

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ALQUILER

ALQUILER[®]
SEGURO
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

NOVIEMBRE 2020



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 2020”**. 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, y con un análisis de las provincias seleccionadas, podemos desgranar los datos específicos del estudio, como el número de viviendas arrendadas, la vivienda promedio en alquiler, el número de habitaciones y baños o la evolución del sector en cuanto a viviendas principales, no principales y alquiladas. Además, a través del Índice de Mercado de Alquiler y Vivienda (IMAV) podemos ver y analizar la presión existente entre oferta y demanda en cada lugar.

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.

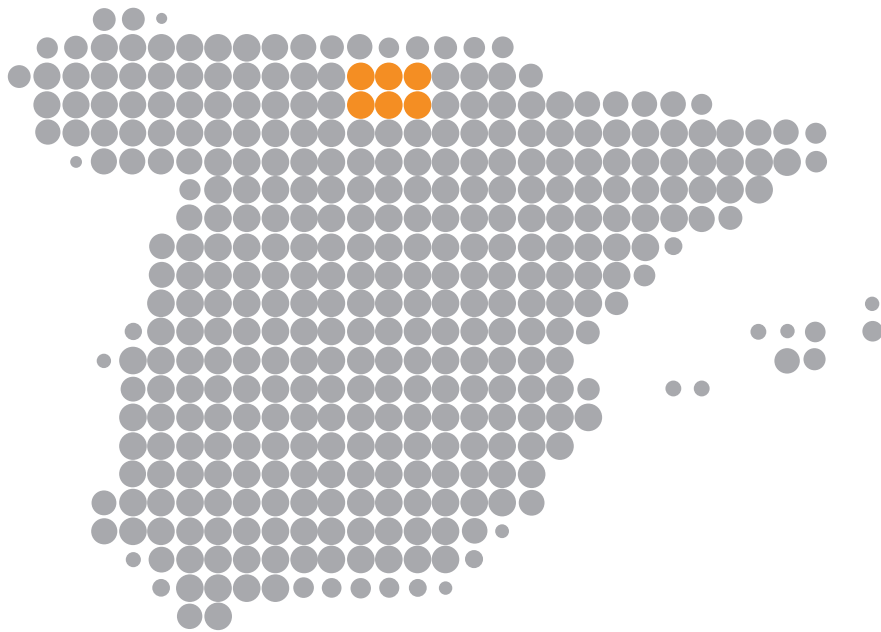
Un IMAV superior a 1 indica que la demanda es superior a la oferta, por lo que las tensiones sobre los precios son alcistas. Un índice inferior a 1 indica que la oferta es superior a la demanda y que los precios tienden a bajar. IMAV superiores a 2 provocan precios excesivamente elevados, mientras que datos excesivamente bajos pueden producir 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.

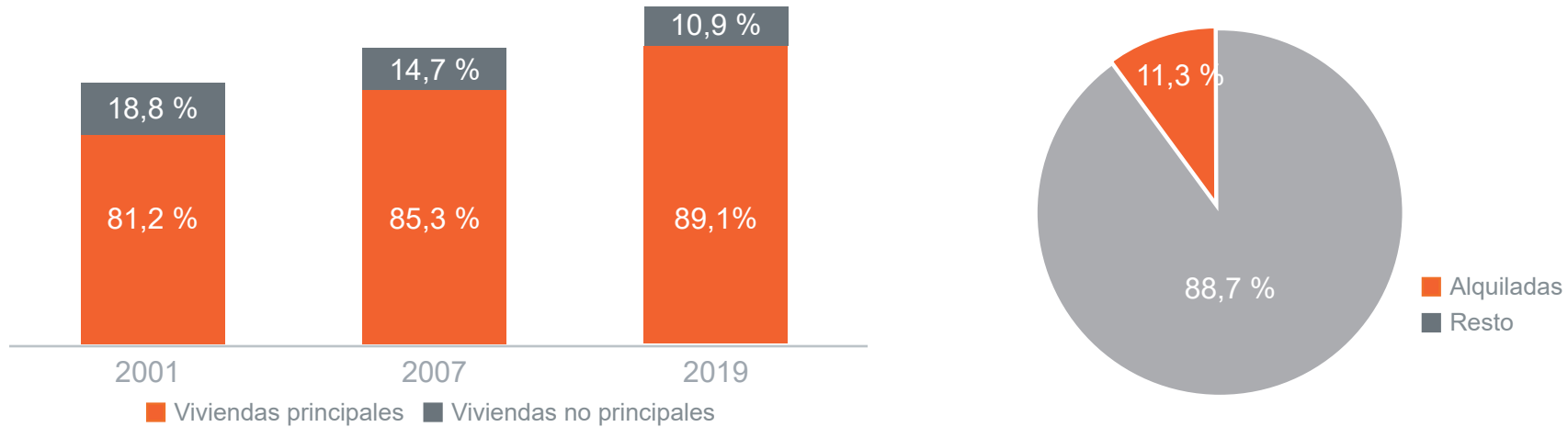


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 0,94 lo que significa que el precio crece de una forma moderada y que el mercado está equilibrado. Existe equilibrio entre oferta y demanda, una situación característica de los mercados sanos y maduros.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Álava tiene 76m² construidos distribuidos en 3 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
2019	162.573	144.827	17.746

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias descendió desde un 14,7% a un 10,9%, lo que confirma un mercado de alquiler en crecimiento, en el que el stock de viviendas tiende a escasear (17.746 viviendas no principales registradas en 2019). 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 21,65%.

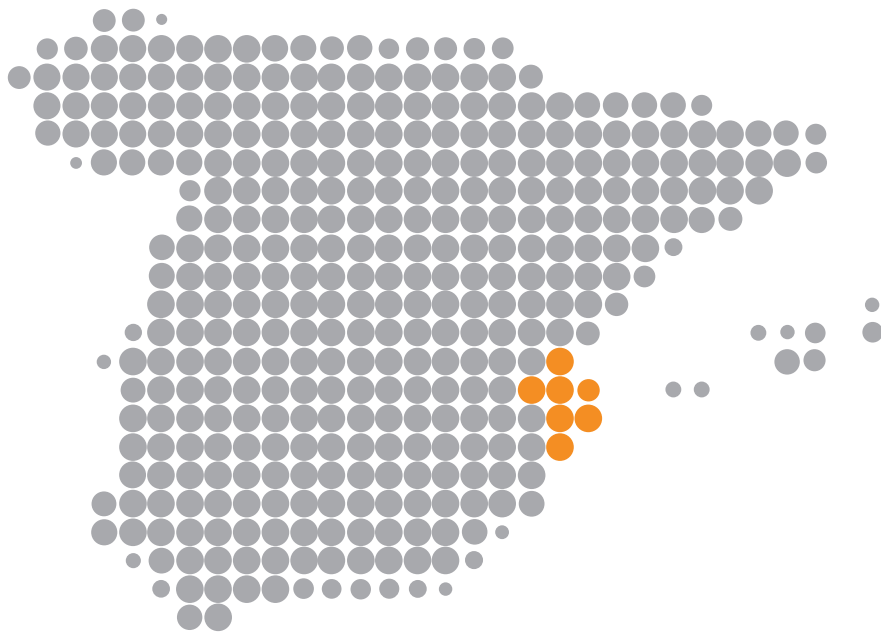
Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
16.002	16.411	2,56%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Álava está en crecimiento. En la actualidad supone el 11,3% del total, con un aumento del 2,6% entre 2018 y 2019.

