



MAYO 2022

# RADIOGRAFÍA MERCADO DEL ALQUILER

---

[alquilerseguro.es](https://alquilerseguro.es)

## RADIOGRAFÍA MERCADO DEL ALQUILER 2022

En Alquiler Seguro realizamos el presente estudio: **"Radiografía del Mercado del Alquiler 2022"** para dar a conocer cómo funciona el mercado y cuál es su situación real. En él, **hemos analizado el sector inmobiliario del alquiler en España** para conocer en profundidad el impacto de las diferentes variables del mercado. Gracias a los datos de este estudio, como el número de viviendas arrendadas, la vivienda promedio en alquiler, el número de habitaciones o la evolución del sector en cuanto a viviendas principales, no principales y alquiladas, podemos hacer una radiografía general. Además, con el **Índice de Mercado de Alquiler y Vivienda (IMAV)**, podemos **ver y analizar la presión existente entre oferta y demanda** en cada provincia.

A continuación, iremos analizando el sector del alquiler en 12 provincias.

## 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.

\*Indicador que mide la presión entre la oferta y la demanda, en un mercado local, en un momento determinado.



## LA CORUÑA

IMAV: 0,9

Superficie: 84 m2

Dormitorios: 3

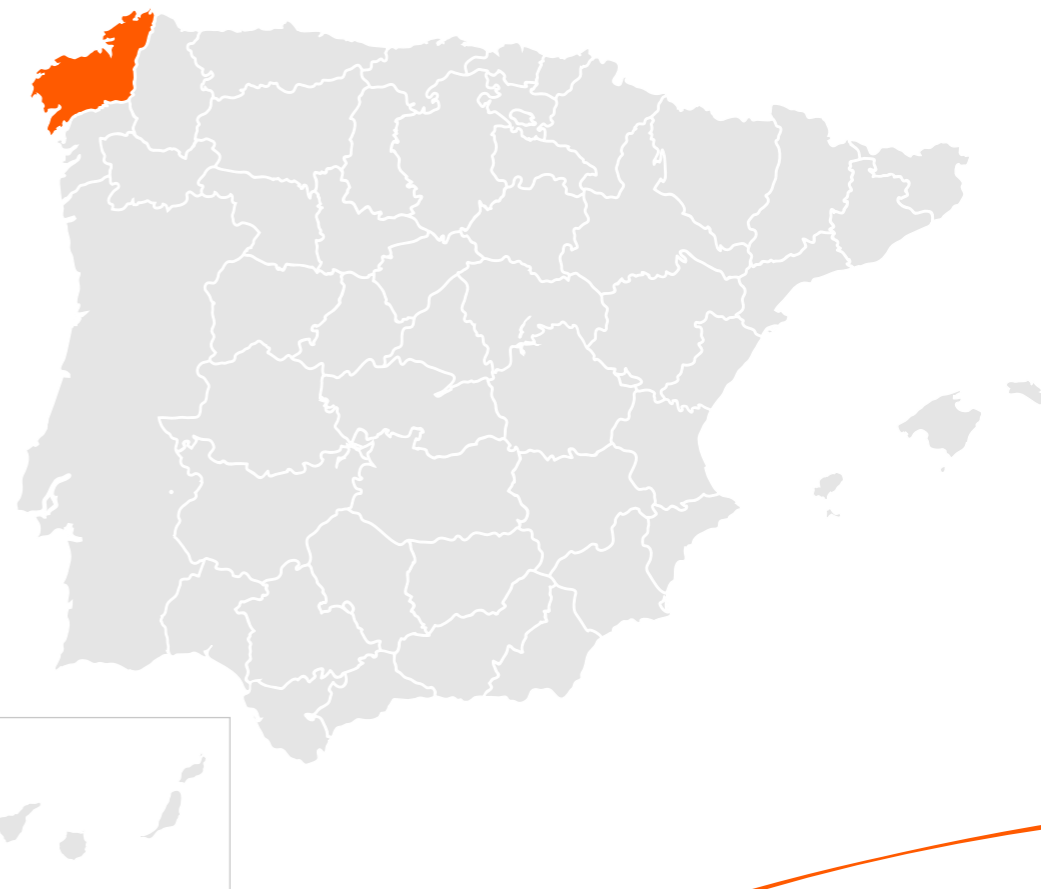
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,95

