

# Informe sobre el Precio de la Vivienda en España

1T  
2017



MitulaGroup<sup>o</sup>

4	<b>0. Introducción</b>
6	<b>1. Consideraciones importantes sobre este informe</b>
8	<b>2. Resumen Ejecutivo</b>
10	<b>3. Vivienda en venta</b>
	3.1 Precios medios de vivienda (oferta)
	3.2 Búsquedas de los usuarios
28	<b>4. Vivienda en alquiler</b>
	4.1 Precios medios de vivienda (oferta)
	4.2 Búsquedas de los usuarios
46	<b>5. Perfil de usuario</b>
	5.1 Análisis poblacional de los usuarios
	5.2 Dispositivo de acceso a nuestros buscadores
	5.3 Análisis de las consultas desde fuera de España
52	<b>6. Comparativa venta – alquiler</b>
	6.1 Rentabilidad bruta y PER
	6.2 PRD
58	<b>7. El trimestre en cifras</b>
66	<b>8. Sobre Mitula Group</b>
68	<b>9. Metodología</b>

## 0. Introducción

El documento que presenta Mitula Group es el segundo Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España, correspondiente al primer trimestre del año 2017. Este documento tiene como principal objetivo convertirse en una referencia en el sector inmobiliario en nuestro país y ayudar a entender sus complejidades y cambios. Por ello, se basa en una rigurosa metodología, que lo convierte en el más fiable, completo y complejo informe de estas características que puede encontrarse actualmente en España.

Precisamente, con este objetivo, el informe se ha dividido en tres grandes bloques como son compraventa, alquiler y análisis comparativo entre venta y alquiler, que no se encuentran de momento en ningún otro documento similar en nuestro país.

# 1. Consideraciones importantes sobre este informe

El mercado de la vivienda es un sector complejo y en constante evolución. En España es, además, uno de los pilares fundamentales de nuestra economía<sup>1</sup> y un elemento de gran importancia en nuestras vidas como ciudadanos. Por ello, con este informe y los que se emitirán periódicamente a partir de ahora, Mitula Group quiere poner a disposición de la ciudadanía y de los medios de comunicación su amplísima base de datos: un espejo en el que se refleja la situación actual que vive el país en relación al mercado inmobiliario.

El objetivo es ofrecer información precisa y detallada sobre las variaciones del precio de la vivienda y su evolución en el tiempo, identificando y anticipando tendencias y cambios de ciclo. Por eso, el informe de Mitula Group se apoya en una metodología rigurosa y estricta, que tiene en cuenta no sólo las cifras absolutas sino también otros indicadores oficiales que pueden ayudar a entender la complejidad del mercado y sus actores.

Desde Mitula Group se han querido generar mayores *insights* cruzando información de terceros para nutrir de más capas los datos obtenidos usando, por ejemplo, la métrica PRD (ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar, Banco de España), que calcula los años necesarios para pagar una vivienda destinando a ello toda la renta familiar.

Por todo ello, esperamos que el informe que tiene en sus manos resulte, no sólo un documento informativo útil, sino también una herramienta de consulta a la que acudir periódicamente para resolver dudas o preguntas sobre el mercado inmobiliario y sus actores.

1. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a 2015, el peso del sector de la construcción en el PIB español es del 5,02%

## 2. Resumen ejecutivo

### Venta

El precio de la vivienda de compraventa en España cerró el primer trimestre del año con una tendencia a la estabilidad motivada por un comportamiento dispar entre los diferentes mercados nacionales. Así, 10 regiones aumentaron sus precios, mientras que otras siete los redujeron en el mismo periodo.

En el conjunto nacional, los precios pasaron de 1.481 euros/m<sup>2</sup> en enero a 1.473 euros/m<sup>2</sup> en marzo, lo que supone una ligera variación del -0.29 %.

Por Comunidades, La Rioja (3.08 %), Balears (2.67 %) y la Región de Murcia (1.60 %) fueron las regiones donde más subieron los precios inmobiliarios. En cambio, los mayores descensos se anotaron en Euskadi (-2.41 %), Catalunya (-1.60 %) y Comunidad de Madrid (-1.20 %).

### Alquiler

En el caso del alquiler, la escasa oferta de pisos disponibles y el aumento de la demanda habrían contribuido al ascenso de los precios en el primer trimestre del año. Otras causas podrían ser la presión turística en algunas zonas y la *gentrificación* de determinados barrios, especialmente en los centros urbanos y zonas históricas de grandes ciudades.

Así, el precio medio de la vivienda de alquiler fue de 680 euros mensuales durante el pasado mes de marzo en el conjunto de España, lo que supone un aumento del 3.69 % en el primer trimestre y del 3.01 % en el total del semestre.

Las regiones con mayores incrementos trimestrales en sus precios de alquiler fueron Navarra (18.50 %), Balears (11.97 %) y Canarias (8.25 %). En el caso de las dos últimas, el alquiler vacacional podría ser una de las claves que justificaran el marcado aumento de precios en el arrendamiento de viviendas.

### Rentabilidad bruta<sup>2</sup>

Otro aspecto a tener en cuenta en el actual panorama inmobiliario es la compra de vivienda como inversión a través del alquiler. En este sentido, las ciudades más rentables de España en la compra de un piso para alquilar son Barcelona (6.54 %), Madrid (5.47 %) y Palma (5.33 %).

2. Rentabilidad bruta: Consiste en dividir el importe anual obtenido en el alquiler de un inmueble por el precio de venta. La unidad de medida es %