ALICANTE

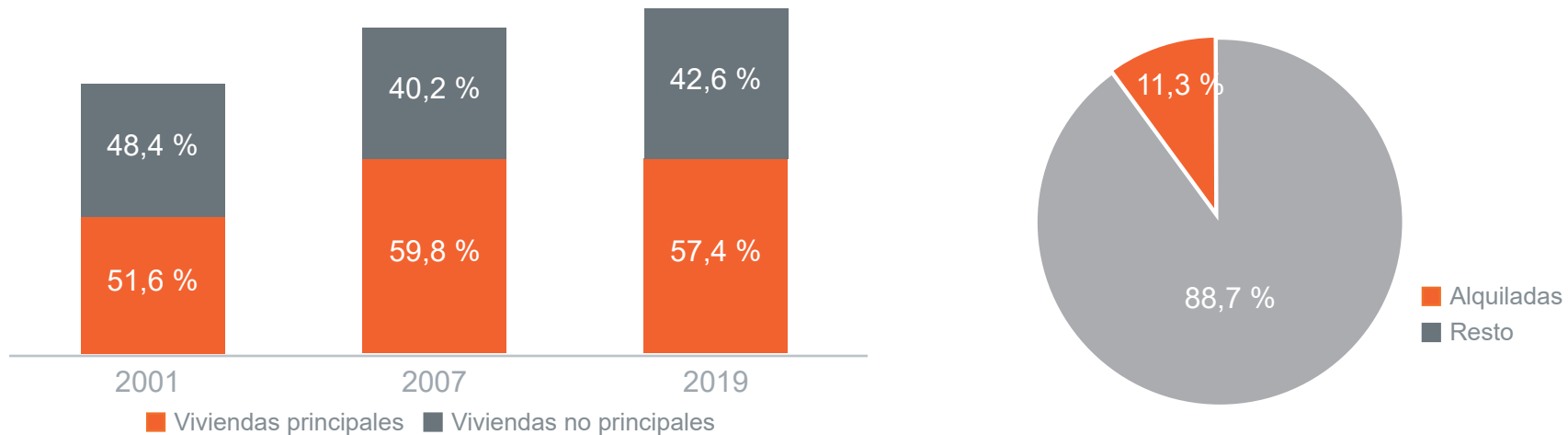


IMAV

El mercado del alquiler en Alicante ha continuado creciendo. El IMAV en esta provincia tiene un valor de 1,02, lo que significa que existe equilibrio entre oferta y demanda.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda tipo destinada al alquiler en Alicante tiene una superficie de 89m² 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
2019	1.304.436	748.583	555.853

VARIACIÓN VIVIENDAS

Alicante es la provincia analizada con un mayor porcentaje de viviendas no principales en 2019 (42,6%). Entre 2007 y 2019, en este territorio el número de viviendas secundarias ha crecido un 13%, siendo la provincia, entre todas las estudiadas, donde más ha crecido esta tipología de inmuebles. En cuanto a las viviendas principales, en Alicante estaban contabilizadas 748.583 en 2019.

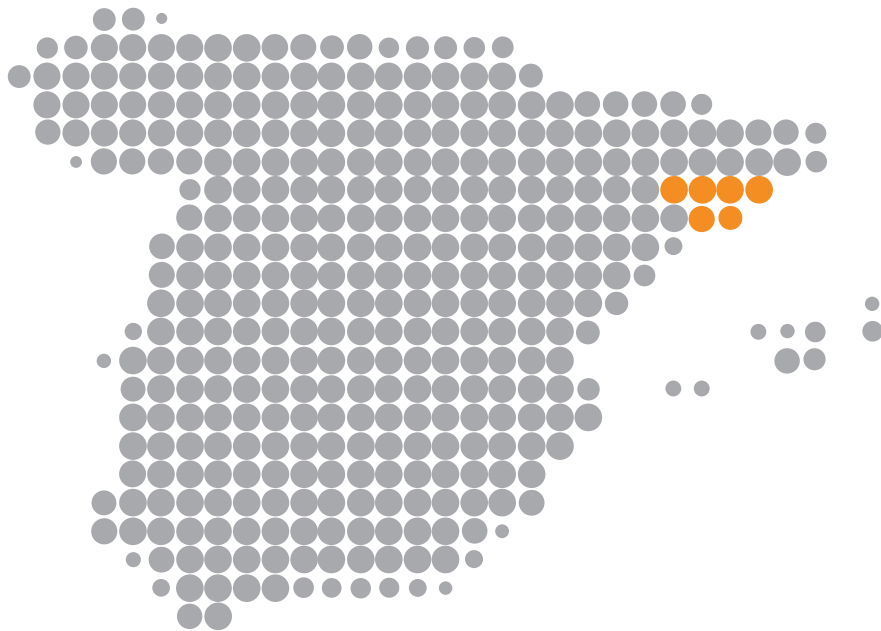
ALICANTE

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
79.406	84.662	6,62%



ALQUILER

El parque de viviendas en alquiler en Alicante se sitúa en el 11,3%, un dato ligeramente inferior a la media (13%). El mercado en la provincia creció un 6,6% entre 2018 y 2019.



IMAV

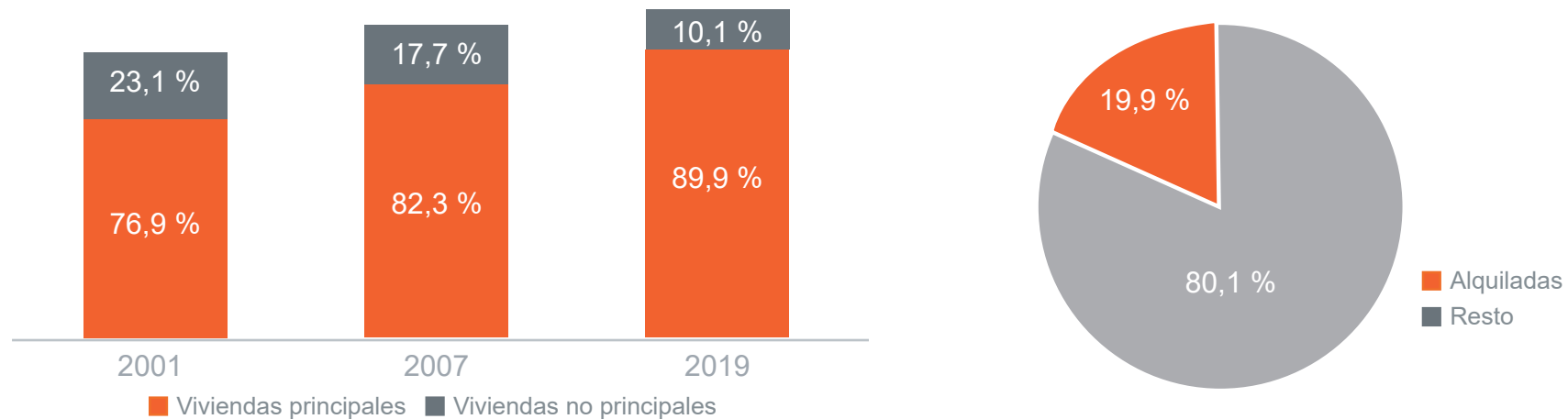
2019 cerró mostrando una estabilización del mercado, una tendencia que ha continuado durante gran parte de 2020. La posible intervención de los precios del alquiler está afectando negativamente al mercado, creando tensión entre oferta y demanda.