El mercado inmobiliario del alquiler en La Coruña está equilibrado. El IMAV puntúa la provincia con 0,9, una cifra que ha aumentado un 0,02 en relación al año anterior (2021) y disminuido en comparación el 2020 (1,03 en ese año). Este dato indica que la relación entre oferta y demanda está equilibrada.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	466.557	191.961	658.518	70,85%	29,15%
2019	467.164	190.365	657.529	71,05%	28,95%

El número de viviendas principales en esta provincia es menor que antes de la expansión de la COVID-19, por lo que podemos determinar que la oferta de alquiler ha descendido durante los meses de la pandemia.



## ÁLAVA

IMAV: 0,94

Superficie: 75 m2

Dormitorios: 2

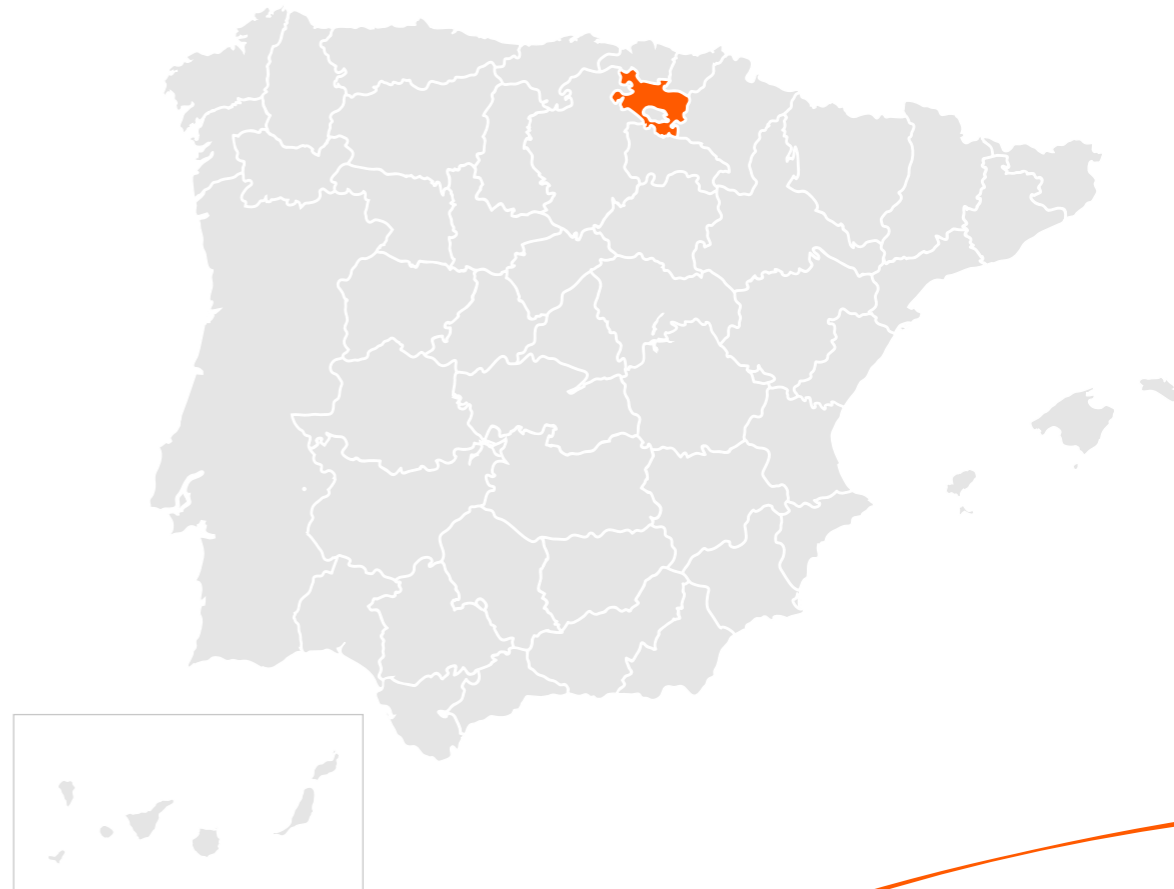
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,88

