercado fue más tardía, por lo que aún se mantiene la tensión entre oferta y demanda.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Murcia tiene una superficie media de 86,67 m², distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	595.319	378.211	217.108
2007	722.252	482.960	239.292
2017	786.733	520.657	266.076

VARIACIÓN VIVIENDAS

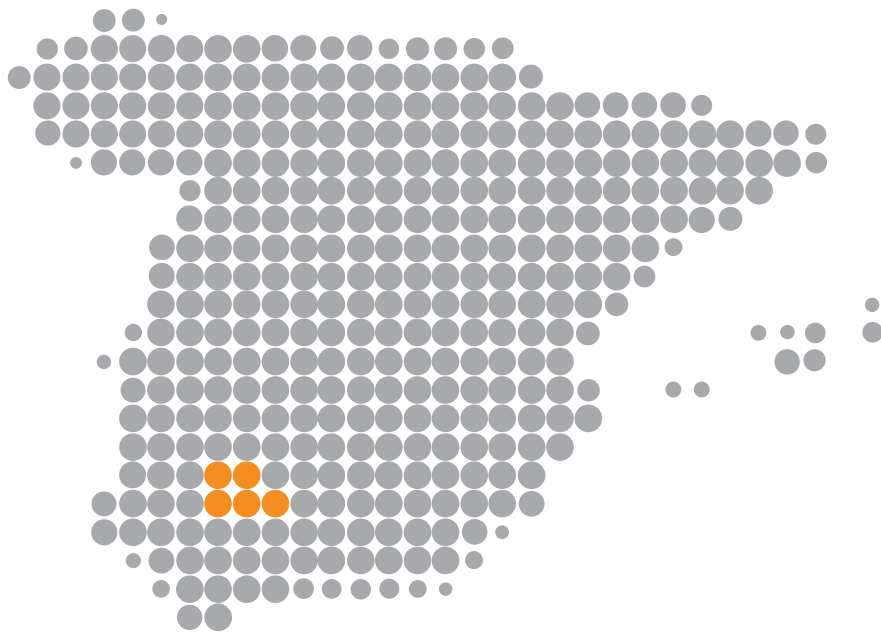
Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias creció un 11,2%. Así, este tipo de viviendas llegó a superar las 266.000. La Región de Murcia tiene un porcentaje de inmuebles no principales cuatro puntos y medio por encima del registrado en las provincias analizadas, que se sitúa alrededor del 29,3%.

Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
46.570	48.878	4,96%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Murcia está en crecimiento. En la actualidad supone el 9,4% del total, con un aumento del 5% entre 2017 y 2018.



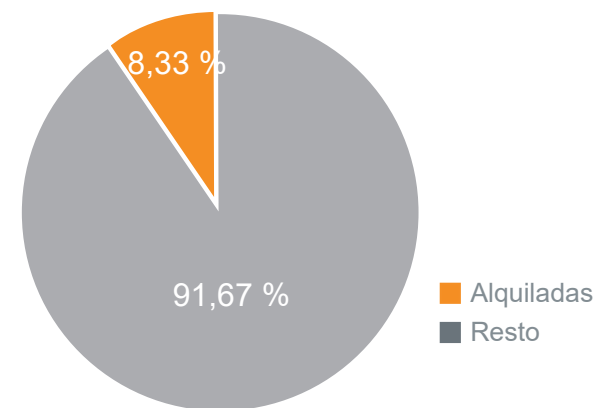
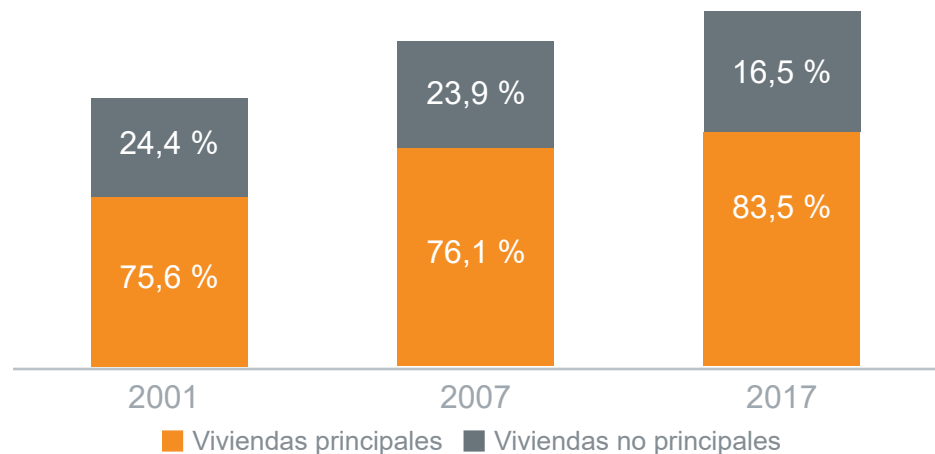
IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,31 superior a la media de las zonas analizadas. La demanda de viviendas de alquiler en Sevilla es alta, especialmente en inmuebles de 3 y 4 habitaciones, y la oferta es insuficiente. El mercado está tensionado y los precios se han elevado durante 2018.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Sevilla tiene una superficie media de 83,01 m², distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.