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 77m² 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
2019	2.651.620	2.384.661	266.959

VARIACIÓN VIVIENDAS

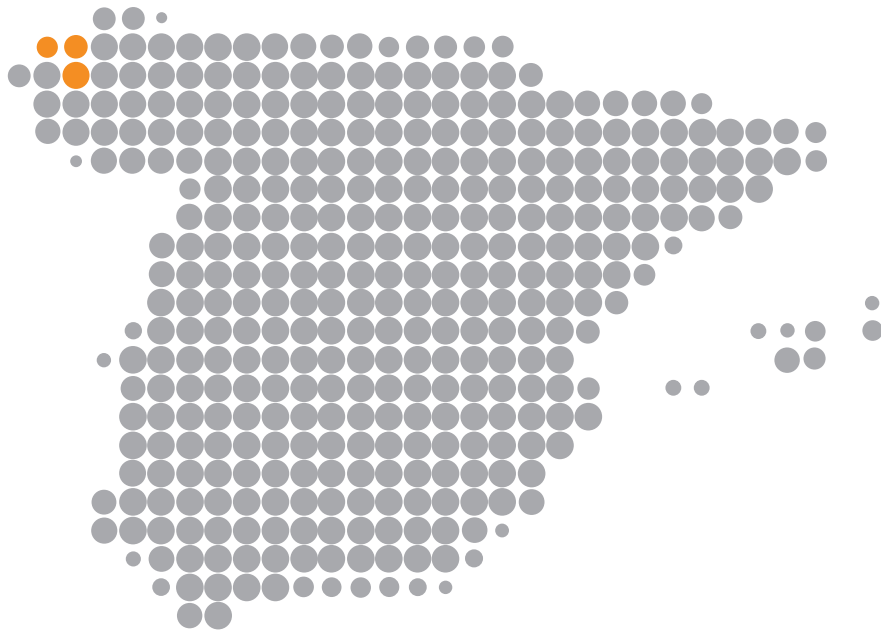
Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias cayó más de un 40%, hasta situarse en las 266.959. Este dato muestra que el stock de inmuebles vacíos o secundarios en la provincia catalana es escaso. A cierre de año, tan solo el 10,1% de las casas correspondían a esta tipología.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variación 2018-2019
492.367	474.550	-3,62%



ALQUILER

De todas las provincias analizadas en la Radiografía del Alquiler, el mercado en la provincia de Barcelona es el único que ve reducido el número de viviendas destinadas al alquiler (-3,62%). Aun así, de todos los territorios estudiados es el que cuenta con un mayor porcentaje de inmuebles destinados al alquiler: en 2019 el 19,9% de viviendas del parque barcelonés estaban dentro del mercado de los arrendamientos.



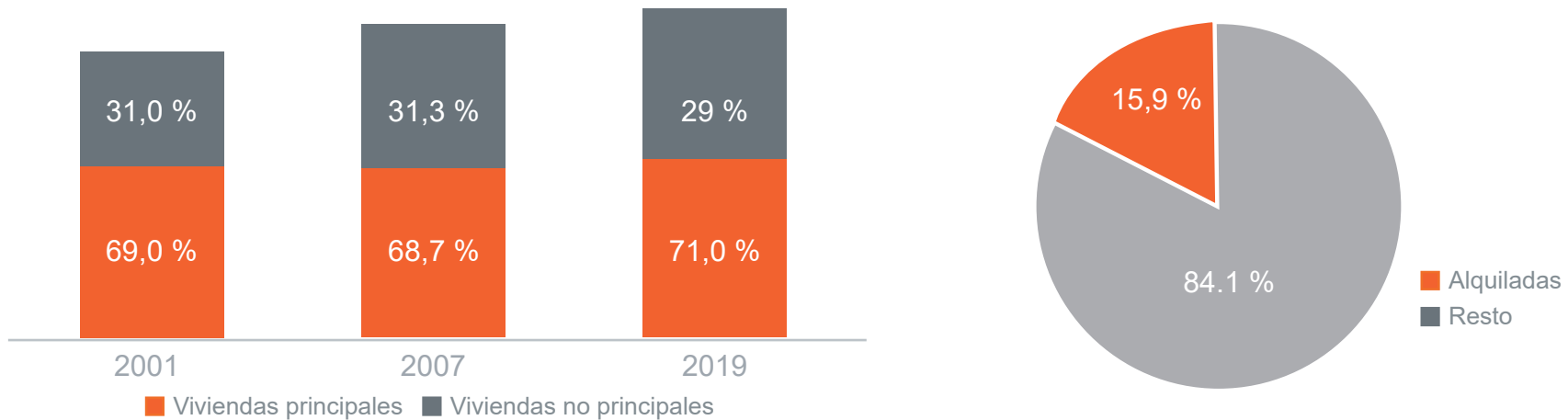
IMAV

La provincia gallega ha experimentado un notable incremento en el número de inmuebles entre 2007 y 2019 (+7,3%). La mayoría de las incorporaciones al parque coruñés han sido de viviendas principales (467.164), que han crecido en este periodo un 9,9%.

Aun así, el mercado de esta provincia cuenta con un alto porcentaje de viviendas vacías o secundarias. Del total de inmuebles, el 29% pertenecen a este grupo.