## 3. Vivienda en venta

### 3.1 Precios medios de vivienda (oferta)

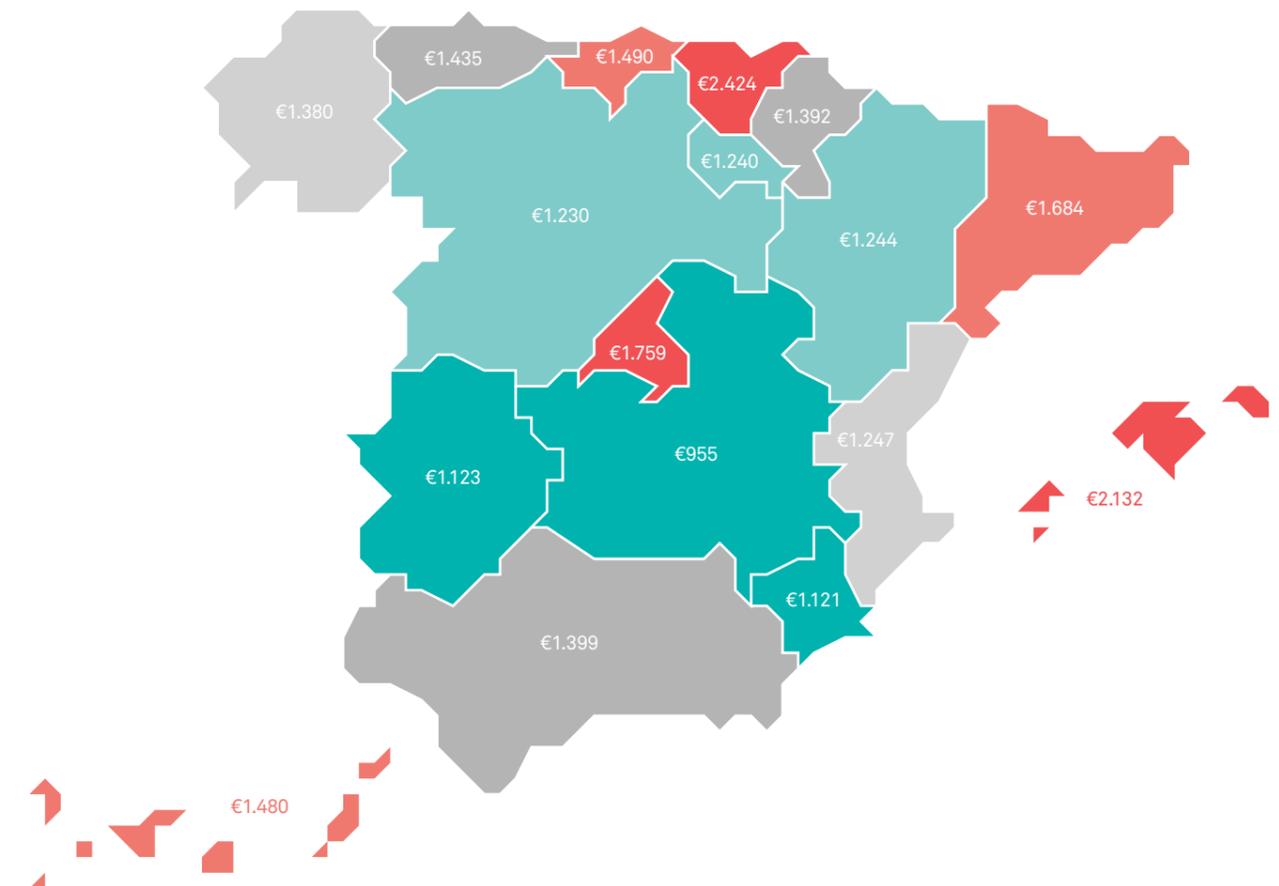
El precio medio de la vivienda en España fue de 1.473 euros/m<sup>2</sup> durante el pasado mes de marzo, según el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group. Una cifra que había experimentado una ligera variación en los últimos tres meses (-0.29 %). Semestralmente, también se anotó un tímido descenso de precios (-0.21 %) en el conjunto nacional.

Esta estabilidad en el precio promedio de la vivienda se debe al comportamiento dispar registrado en las comunidades autónomas. Se podría hablar de una España de dos velocidades en la que 10 autonomías han experimentado incrementos de precios trimestrales y otras siete comunidades han registrado caídas en el mismo periodo.

#### Precio medio en las Comunidades Autónomas

Durante el primer trimestre del año, las comunidades autónomas españolas han mostrado tendencias diferentes en lo relativo al precio de la vivienda. Casi en la mitad de ellas se han producido aumentos de precios, siendo La Rioja (3.08 %), Balears (2.67 %) y la Región de Murcia (1.60 %) donde se han anotado los incrementos más destacables.

#### Precio medio del m<sup>2</sup> expresado en euros por Comunidad Autónoma (Mar 2017)



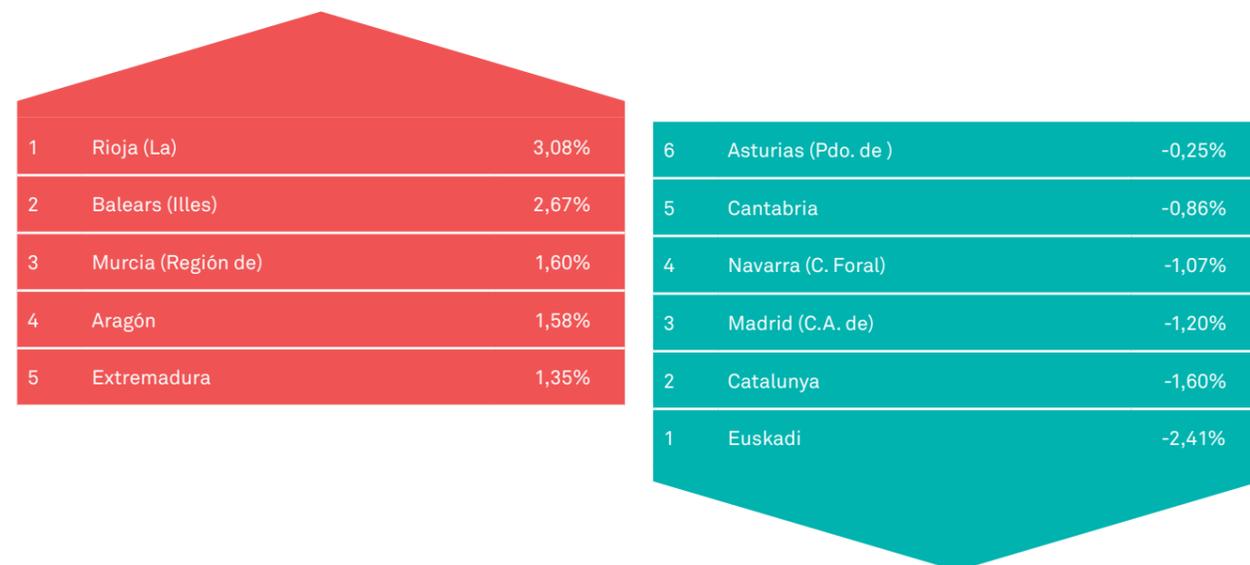
El caso de Balears resulta especialmente significativo, ya que, no sólo es una de las comunidades que más crece durante el trimestre (también lo hace a nivel semestral con un 3.07 %), sino que, además, es la segunda más cara del conjunto español. Así, el precio medio en las islas mediterráneas se situó en 2.132 euros/m<sup>2</sup> en marzo, lo que supone 1.711 euros de diferencia con respecto a la comunidad más económica, Castilla La Mancha, donde el precio medio en el mismo mes fue de 955 euros.

Sólo Euskadi registró durante marzo un precio medio más elevado que el de Balears, situándose en 2.424 euros/m<sup>2</sup>.