SEVILLA



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	734.843	555.476	179.367
2007	837.455	637.136	200.319
2017	900.212	751.554	148.658

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias descendió un 25,8%. Así, este tipo de viviendas se redujeron hasta las 148.000. La provincia andaluza tiene un porcentaje de inmuebles no principales notablemente inferior al registrado de media en el conjunto de las provincias analizadas (29,3%).

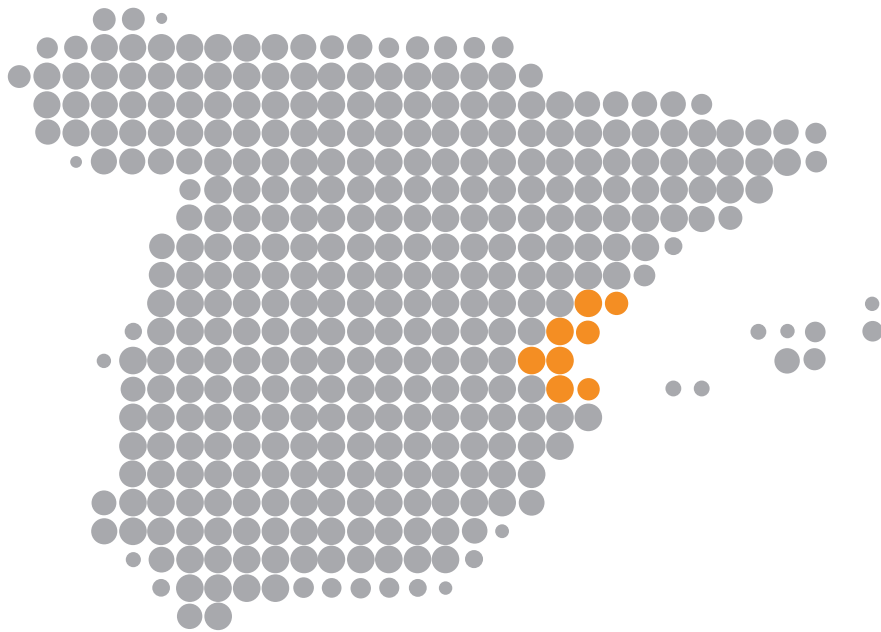
Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
59.477	62.593	5,24%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Sevilla está en crecimiento. En la actualidad supone el 8,3% del total, con un aumento del 5,2% en el último año.