VIVIENDA PROMEDIO

En la provincia de La Coruña una vivienda de alquiler, de media tiene una superficie construida de 81m² y está distribuida en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	527.877	364.140	163.737
2007	612.717	420.801	191.916
2019	657.529	467.164	190.365

VARIACIÓN VIVIENDAS

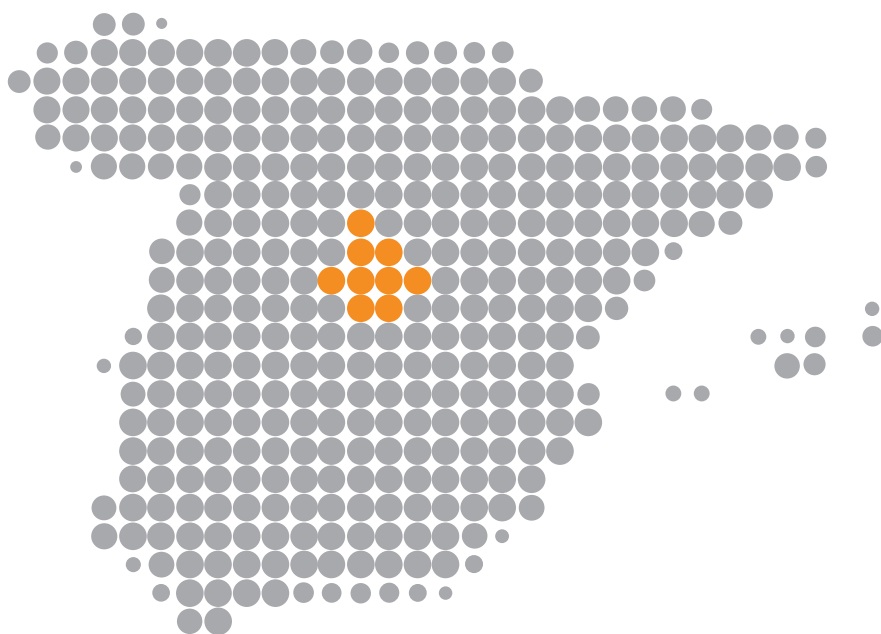
Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales apenas ha sufrido variaciones (-0,8). A cierre de 2019, existían 190.365 inmuebles secundarios o vacíos en esta provincia gallega. De todos los estudiados, es el tercer territorio que cuenta con mayor número de propiedades de este grupo, tras Alicante y Murcia.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variación 2018-2019
72893	74.378	2,04%



ALQUILER

El 15,9% de las primeras residencias en La Coruña están destinadas al mercado de los arrendamientos, hasta alcanzar los 74.378 inmuebles. Entre 2018 y 2019 el número de inmuebles destinados al alquiler se incrementó más del 2%.



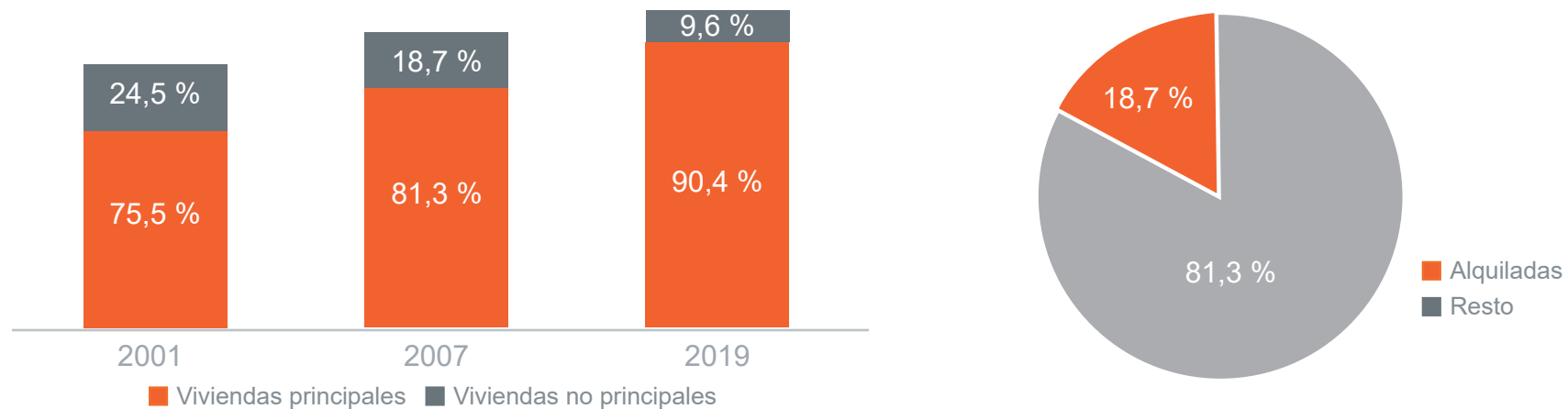
IMAV

El IMAV es un indicador global que tiene en cuenta toda la provincia como conjunto. Del dato para Madrid de 0,91 se desprende que en la provincia ha visto cómo su mercado del alquiler se ha estabilizado. En este tiempo, se ha equilibrado la oferta y la demanda.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada a alquilar en Madrid consta de 2 dormitorios y 1 baño y una superficie media de 76m².

MADRID



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
2019	3.011.081	2.721.263	289.818

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 9,6% del total en 2019, una cantidad notablemente inferior a la existente en 2007 cuando suponía el 18,7% del total.

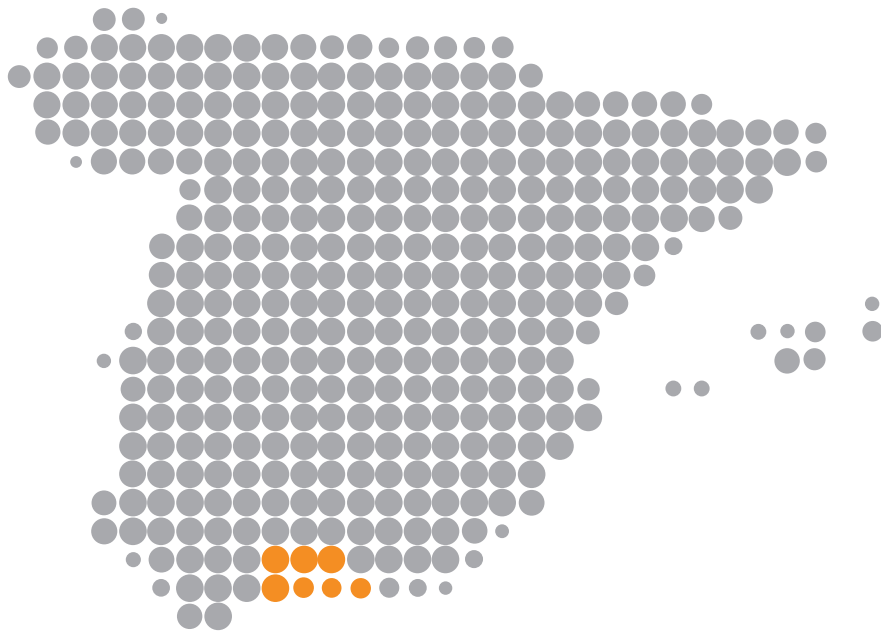
Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
495.383	509.083	2,77%



ALQUILER

En Madrid el 18,7% de las primeras residencias en 2019 estaban alquiladas, lo que supone un incremento del 2,8% respecto a 2018. Una subida, se sitúa por debajo de la media que está en torno al 3,1%.