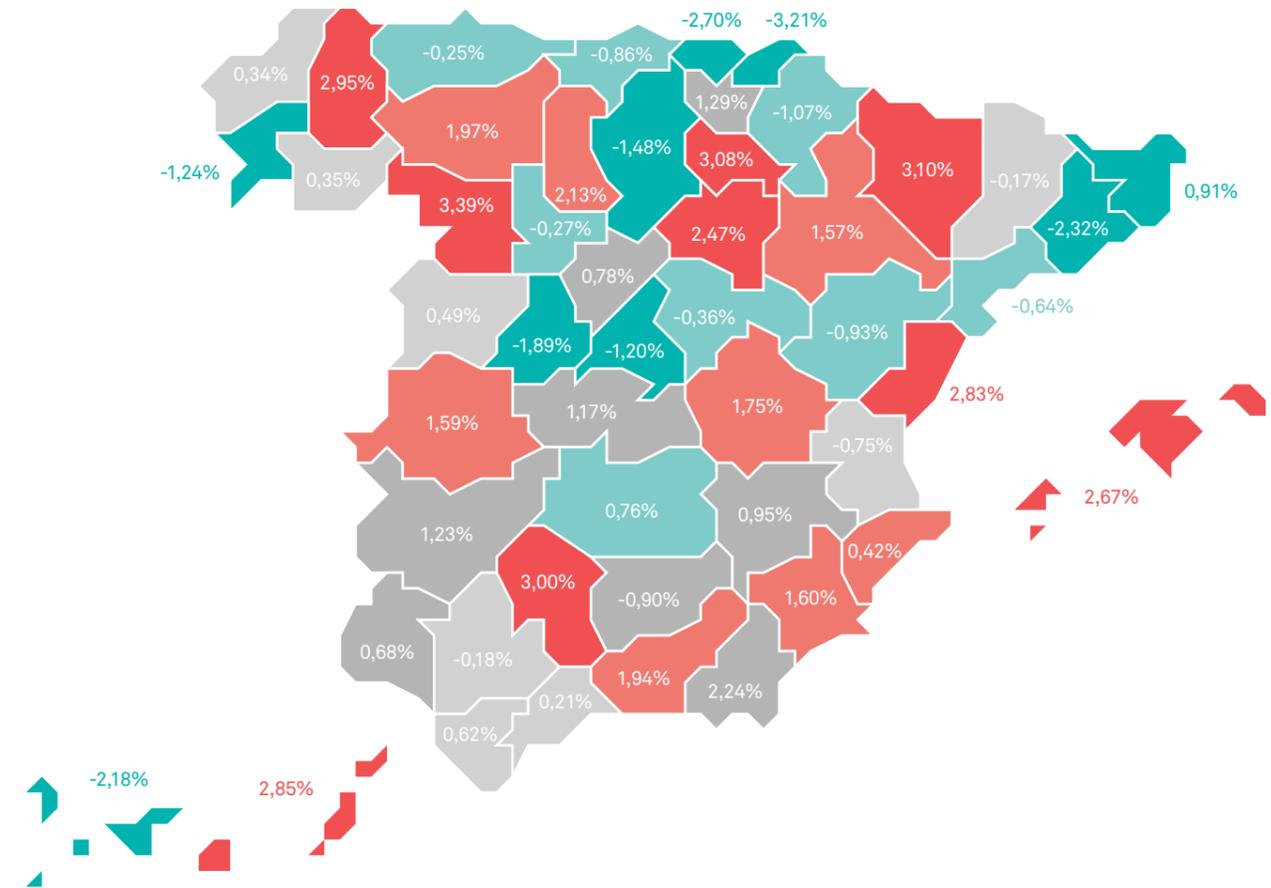
Sin embargo, Euskadi es también la comunidad que ha experimentado un mayor descenso trimestral (-2.41 %) y semestral (-2.25 %) en el precio de la vivienda. Las otras comunidades que han visto caer sus cifras de forma más marcada son Catalunya, con un descenso del -1.60 % y la Comunidad de Madrid (-1.20 %) durante el primer trimestre.

Curiosamente, se trata de tres de las autonomías con precios de partida más elevados, por lo que, pese al descenso en este periodo, siguen situándose entre las zonas más caras de España.

### Variación Trimestral del precio de la vivienda



### Porcentaje de variación trimestral de precios promedio de la vivienda (Mar 2017)



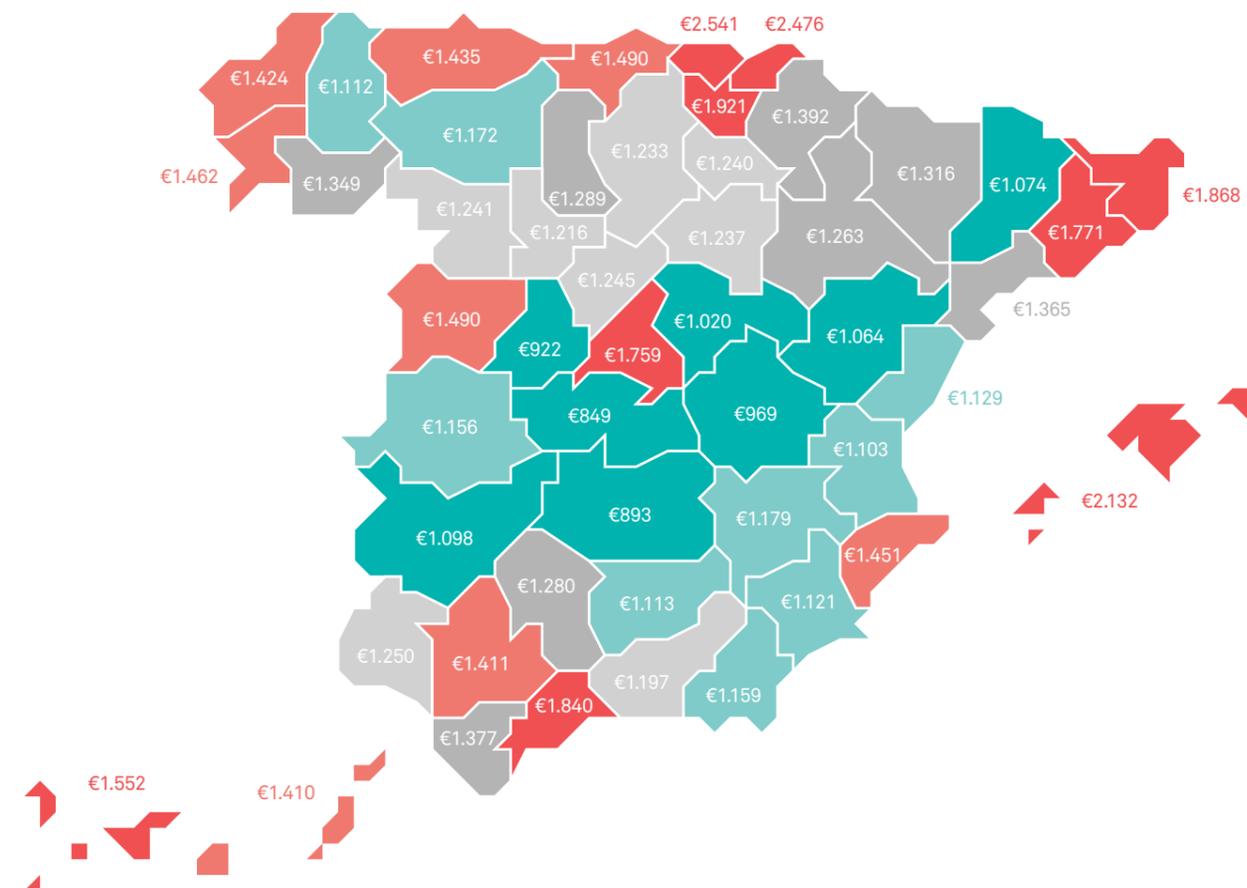
por encima del 3 %, el tope máximo registrado en las provincias españolas durante los tres primeros meses del año.