VALENCIA

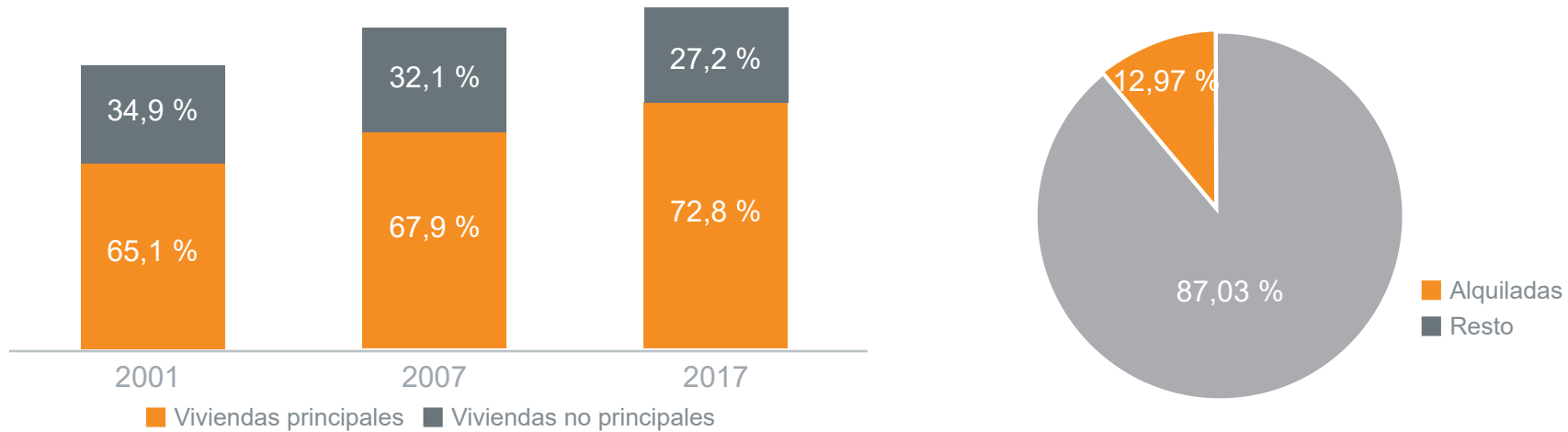


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,3 lo que significa que existe un desajuste entre la oferta y la demanda. En la provincia, la recuperación del mercado fue más tardía por lo que aún se refleja la fuerte demanda existente.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en la provincia de Valencia tiene 87,84 m² construidos, distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	1.221.074	795.060	426.014
2007	1.382.555	939.192	443.363
2017	1.464.615	1.065.625	398.990

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias descendió un 10% en esta provincia. Así, este tipo de viviendas suponen cerca del 27% del total del parque inmobiliario, 2 puntos por debajo del registrado entre las provincias estudiadas, que se sitúa alrededor del 29,3%.

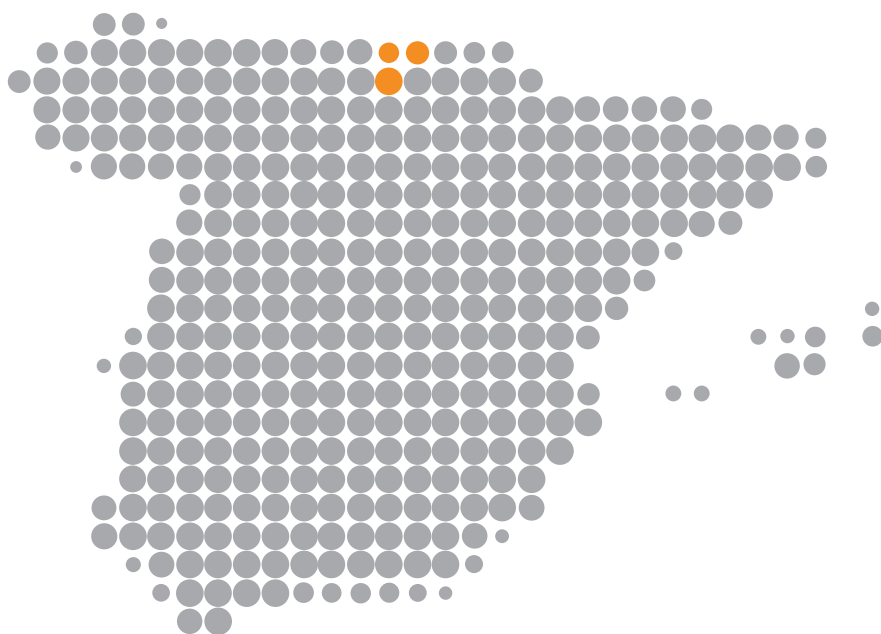
VALENCIA

Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
124.328	138.178	11,14%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Valencia está en crecimiento. En la actualidad supone el 13% del total, con un aumento del 11,1% entre 2017 y 2018.