MÁLAGA

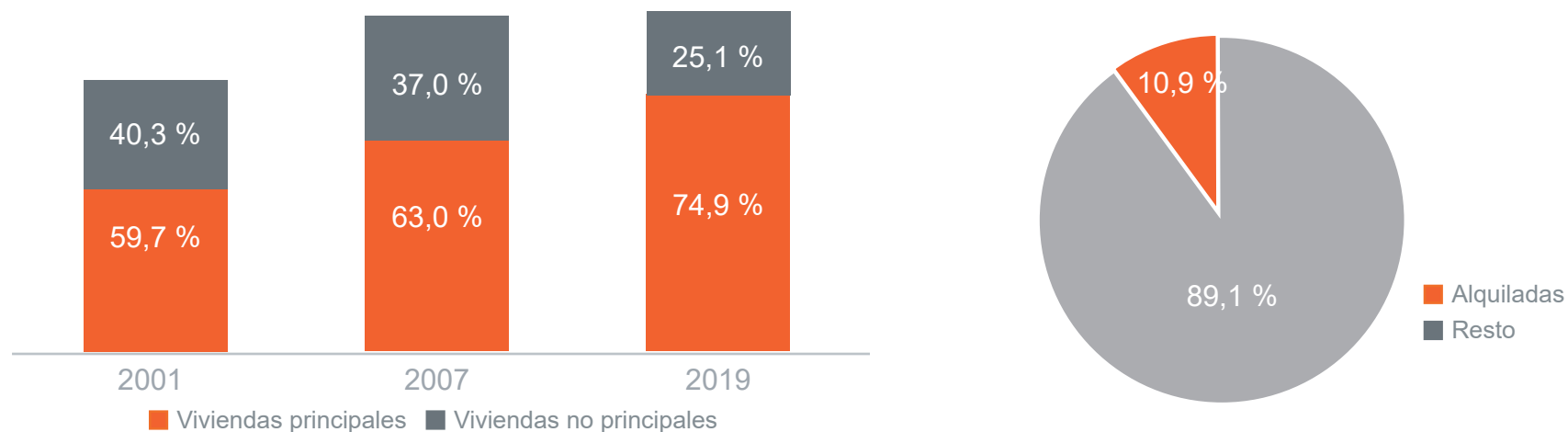


IMAV

Málaga registra un IMAV del 0,87. El incremento de la oferta durante los últimos años ha equilibrado el mercado de esta provincia andaluza. Entre el año 2007 y 2019 ha crecido un 17,8% el número de inmuebles de uso principal.

VIVIENDA PROMEDIO

De media, una vivienda destinada a ser alquilada en Málaga tiene 85m² 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
2019	918.584	688.032	230.552

VARIACIÓN VIVIENDAS

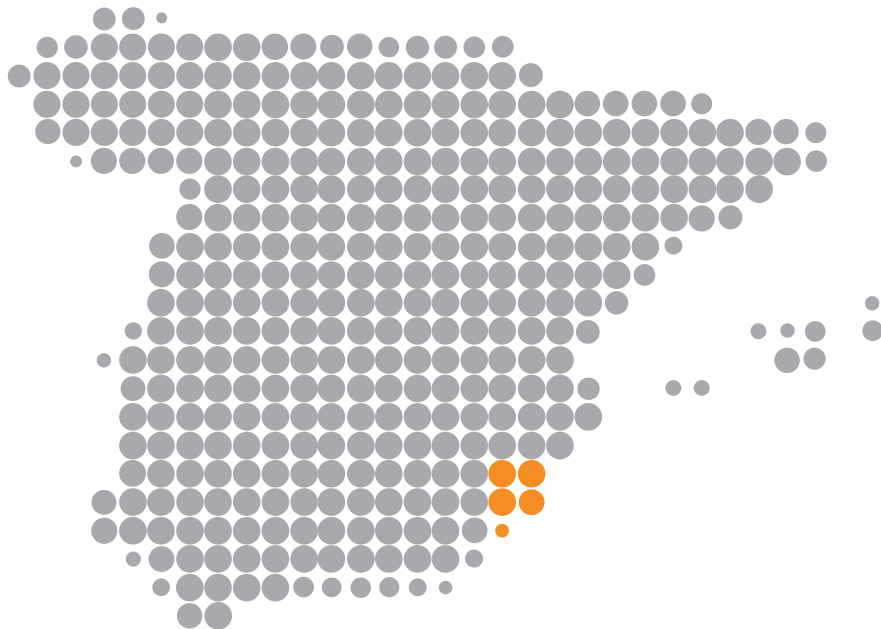
Durante la última década, el mercado residencial malagueño ha experimentado un importante descenso del número de viviendas no principales. Entre 2007 y 2019 los inmuebles secundarios o vacíos han caído un 30,6%.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
70.789	74.739	5,58%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Málaga está en crecimiento. En la actualidad, entre las viviendas principales los inmuebles arrendados suponen el 10,9% del total, con un aumento del 5,6% entre 2018 y 2019.



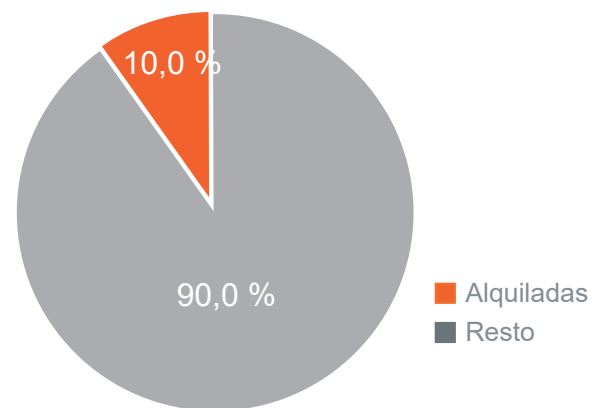
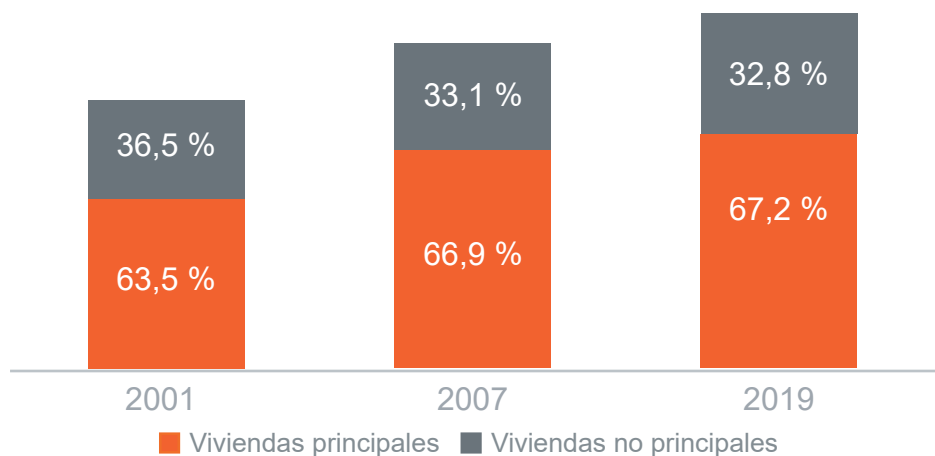
IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 0,95 lo que significa que el mercado está en crecimiento, el precio está estable y, en un futuro, tenderá a bajar. El incremento de la oferta en los últimos meses ha equilibrado la oferta y la demanda en el mercado de los arrendamientos de la Región de Murcia.