En el otro extremo de la balanza, en el de las caídas más destacadas, se sitúan a nivel trimestral las provincias vascas de Gipuzkoa (-3.21 %) y Bizkaia (-2.85 %), a las que se suma Bvzarcelona (-2.32 %). Como en el caso de las comunidades

autónomas, estas provincias, pese a registrar los mayores descensos de precios trimestrales y capitanear las mayores caídas semestrales, son las que parten de precios de partida más elevados. Por ello, a pesar de la caída, siguen entre las más caras de España.

Provincia	€ m²	Provincia	Variación mensual	Provincia	Variación trimestral
Bizkaia	€2.541	Ciudad Real	2,78%	Zamora	3,39%
Gipuzkoa	€2.476	Rioja (La)	2,62%	Huesca	3,10%
Balears (Illes)	€2.132	Lugo	2,57%	Rioja (La)	3,08%
Araba/Alava	€1.921	Soria	2,43%	Córdoba	3,00%
Girona	€1.868	Zamora	2,31%	Lugo	2,95%
Málaga	€1.840	Córdoba	2,18%	Palmas (Las)	2,85%
Barcelona	€1.771	Almería	2,16%	Castellón/Castelló	2,83%
Madrid (C.A. de)	€1.759	Huesca	1,99%	Balears (Illes)	2,67%
Santa Cruz de Tenerife	€1.552	Toledo	1,85%	Soria	2,47%
Salamanca	€1.490	Granada	1,79%	Almería	2,24%
Lugo	€1.112	Palmas (Las)	-0,37%	Teruel	-0,93%
València	€1.103	Madrid (C.A. de)	-0,39%	Navarra (C. Foral de)	-1,07%
Badajoz	€1.098	Ourense	-0,43%	Madrid (C.A. de)	-1,20%
Lleida	€1.074	Asturias (Pdo. de)	-0,74%	Pontevedra	-1,24%
Teruel	€1.064	Pontevedra	-0,89%	Burgos	-1,48%
Guadalajara	€1.020	Bizkaia	-1,25%	Ávila	-1,89%
Cuenca	€969	Cantabria	-1,68%	Santa Cruz de Tenerife	-2,18%
Ávila	€922	Barcelona	-1,88%	Barcelona	-2,32%
Ciudad Real	€893	Navarra (C. Foral de)	-2,45%	Bizkaia	-2,70%
Toledo	€849	Gipuzkoa	-2,82%	Gipuzkoa	-3,21%

Precio medio del m² expresado en euros por provincia (Mar 2017)



Así, Bizkaia se posiciona como la provincia más cara del territorio nacional (con 2.541 euros/m²) y Gipuzkoa se sitúa en segunda posición (2.476 euros/m²). El tercer puesto es para Balears (2.132 euros/m²), mientras que Barcelona ocupa el séptimo lugar del ranking (1.771 euros/m²).

Las provincias con los precios más bajos para comprar una vivienda, por su parte, son Toledo (849 euros/m²), Ciudad Real (893 euros/m²) y Ávila (922 euros/m²).

Así, Bizkaia se posiciona como la provincia más cara del territorio nacional (con 2.541 euros/m<sup>2</sup>) y Gipuzkoa se sitúa en segunda posición (2.476 euros/m<sup>2</sup>). El tercer puesto es para Balears (2.132 euros/m<sup>2</sup>), mientras que Barcelona ocupa el séptimo lugar del *ranking* (1.771 euros/m<sup>2</sup>).

Las provincias con los precios más bajos para comprar una vivienda, por su parte, son Toledo (849 euros/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (893 euros/m<sup>2</sup>) y Ávila (922 euros/m<sup>2</sup>).

#### Precio medio en las capitales de provincia

En lo referente a las capitales de provincia, 34 han mostrado un comportamiento alcista durante el primer trimestre del año, mientras que 14 han visto como sus precios inmobiliarios caían durante el mismo periodo. Sólo dos, Lleida y Segovia, no experimentaron variaciones de precio durante el primer trimestre del año.

Semestralmente, se registraron 29 repuntes y 21 descensos en las capitales provinciales españolas.

Las capitales de provincia que experimentaron mayores subidas a nivel trimestral fueron Castelló de la Plana (5.16 %), la única cuyos precios crecen por encima del 5%, Huesca (4.86 %) y Toledo (4.55 %).

Los mayores descensos a nivel trimestral corresponden a Barcelona (- 8.30 %), Bilbao/Bilbo (-3.20 %) y Santander (-2.35 %).

Elaborando un *ranking* de capitales de provincia por precio, las ciudades más caras de España son San Sebastián/Donostia (con un precio por metro cuadrado de 3.228 euros en marzo), Bilbao/Bilbo (2.720 euros/m<sup>2</sup>), Madrid (2.253 euros/m<sup>2</sup>) y Barcelona (2.220 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, en cambio, se situarían Ávila (1.031 euros/m<sup>2</sup>), Toledo (1.033 euros/m<sup>2</sup>) y Ciudad Real (1.100 euros/m<sup>2</sup>).

El termómetro nacional mostraría, pues, cifras muy dispares con una gran diferenciación entre zonas. Así, entre San Sebastián/Donostia, la capital de provincia más cara de España, y Ávila, la más económica, existe una diferencia de 2.197 euros/m<sup>2</sup>.