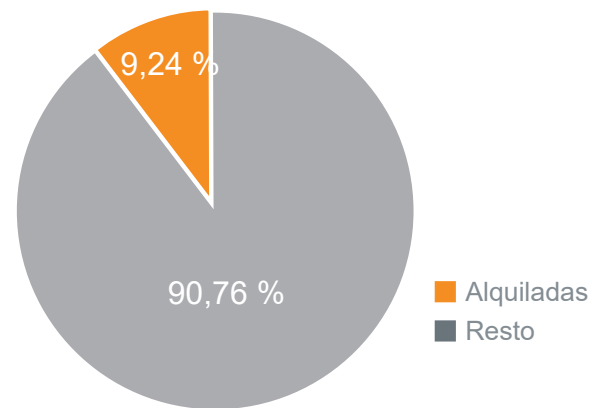
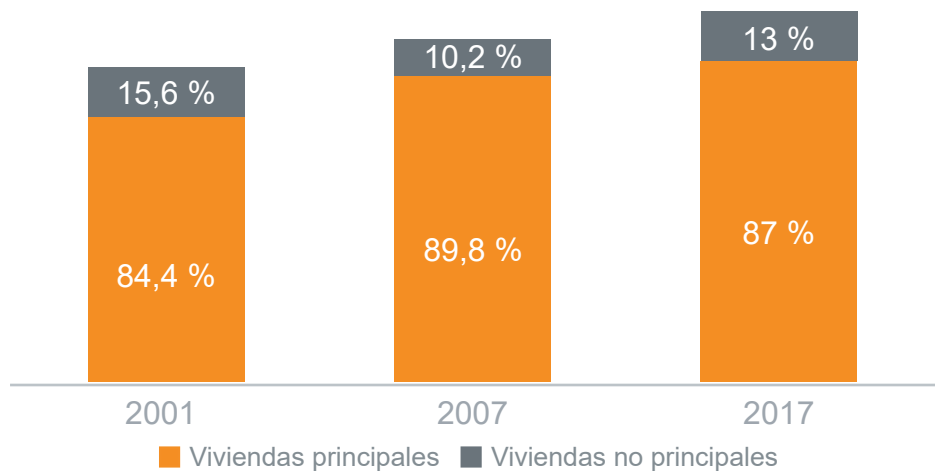


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,02 lo que significa que en el mercado existe un equilibrio entre oferta y demanda, propio de un mercado estable.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Vizcaya tiene una superficie media de 76,72m², distribuidos en 2 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	470.595	397.190	73.405
2007	511.443	459.342	52.101
2017	549.105	477.751	71.354

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias creció casi un 37%. Así, este tipo de viviendas llegó a superar las 71.000. La provincia vasca tiene un porcentaje de inmuebles no principales notablemente superior al registrado en el conjunto de las provincias analizadas, que se sitúa alrededor del 29,3%.

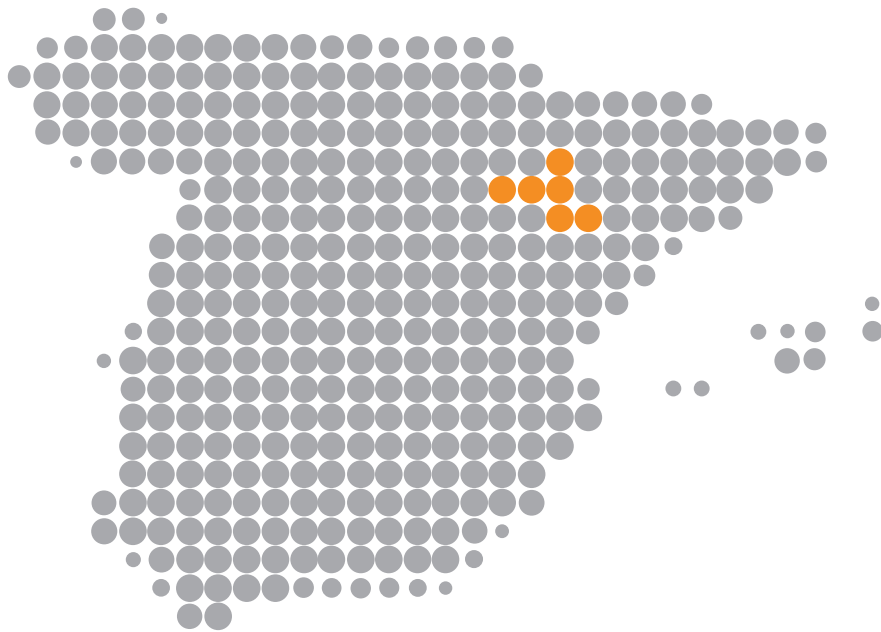
Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
44.138	46.893	6,24%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Vizcaya se encuentra en fase expansiva, ya que, en la actualidad, representa el 9,24% del total, con un aumento del 6,2% en el último año.