VIVIENDA PROMEDIO

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

MURCIA



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	595.319	378.211	217.108
2007	722.252	482.960	239.292
2019	788.430	529.988	258.442

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias creció un 8%. Así, este tipo de viviendas llegó a superar las 258.000. La Región de Murcia tiene un porcentaje de inmuebles no principales once puntos por encima del registrado en el conjunto de las provincias analizadas (21,65%) y convierte a la autonomía en la segunda con más inmuebles de este tipo.

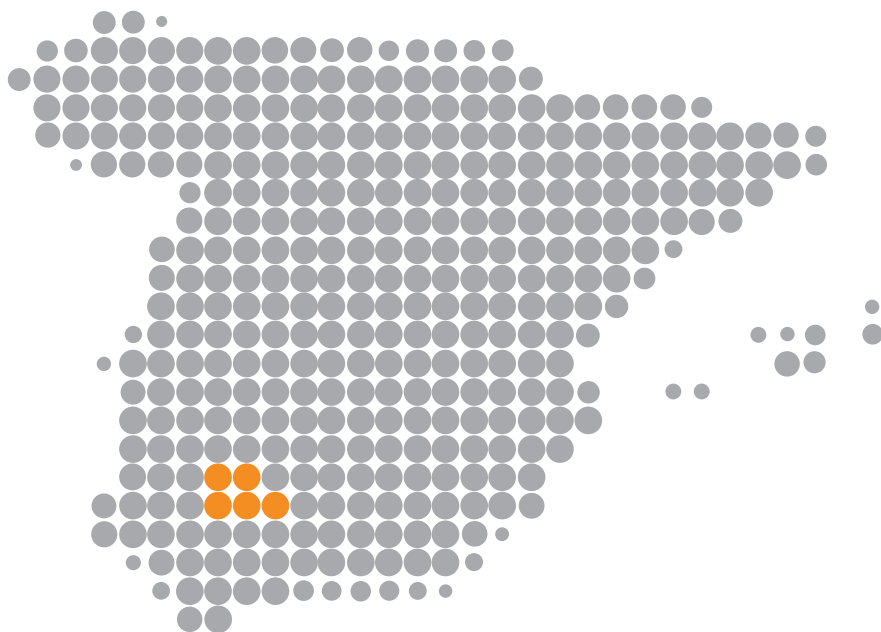
Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
48.878	52.908	8,25%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Murcia está en crecimiento. En la actualidad supone el 10% del total, con un aumento del 8,25% entre 2018 y 2019.

SEVILLA

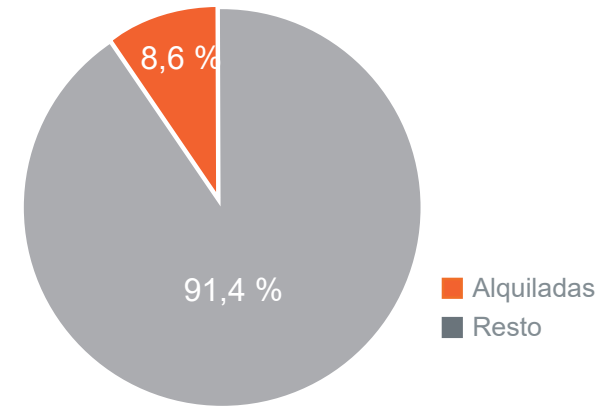
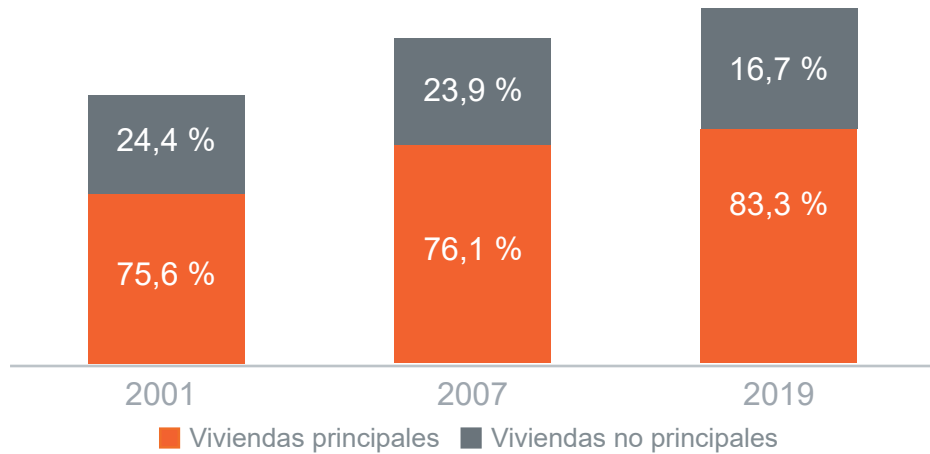


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 0,98, cifra superior a la media de las zonas analizadas. La demanda de viviendas de alquiler en Sevilla es alta, especialmente en inmuebles de 3 habitaciones, y la oferta está en aumento. Existe equilibrio entre oferta y demanda.

VIVIENDA PROMEDIO

La vivienda promedio destinada al alquiler en Sevilla tiene una superficie media de 85m², distribuidos en 3 dormitorios y 1 baño.



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	734.843	555.476	179.367
2007	837.455	637.136	200.319
2019	905.428	754.207	151.221

VARIACIÓN VIVIENDAS

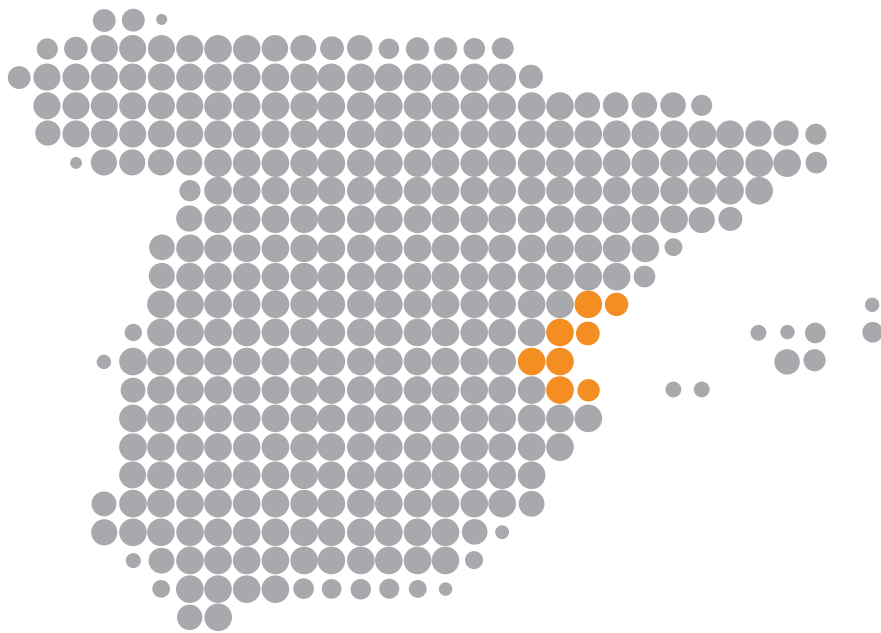
Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias ha descendido un 24,5%. Así, este tipo de viviendas se redujeron hasta las 151.221. La provincia andaluza tiene un porcentaje de inmuebles no principales notablemente inferior al registrado de media en el conjunto de las provincias analizadas (21,65%).