A lo largo de los últimos años, el IMAV ha ido variando. En el año 2022, el IMAV arroja una cifra del 0,94, lo que indica que es un mercado sano y maduro y la relación entre oferta y demanda está equilibrada. Los datos de la Radiografía del Mercado del Alquiler también muestran como el tiempo medio en una vivienda ha disminuido, pasando de 2,11 años en 2021 a 1,88 este año.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	147.073	15.948	163.021	90,22%	9,78%
2019	467.164	190.365	657.529	71,05%	28,95%

Desde el 2014 hasta 2020, el número de viviendas principales ha aumentado un 3,52% un crecimiento que confirma un mercado de alquiler en crecimiento. La provincia de Álava tiene un porcentaje de viviendas no principales inferior (9,78%) a la media de las provincias analizadas, que se sitúa en un 21,22%



## ALICANTE

IMAV: 0,86

Superficie: 81 m2

Dormitorios: 3

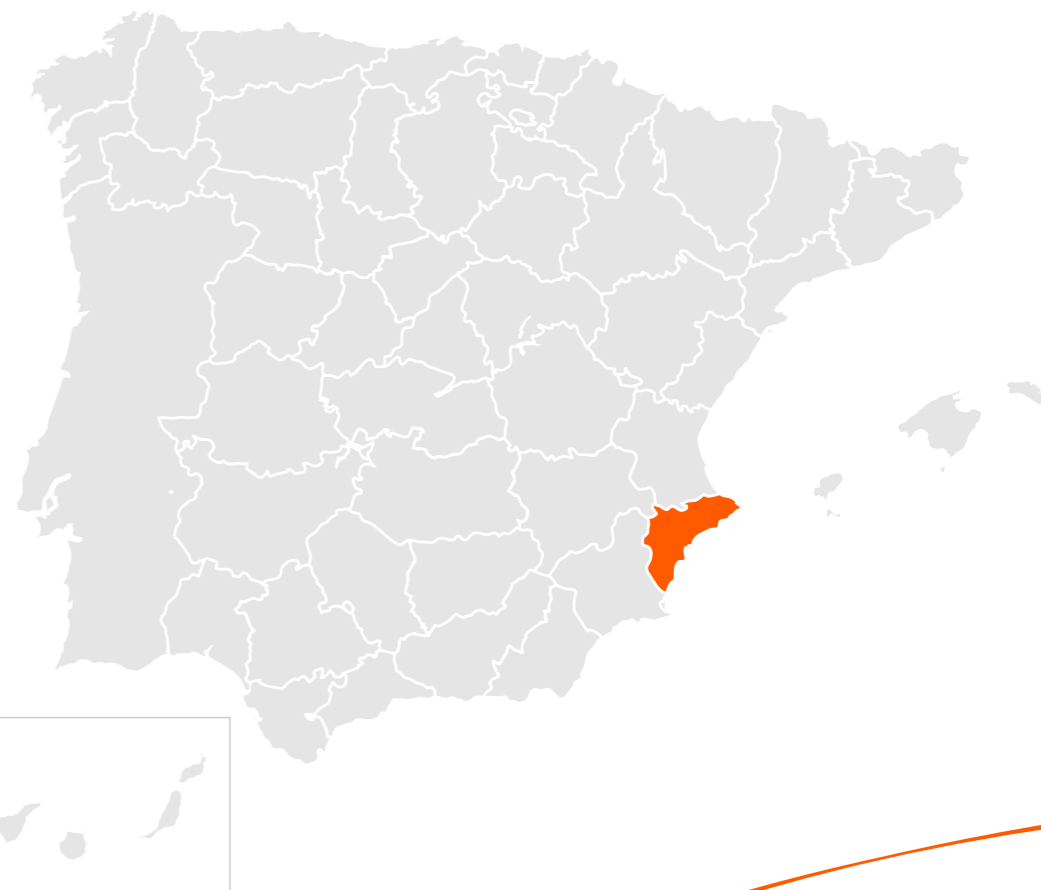
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,85

El mercado inmobiliario del alquiler alicantino está equilibrado. El IMAV puntúa la provincia con 0,86, el más bajo de todas las provincias analizadas, pero sin llegar a ser considerado un mercado bajista.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	751.995	557.579	1.309.574	57,42%	42,58%
2019	748.583	555.853	1.304.436	57,39%	42,61%

Esta es la provincia que hemos analizado que ha presentado un mayor porcentaje de viviendas no principales en 2021 (42,58%). Pese a haber disminuido levemente en comparación al año anterior, desde 2007 ha aumentado un 13%, siendo la provincia donde más ha crecido esta tipología de inmuebles. Este hecho se debe a que es un mercado en el que existen un número alto de viviendas destinadas al uso turístico durante gran parte del año.