---

**Las ciudades más caras de España son San Sebastián, Bilbao, Madrid y Barcelona**

---

Provincia	€ m <sup>2</sup>	Provincia	Variación mensual	Provincia	Variación trimestral
Donostia	€3.228	Toledo	6,28%	Castelló de la Plana	5,16%
Bilbao/Bilbo	€2.720	Castelló de la Plana	4,01%	Huesca	4,86%
Madrid	€2.253	León	3,56%	Toledo	4,55%
Barcelona	€2.220	Lugo	3,00%	Palma	4,40%
Palma	€2.181	Albacete	2,66%	León	4,36%
Vitoria	€2.037	Soria	2,58%	Palencia	4,11%
Girona	€1.881	Logroño	2,56%	Albacete	3,22%
Málaga	€1.865	Palma	2,54%	Cuenca	3,13%
A Coruña	€1.813	Palencia	2,35%	Soria	2,90%
Pamplona	€1.812	Ciudad Real	2,33%	Lugo	2,58%
Guadalajara	€1.186	Ourense	-0,14%	Valladolid	-0,89%
Almería	€1.180	Madrid	-0,31%	Burgos	-0,90%
Murcia	€1.165	Pamplona	-0,55%	Madrid	-1,23%
Huelva	€1.151	Burgos	-0,63%	Girona	-1,36%
Castelló de la Plana	€1.142	Teruel	-1,05%	Donostia	-1,59%
Cuenca	€1.119	Bilbao/Bilbo	-1,20%	Tarragona	-2,10%
Lleida	€1.106	Donostia	-1,47%	Pontevedra	-2,21%
Ciudad Real	€1.100	Pontevedra	-2,99%	Santander	-2,35%
Toledo	€1.033	Santander	-3,13%	Bilbao/Bilbo	-3,20%
Ávila	€1.031	Barcelona	-5,17%	Barcelona	-8,30%

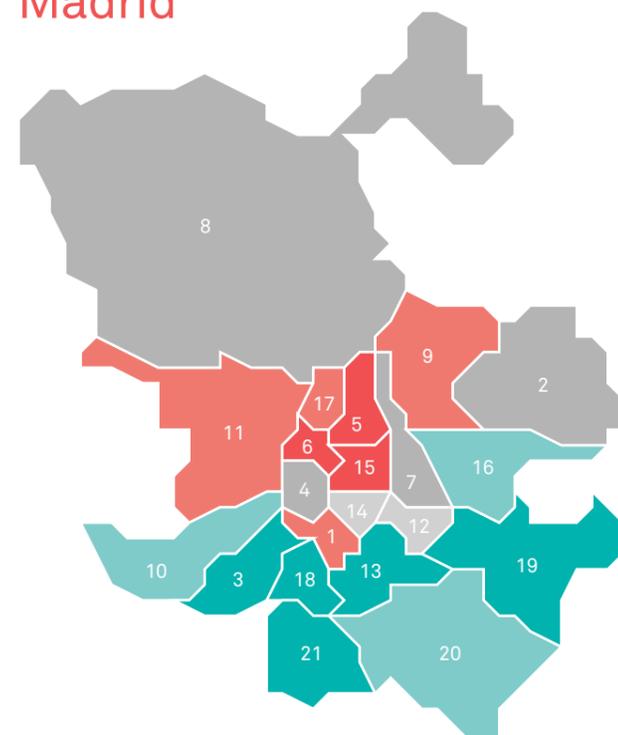
### Ciudades Importantes

Entender el comportamiento del mercado inmobiliario español requiere, en ocasiones, poner el foco en algunas de las principales ciudades del país. Por eso, el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group se sumerge también en grandes urbes, como Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Bilbao/Bilbo o Sevilla. A grandes rasgos,

puede decirse que la combinación de una mayor demanda y una oferta muy limitada en las grandes ciudades ha permitido el despunte de algunos barrios más céntricos o considerados zonas prime, cuyas cifras se alejan de la media de las capitales.

### Variación del precio promedio del m<sup>2</sup> en cada distrito vs ciudad (Mar 2017)

## Madrid

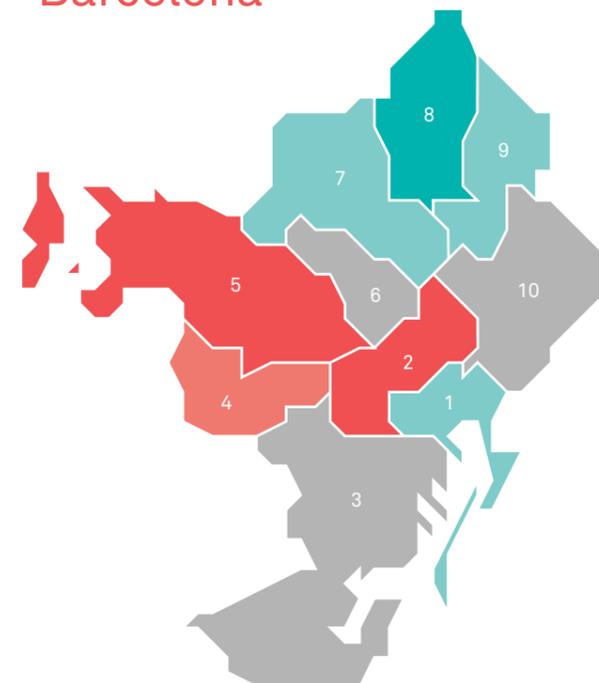


En el caso de **Madrid**, por ejemplo, es importante destacar que los distritos más céntricos y con precios de partida más elevados son los que presentan una mayor diferencia con el precio medio de la ciudad durante el mes de marzo. Así, las mayores variaciones porcentuales<sup>3</sup> las encontramos en Chamberí (52.9 %), Chamartín (46.29 %) y Salamanca (45.23 %). Tres distritos que, además, crecen trimestralmente y semestralmente.

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Arganzuela          | 12. Moratalaz           |
| 2. Barajas             | 13. Puente De Vallecas  |
| 3. Carabanchel         | 14. Retiro              |
| 4. Centro              | 15. Salamanca           |
| 5. Chamartín           | 16. San Blas-Canillejas |
| 6. Chamberí            | 17. Tetuan              |
| 7. Ciudad Lineal       | 18. Usera               |
| 8. Fuencarral-El Pardo | 19. Vicalvaro           |
| 9. Hortaleza           | 20. Villa De Vallecas   |
| 10. Latina             | 21. Villaverde          |
| 11. Moncloa-Aravaca    |                         |