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
62.593	64.573	3,16%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Sevilla está en crecimiento. En la actualidad supone el 8,6% del total de primeras residencias, con un aumento del 3,2% en el último año.



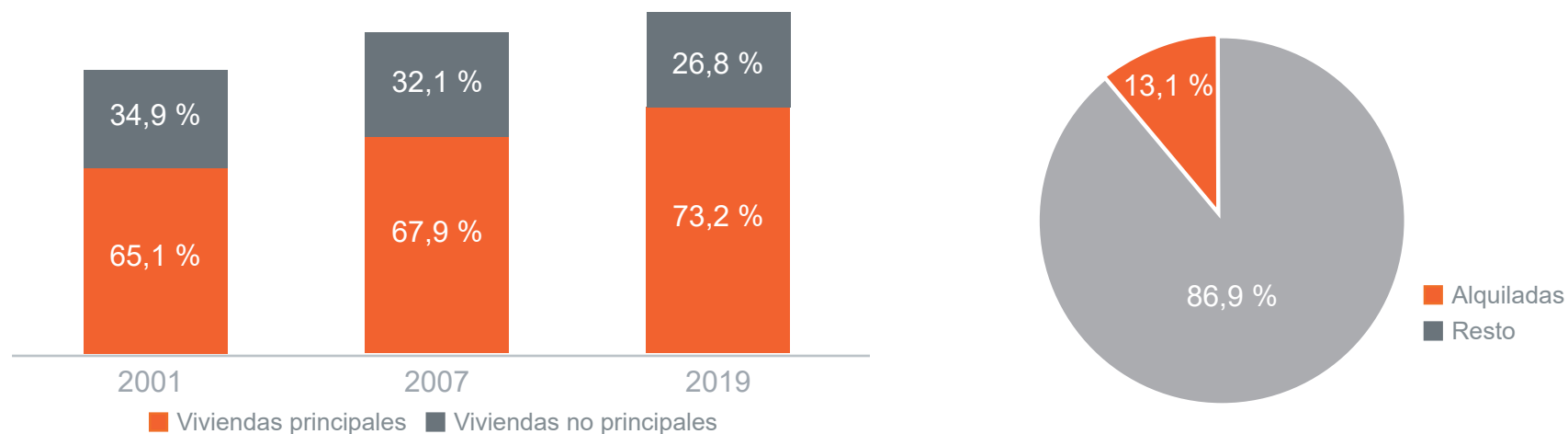
IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor del 0,96 lo que significa que en los últimos meses la oferta y la demanda han tendido a equilibrarse. El incremento del número de viviendas destinadas al mercado de los arrendamientos ha influido en la estabilización de este sector.

VIVIENDA PROMEDIO

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

VALENCIA



AÑO	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES
2001	1.221.074	795.060	426.014
2007	1.382.555	939.192	443.363
2019	1.467.160	1.074.211	392.949

VARIACIÓN VIVIENDAS

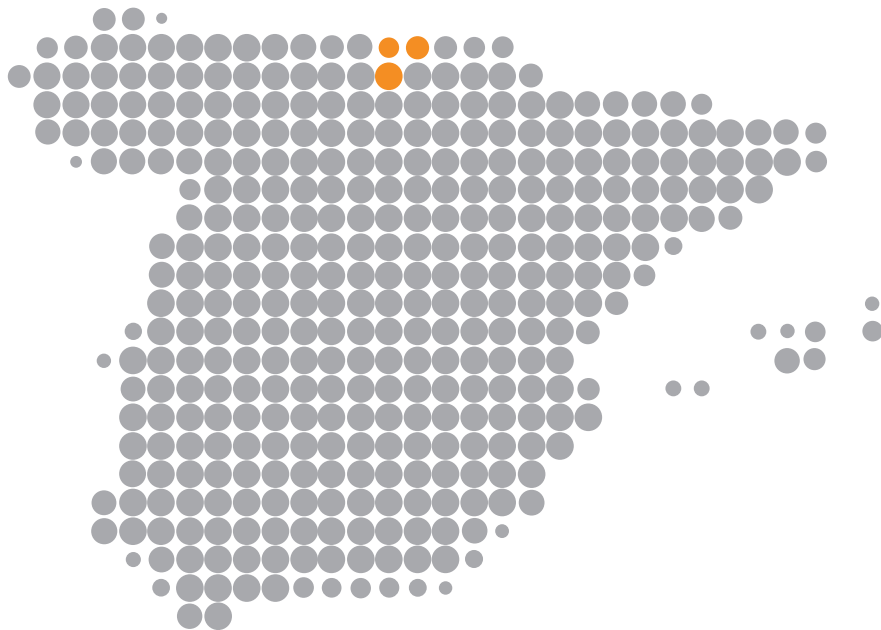
Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir inmuebles cerrados o segundas residencias, descendió un 11,4% en esta provincia. Aun así, el porcentaje de este tipo de viviendas, que suponen cerca del 26,8% del total del parque inmobiliario valenciano, es superior al registrado de media en el conjunto de los territorios analizados, que en 2019 se situó alrededor del 21,65%.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
138.178	140.476	1,66%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Valencia está en crecimiento. En la actualidad supone el 13,1% del total, con un aumento del 1,7% entre 2018 y 2019.