## BARCELONA

IMAV: 0,91

Superficie: 73 m2

Dormitorios: 2

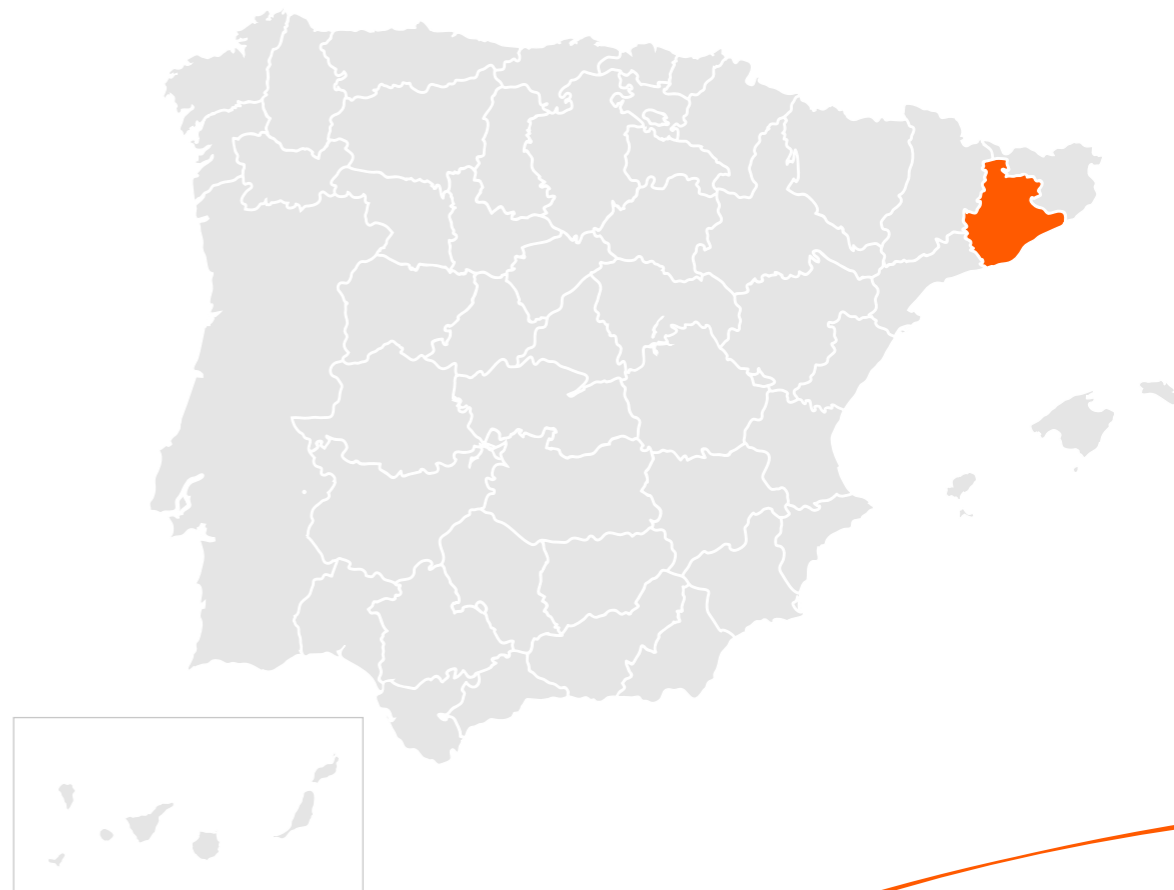
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,68

Barcelona presenta un IMAV de 0,91, frente al 0,70 del 2021. Aunque se acerca más al 1, que sería el equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas, de todas las provincias del estudio Barcelona es la que presenta el tiempo medio en vivienda en alquiler más alto, de todas las provincias analizadas, debido a la disminución de la oferta causada por las últimas legislaciones relacionadas con la limitación de precios.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	2.381.996	280.064	2.662.060	89,48%	10,52%
2019	2.384.661	266.959	2.651.620	89,93%	10,07%

Aunque el porcentaje del número de viviendas según tipología ha oscilado unas décimas, sí que se observa como la tendencia en esta provincia es que crezca el número de viviendas no principales, en detrimento de las destinadas a vivienda habitual (propiedad o alquiler residencial).