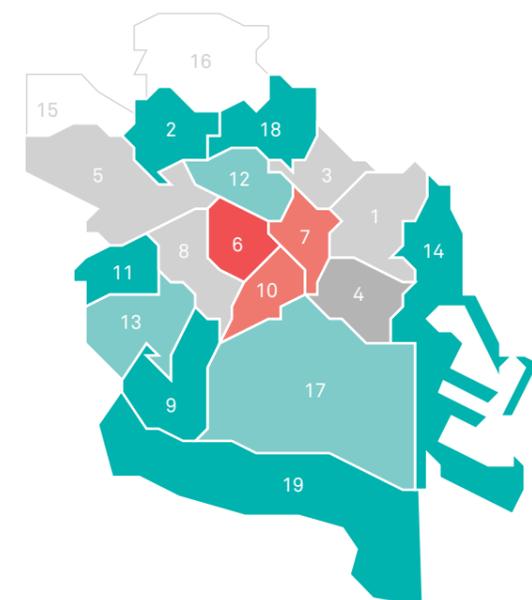
## Barcelona



**Barcelona**, por su parte, también ha visto cómo sus distritos más caros eran los que más se distanciaron del precio medio de la ciudad condal. Así, por ejemplo, el ya caro Sarrià-Sant Gervasi se aleja de la media de la ciudad con un 64.32 % de diferencia durante marzo. Otra zona de precios tradicionalmente elevados, el Eixample, también presenta una variación porcentual del 62.66 %. El tercer distrito con un mayor variación de precios es Les Corts (45 %), otra de las zonas *prime* de la capital catalana.

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1. Ciutat Vella        | 6. Gracia         |
| 2. Eixample            | 7. Horta-Guinardó |
| 3. Sants-Montjuïc      | 8. Nou Barris     |
| 4. Les Corts           | 9. Sant Andreu    |
| 5. Sarrià-Sant Gervasi | 10. Sant Martí    |

## Valencia

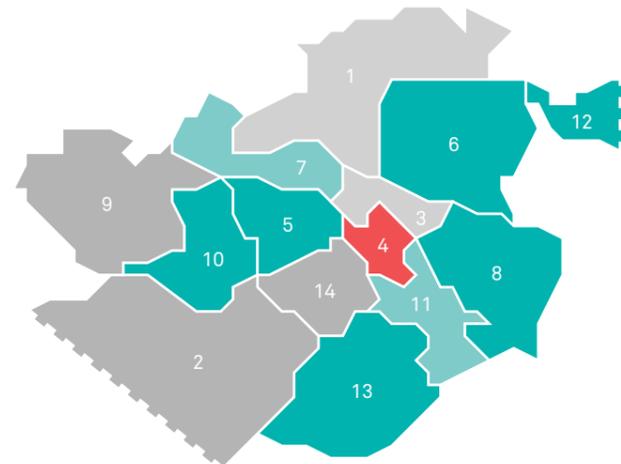


En el caso de **Valencia**, las cifras tampoco dejan lugar a dudas. Ciutat Vella es el área que presenta una mayor diferencia en relación con la media de la ciudad, con un 77 % de variación. Le siguen otros distritos tradicionalmente caros, como L'Eixample (59.03 %) o El Pla del Real (58.25 %), con variaciones porcentuales por encima del 50 % durante este mes de marzo.

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Algirós         | 12. la Saïdia        |
| 2. Benicalap       | 13. Patraix          |
| 3. Benimaclet      | 14. Poblats Marítims |
| 4. Camins al Grau  | 15. Pobles de l'Oest |
| 5. Campanar        | 16. Pobles del Nord  |
| 6. Ciutat Vella    | 17. Quatre Carreres  |
| 7. El Pla del Real | 18. Rascanya         |
| 8. Extramurs       | 19. Pobles del Sud   |
| 9. Jesús           |                      |
| 10. Eixample       |                      |
| 11. l'Olivereta    |                      |

En blanco aparecen distritos en los que la muestra era insuficiente para asegurar la representatividad de los precios de la vivienda en la zona.

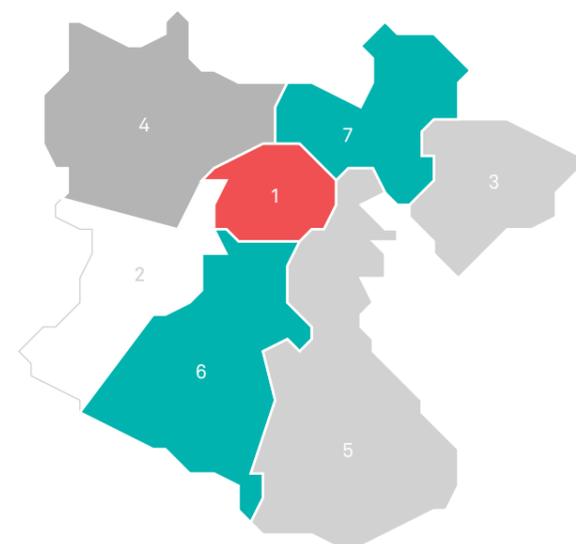
## Zaragoza



**Zaragoza** también sigue la tendencia de otras grandes capitales y ha visto como en el distrito Centro los precios se distancian en un 75.79 % de la media de la capital aragonesa. Otras zonas también sobresalen de la media, aunque de forma más moderada, con cifras por debajo del 25 %. Es el caso de Casablanca (22.64 %) o de Universidad (19.05 %).

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Actur-Rey Fernando | 8. Las Fuentes         |
| 2. Casablanca         | 9. Miralbueno          |
| 3. Casco Histórico    | 10. Oliver-Valdefierro |
| 4. Centro             | 11. San José           |
| 5. Delicias           | 12. Santa Isabel       |
| 6. El Rabal           | 13. Torrero-La Paz     |
| 7. La Almozara        | 14. Universidad        |

## Bilbao

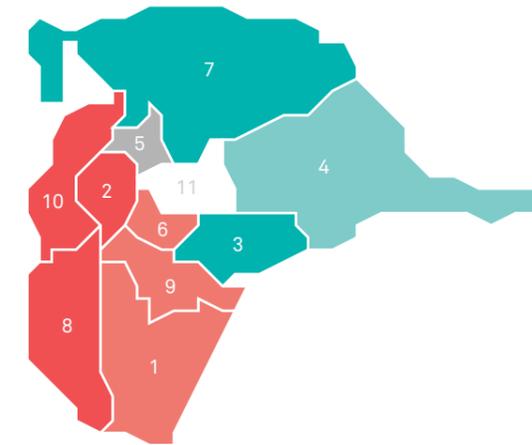


En **Bilbao/Bilbo**, Abando es el distrito donde existe una mayor brecha entre el precio medio de la ciudad y el precio medio del distrito. En concreto, este barrio registra una variación del 26.29 %. Además, es el único de la ciudad vasca que despunta con una diferencia de precios por encima del 10 %.