ZARAGOZA

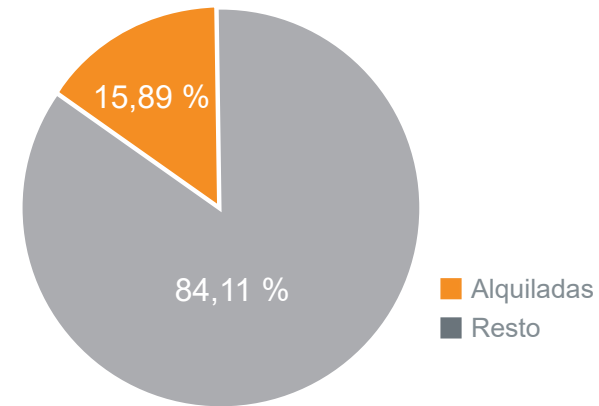
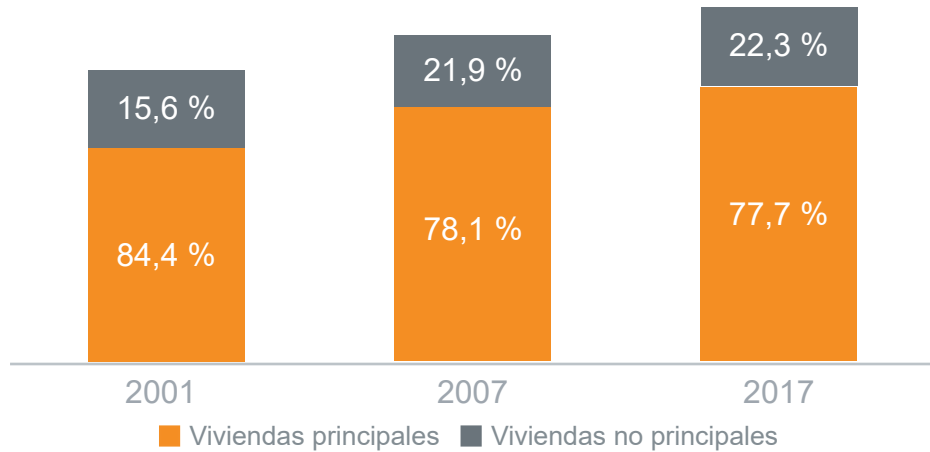


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,18 lo que significa que el mercado está en y que el precio se mantiene estable. El parque de viviendas en la provincia está desarrollado y la relación entre oferta y demanda es equilibrada.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Zaragoza tiene una superficie media de 78,22m², distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	432.612	318.360	114.252
2007	480.336	375.229	105.107
2017	521.848	405.613	116.235

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2017 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias aumentó más de un 10,5%. A pesar de este incremento, esta tipología de viviendas representa el 22,3% del total del parque inmobiliario (116.235), siete puntos por debajo de la media registrada entre las provincias analizadas en este estudio, que se sitúa en el 29,3%.

Nº Viviendas Alquiladas 2017	Nº viviendas Alquiladas 2018	Variacion 2017-2018
63.557	64.466	1,43%



ALQUILER

El mercado del alquiler en esta provincia aragonesa continúa mostrando cifras positivas. En la actualidad supone el 15,89% del total, con un aumento del 1,4% entre 2017 y 2018.

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 de inmueble destinada al alquiler, o el número de viviendas alquiladas en cada provincia de análisis. Además, se realiza un análisis de mercado teniendo en cuenta el indicador IMAV y la evolución del sector en cuanto a viviendas principales, no principales y alquiladas.

II.- Ámbito del Estudio

El ámbito geográfico comprende once provincias: Álava, Alicante, Barcelona, 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 precios excesivamente elevados, mientras que IMAV excesivamente bajos, pueden provocar desaliento en el mercado.



**ALQUILER[®]
SEGURO**

PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

902 37 57 77

www.alquilerseguro.es

comunicacion@alquilerseguro.es