## LAS PALMAS

IMAV: 1,06

Superficie: 82 m2

Dormitorios: 2

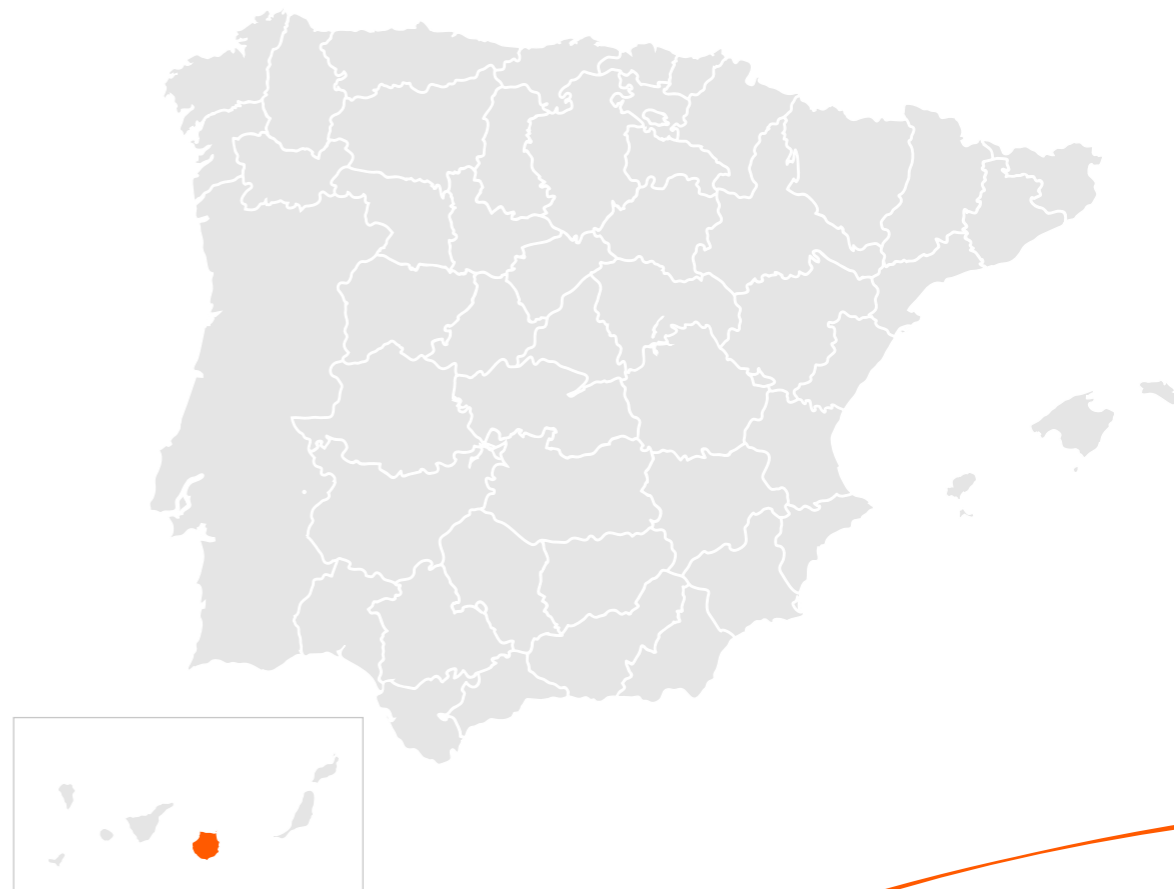
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,73

De todas las provincias analizadas, Las Palmas es la que presenta el dato del IMAV más alto, con un 1,06. Esta cifra indica que este mercado del archipiélago canario está al alza y los precios tienen una tendencia al alza. El tiempo medio en un inmueble arrendado es de 1,73 año, lo refleja la facilidad para encontrar una en la provincia de Las Palmas.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	453.223	85.014	538.237	84,21%	15,79%
2019	450.426	87.428	537.854	83,75%	16,25%

El número de viviendas principales ha aumentado entre los años 2019 y 2020, lo que indica que ha habido trasvase entre mercado turístico y el residencial, influido principalmente por la expansión de la COVID-19 y las medidas restrictivas a la movilidad.