1. Abando
2. Basurto/Zorroza
3. Begoña
4. Deusto
5. Ibaiondo
6. Rekalde
7. Uribarri



## Sevilla



En el caso de **Sevilla**, la última de las grandes ciudades analizadas, el barrio que más despunta en marzo es el Casco Antiguo (con una diferencia de precios del 43.04 % en relación a la media de la ciudad). Le siguen Remedios (35.09 %) y otra zona ya de por sí cara, como Nervión (27.09 %).

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. Bellavista - La Palmera     | 7. Norte                    |
| 2. Casto Antiguo               | 8. Remedios                 |
| 3. Cerro - Amate               | 9. Sur                      |
| 4. Este - Alcosa - Torreblanca | 10. Triana                  |
| 5. Macarena                    | 11. San Pablo - Santa Justa |
| 6. Nervión                     |                             |

En blanco aparecen distritos en los que la muestra era insuficiente para asegurar la representatividad de los precios de la vivienda en la zona.

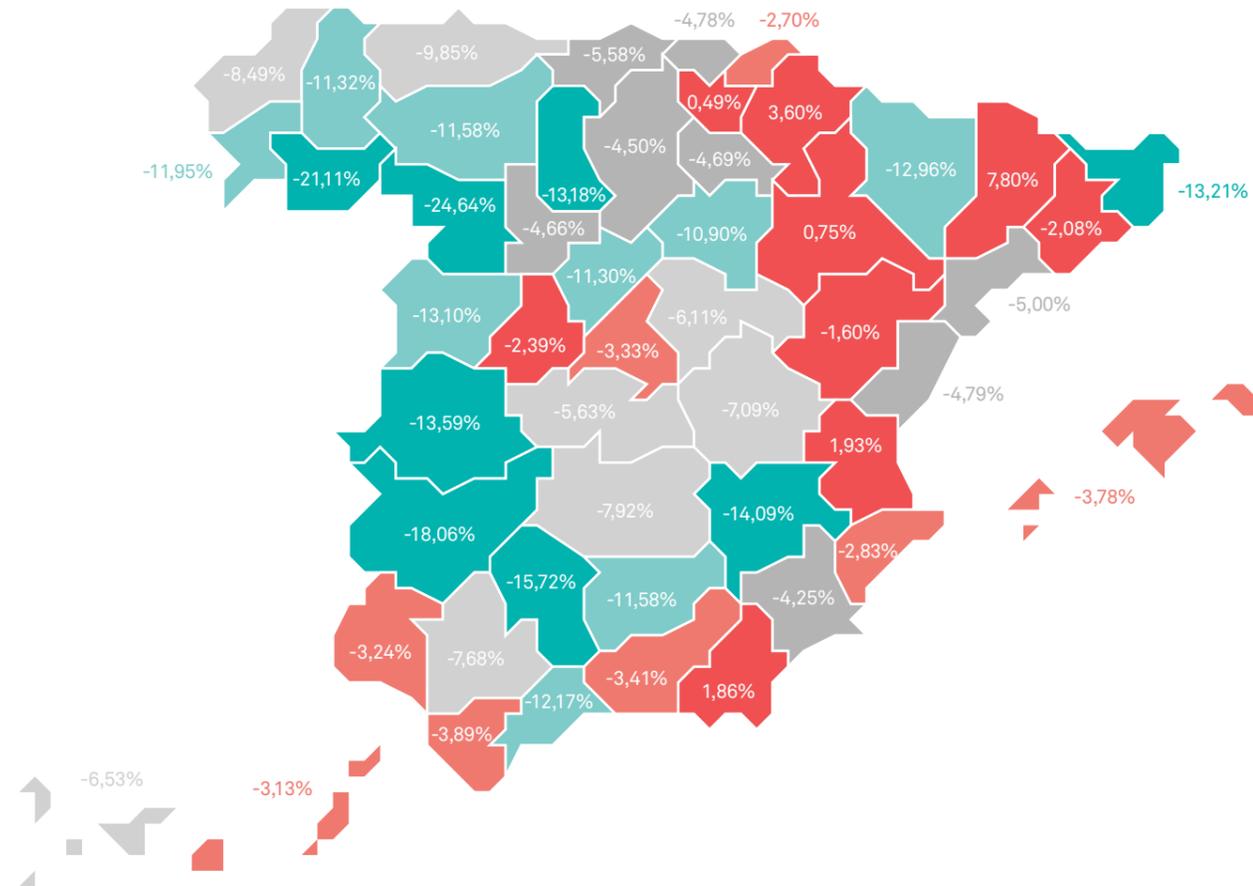
## 3.2 Búsquedas de los Usuarios

### Precios medios de vivienda (búsqueda)

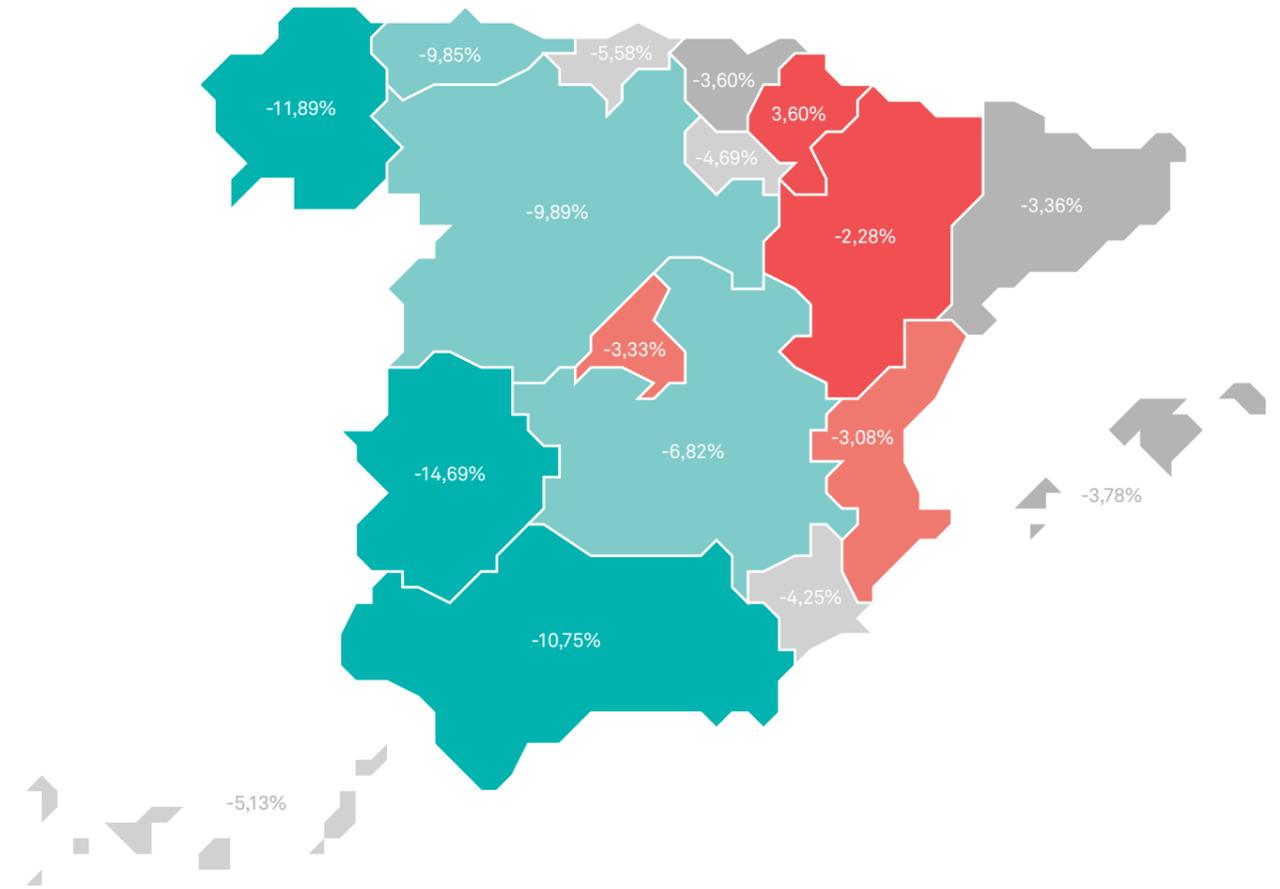
Con el objetivo de ofrecer información más completa, el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group cruza los precios de los anuncios de viviendas (oferta) con los que seleccionan los usuarios en sus búsquedas (demanda). El resultado permite ver la diferencia entre los precios de mercado y las expectativas de los potenciales compradores.