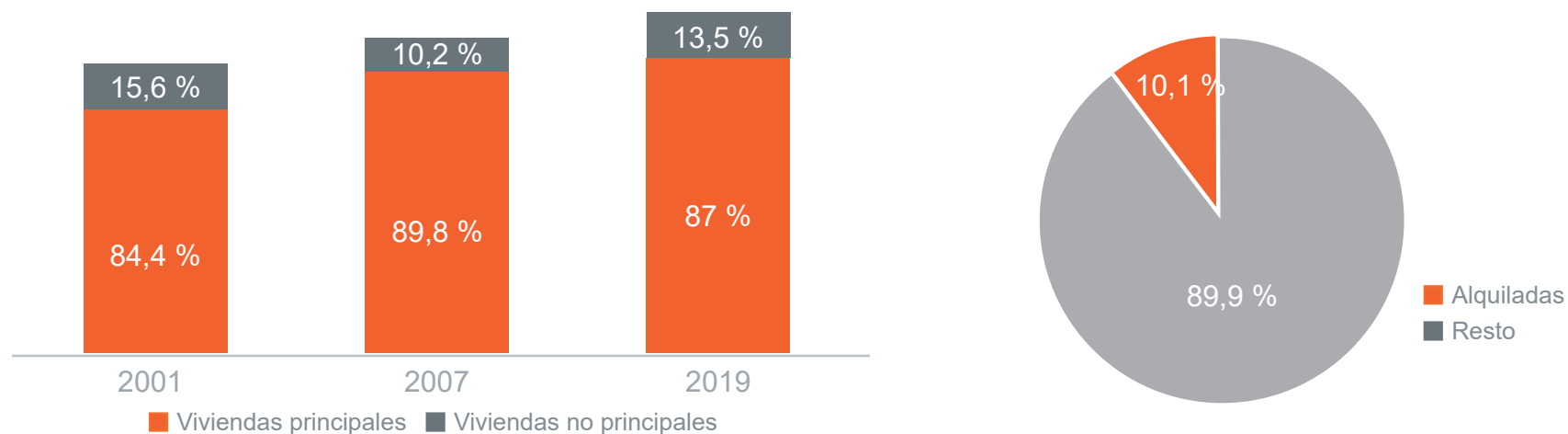


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,00 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 84m², distribuidos en 3 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
2019	553.968	479.098	74.870

VARIACIÓN VIVIENDAS

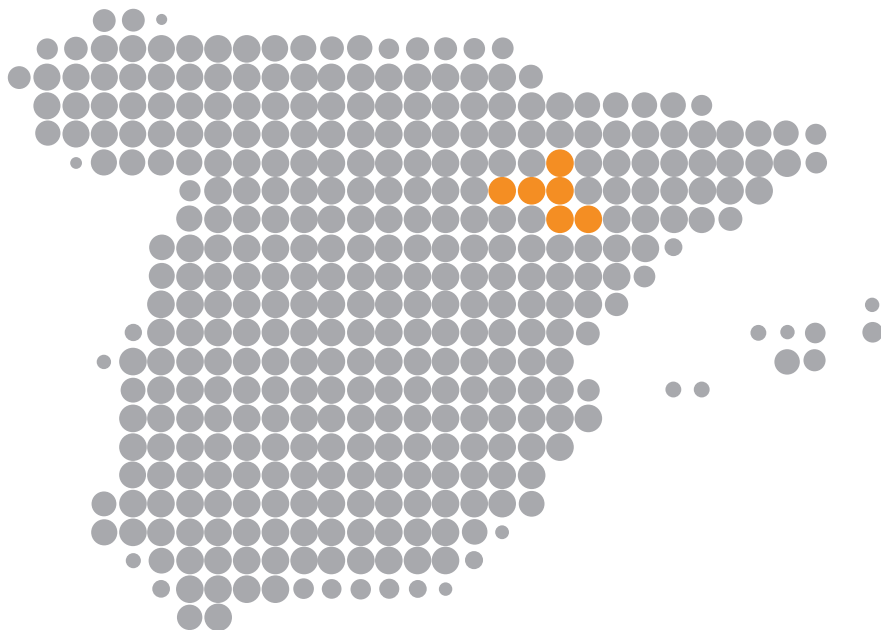
Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias creció casi un 43,7%. Así, este tipo de viviendas llegó a acercarse a las 75.000. La provincia vasca tiene un porcentaje de inmuebles no principales notablemente superior al registrado en el conjunto de las provincias analizadas, que se sitúa alrededor del 21,65%.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	Nº viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
46.893	48.229	2,85%



ALQUILER

El mercado del alquiler en Vizcaya se encuentra en fase expansiva, ya que, en la actualidad, representa el 10,1% del total, con un aumento del 2,85% en el último año.

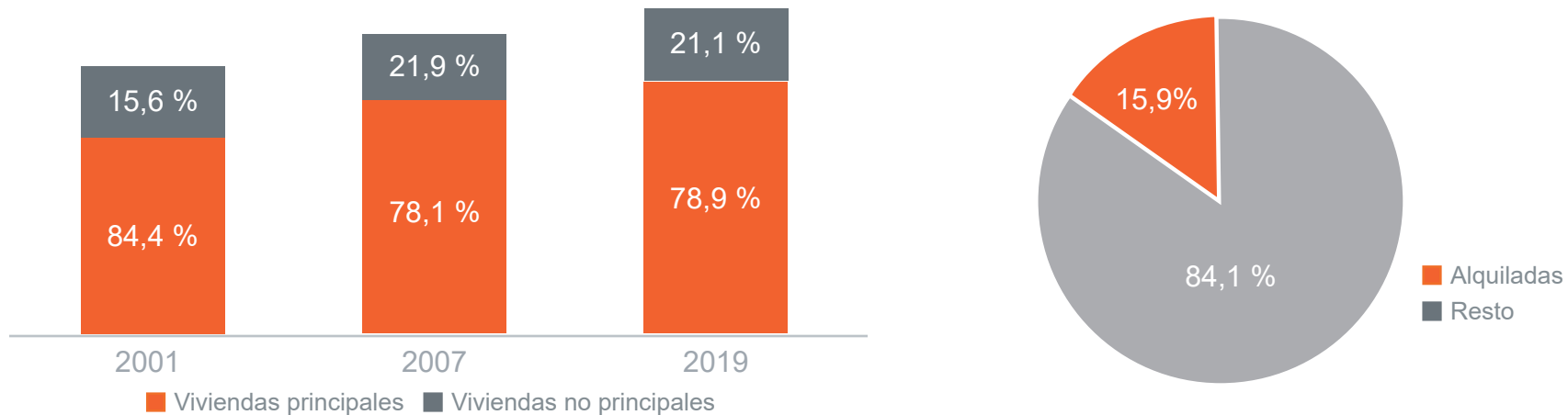


IMAV

De media IMAV en la provincia refleja un valor de 1,07 lo que significa que el mercado está sano y que los precios están estables. 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 79m², 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
2019	525.508	414.866	110.642

VARIACIÓN VIVIENDAS

Desde 2007 hasta 2019 el número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias aumentó más de un 5,3%. Esta tipología de viviendas representa el 21,1% del total del parque inmobiliario (110.642), en línea con la media registrada en el conjunto de los territorios estudiados, que se sitúa en el 21,65%.

Nº Viviendas Alquiladas 2018	N º viviendas Alquiladas 2019	Variacion 2018-2019
64.466	65.769	2,02%



ALQUILER

El mercado del alquiler en la provincia aragonesa continúa mostrando cifras positivas. En la actualidad supone el 15,9% del total, con un aumento del 2% entre 2018 y 2019.

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, La Coruña, 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

⁽¹⁾**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