## MADRID

IMAV: 0,98

Superficie: 74 m2

Dormitorios: 2

Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,25

De media, el IMAV en la Comunidad de Madrid refleja un valor de 0,98 lo que significa que el mercado está sano y que los precios están estables, y por lo tanto la relación entre oferta y demanda es equilibrada. En cuanto al tiempo medio en la vivienda, la disminuido un 0,14 con respecto al año anterior (2,39).

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	2.709.101	320.515	3.029.616	89,42%	10,58%
2019	2.721.263	289.818	3.011.081	90,37%	9,63%

Desde el 2017 hasta 2020, el número de viviendas secundarias ha disminuido un 8,12% un dato que implica un crecimiento en el mercado del alquiler. El descenso registrado entre 2019 y 2020 se debe al retorno a su lugar de origen de las personas que están trasladadas por motivos laborales.





## MÁLAGA

IMAV: 1,01

Superficie: 84 m2

Dormitorios: 2

Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,68

De media el IMAV en la provincia de Málaga refleja un valor de 1, lo que significa que en el mercado existe un equilibrio entre oferta y demanda, propio de un mercado estable y dinámico, dato que se ve también reflejado en el tiempo medio de vivienda 1,68 que es el más bajo de todas las provincias analizadas.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	696.780	227.573	924.353	75,38%	24,62%
2019	688.032	230.552	918.584	74,90%	25,10%

Málaga es la segunda provincia analizada con un mayor tanto por ciento de viviendas no principales, es decir, este hecho indica que casi una de cada cuatro viviendas está dedicada al uso turístico o está cerrada.



## MURCIA

IMAV: 0,93

Superficie: 87 m2

Dormitorios: 3

Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 1,94

El IMAV en la provincia refleja un valor de 0,93 lo que significa que el precio crece de una forma moderada y que el mercado está equilibrado, una situación característica de los mercados sanos y maduros.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	533.557	256.626	790.183	67,52%	32,48%
2019	529.988	258.442	788.430	67,22%	32,78%

Murcia es la provincia que presenta el menor número de viviendas principales, de todas las analizadas en el presente estudio, aunque la tendencia muestra como estas van al alza, en detrimento de las secundarias que aún es la segunda provincia, de las estudiadas, con el porcentaje más alto.



## SEVILLA

IMAV: 1,02

Superficie: 83 m2

Dormitorios: 3

Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,08

El mercado del alquiler en Sevilla ha continuado creciendo. El dato IMAV en esta provincia ha pasado de un valor de 0,79 a 1,02, lo que muestra el desarrollo del mercado, aunque sin llegar a una fase con precios al alza. El tiempo medio de alquiler en esta provincia es ligeramente inferior con relación al año anterior, de 2,17 a 2,08 del 2021 al 2022 respectivamente, propio de un mercado con un equilibrio entre oferta y demanda.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	759.490	150.353	909.843	83,47%	16,53%
2019	754.207	151.221	905.428	83,30%	16,70%

En 2007 había un 23,9% de viviendas no principales, por lo que en estos 15 años han disminuido un 7,37%. Entre el año 2019 y el 2020 el número de viviendas destinadas a residencia habitual (en alquiler o propiedad) creció casi un punto porcentual.



## VALENCIA

IMAV: 1,03

Superficie: 90 m2

Dormitorios: 3

Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,37

Valencia presenta un IMAV muy cercano a 1, por lo que hay un equilibrio entre la demanda y la oferta en relación con viviendas de alquiler y que las tensiones sobre los precios no llegan a ser alcistas. También podemos observar como el tiempo medio de la vivienda es el segundo más alto (2,37), aunque lejos de los datos registrados en Barcelona.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	1.077.442	393.489	1.470.931	73,25%	26,75%
2019	1.074.211	392.949	1.467.160	73,22%	26,78%

El número de viviendas según cada tipología no ha registrado cambios destacables entre 2019 y 2020. Los datos mostrados en la Radiografía del Mercado del Alquiler 2022 indican que la tendencia del número de viviendas principales va al alza.



## VIZCAYA

IMAV: 1

Superficie: 72 m2

Dormitorios: 2

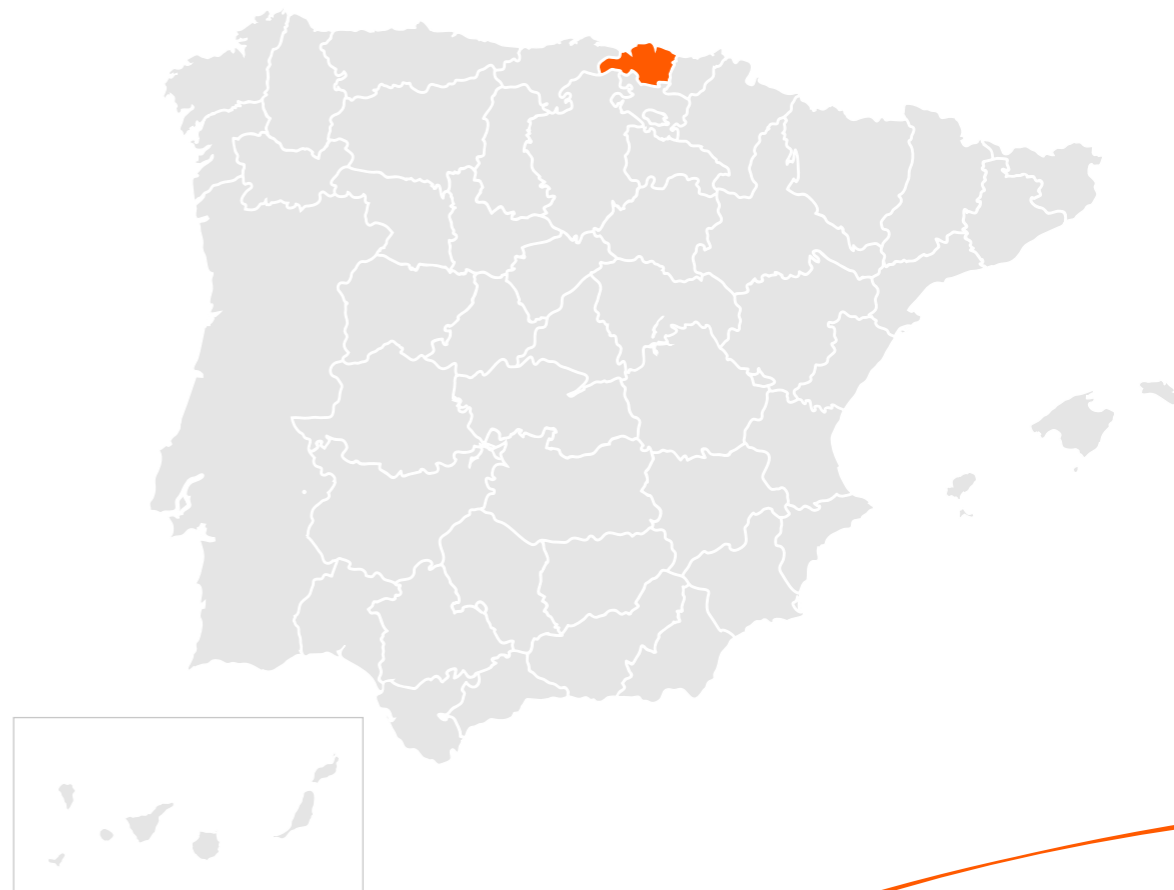
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,02

El IMAV arroja un valor de 1 en Vizcaya por lo que el mercado inmobiliario del alquiler está considerado como equilibrado en la provincia. Por otro lado, también se puede observar cómo los años de media que las personas permanecen en una vivienda de alquiler es de 2,02, ligeramente inferior -0,04, a los datos registrados por el Índice de Mercado de Alquiler de Vivienda en el año 2021.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	470.424	85.483	555.907	84,62%	15,38%
2019	479.098	74.870	553.968	86,48%	13,52%

Cerca del 85% de las viviendas de la provincia de Vizcaya son principales, es decir, son primeras residencias en régimen de arrendamiento y de compra. El porcentaje de inmuebles secundarios es de los más bajos en comparación al resto de provincias analizadas en el estudio de la radiografía del mercado.



## ZARAGOZA

IMAV: 0,97

Superficie: 73 m2

Dormitorios: 3

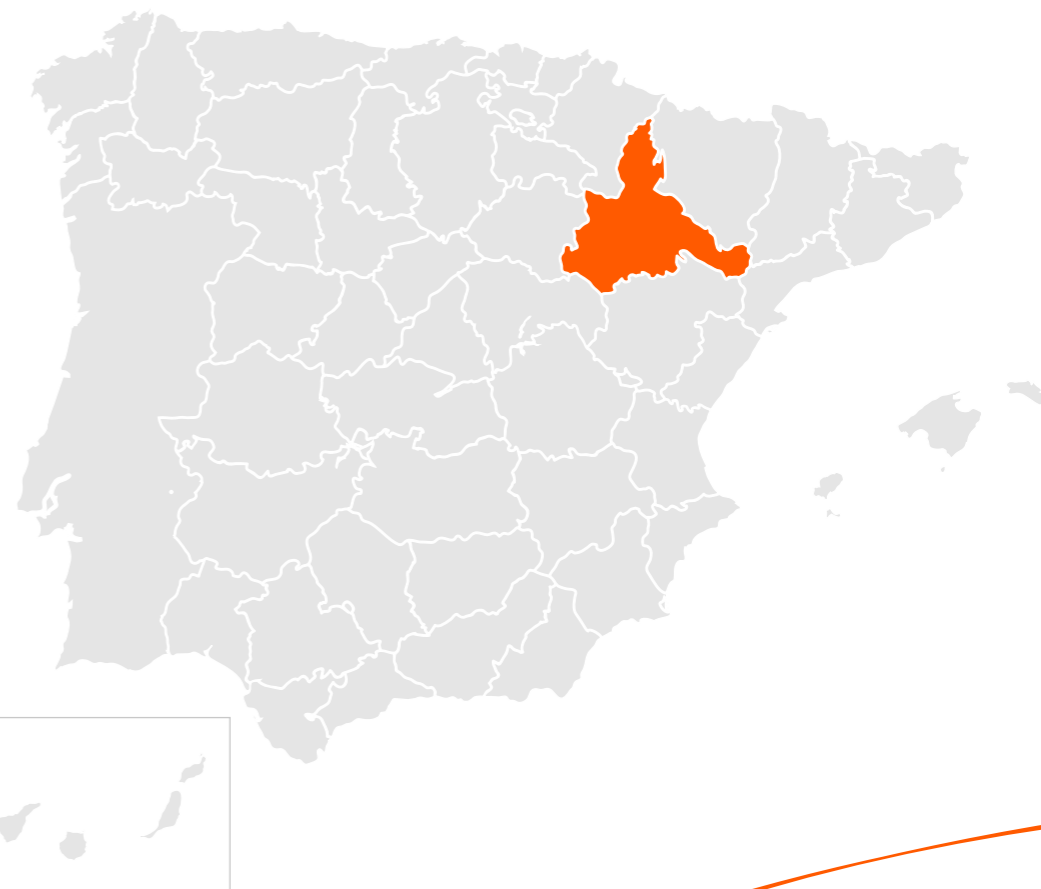
Baños: 1

Tiempo medio en vivienda: 2,11

Desde el 2016, año en el que Zaragoza presentaba un IMAV de 1,43, este indicador se ha ido estabilizando la relación entre oferta y demanda del sector, por lo que el parque de viviendas en la provincia está equilibrado.

	Nº de viviendas principales	Nº Viviendas No Principales	Total Viviendas	% Viviendas Principales	% Viviendas Secundarias
2020	418.575	107.946	526.521	79,50%	20,50%
2019	414.866	110.642	525.508	78,95%	21,05%

El número de viviendas no principales, es decir viviendas cerradas o segundas residencias aumentó ligeramente en este último año. Con ello, Zaragoza sigue mostrando cifras elevadas en el porcentaje de viviendas de uso residencial (79,5%).





ALQUILER<sup>®</sup>  
**SEGURO**