Esta diferencia fue en marzo de un -3.82 % en el conjunto nacional. Durante este mes, las búsquedas medias de los usuarios se centraron en 1.417 euros/m<sup>2</sup>, mientras que los precios de venta de los anuncios se situaron en los 1.473 euros/m<sup>2</sup> de media.

Variación del precio promedio en m<sup>2</sup> de preferencia en las búsquedas vs oferta (mar 2017)



Variación del precio promedio en m<sup>2</sup> de preferencia en las búsquedas vs oferta (mar 2017)



La demanda se habría ido adaptando, lo que indicaría un aumento del poder adquisitivo

La diferencia, no obstante, se ha ido reduciendo desde noviembre de 2016. Pese a un ligero aumento de los precios de oferta, la demanda se habría ido adaptando (pasando de 1.382 euros en noviembre de 2016 a los 1.417 euros de marzo), lo que indicaría un aumento del poder adquisitivo de los españoles.

Así, en noviembre, la brecha entre precios de oferta y precios de búsqueda en el conjunto de España era de -6.46 %. El indicador cerró 2016 en -5.31 %

y fue descendiendo durante los primeros meses de este año hasta los -3.82 % de marzo.

### Precios medios en las Comunidades Autónomas (búsqueda)

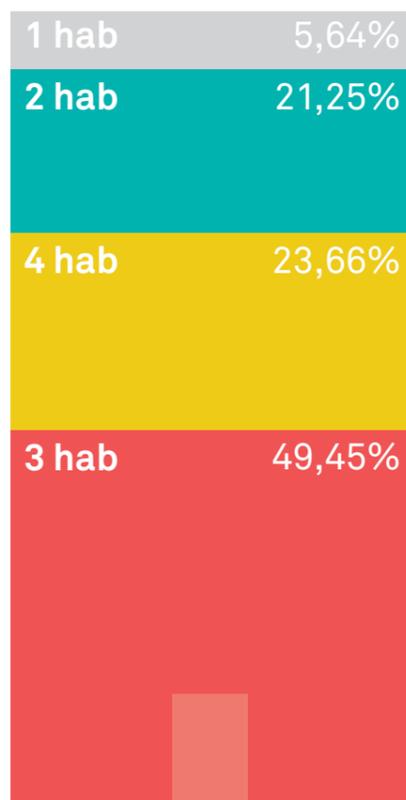
Las comunidades autónomas que registraron en marzo una mayor diferencia entre el precio por el que quiere cerrar el trato el vendedor y el que está dispuesto a considerar el comprador son Extremadura (-14.69 %), Galicia (-11.89 %) y Andalucía (-10.75 %). Según los datos, estas tres

comunidades serían las que requerirían una mayor negociación para cerrar operaciones inmobiliarias.

En cambio, las comunidades donde existe una menor diferencia entre los precios de oferta y los de demanda fueron Aragón (-2.28 %), Comunidad Valenciana (-3.08 %) y Comunidad de Madrid (-3.33 %).

Poniendo el foco en los precios, las comunidades con mayor poder adquisitivo en marzo fueron Euskadi (2.337 euros/m<sup>2</sup>), Balears (2.051 euros/m<sup>2</sup>) y la Comunidad de Madrid (1.700 euros/m<sup>2</sup>). En cambio, las comunidades en las que menor inversión se quiere (o se puede) realizar en la compra de una vivienda fueron Castilla la Mancha (890 euros/m<sup>2</sup>), Extremadura (984 euros/m<sup>2</sup>) y Región de Murcia (1.073 euros/m<sup>2</sup>).

### Tipología de piso más buscado



### Precios medios en las provincias (búsqueda)

Por provincias, Zamora (-26.64 %), Ourense (-21.11 %) y Badajoz (-18.06 %) destacaron como las zonas de España en las que existe una mayor brecha entre precios de oferta y precios de búsqueda.

En el otro extremo de la balanza, en el de las provincias con posturas de compra y de venta más cercanas, encontramos Teruel (-1.60 %), Barcelona (-2.08 %) y Ávila (-2.39 %).

En lo relativo a los precios, las provincias donde los compradores están dispuestos a pagar más en marzo fueron las provincias vascas de Bizkaia (2.419 euros/m<sup>2</sup>) y Gipuzkoa (2.409 euros/m<sup>2</sup>), a las que se suma también Balears (2.051 euros/m<sup>2</sup>).

En cambio, las provincias de Toledo (801 euros/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (822 euros/m<sup>2</sup>) y Ávila (900 euros/m<sup>2</sup>) son las que muestran unas cifras de búsqueda de precios más bajas.

### Tipología de Vivienda

El Informe sobre el precio de la vivienda en España de Mitula Group quiere ofrecer también información sobre las preferencias de los españoles en lo que a vivienda se refiere.

Gracias a los anuncios consultados por nuestros usuarios podemos saber que el piso es la tipología de vivienda más buscada en España (41.81 %). La casa se sitúa en segundo lugar (25.02 %) y el

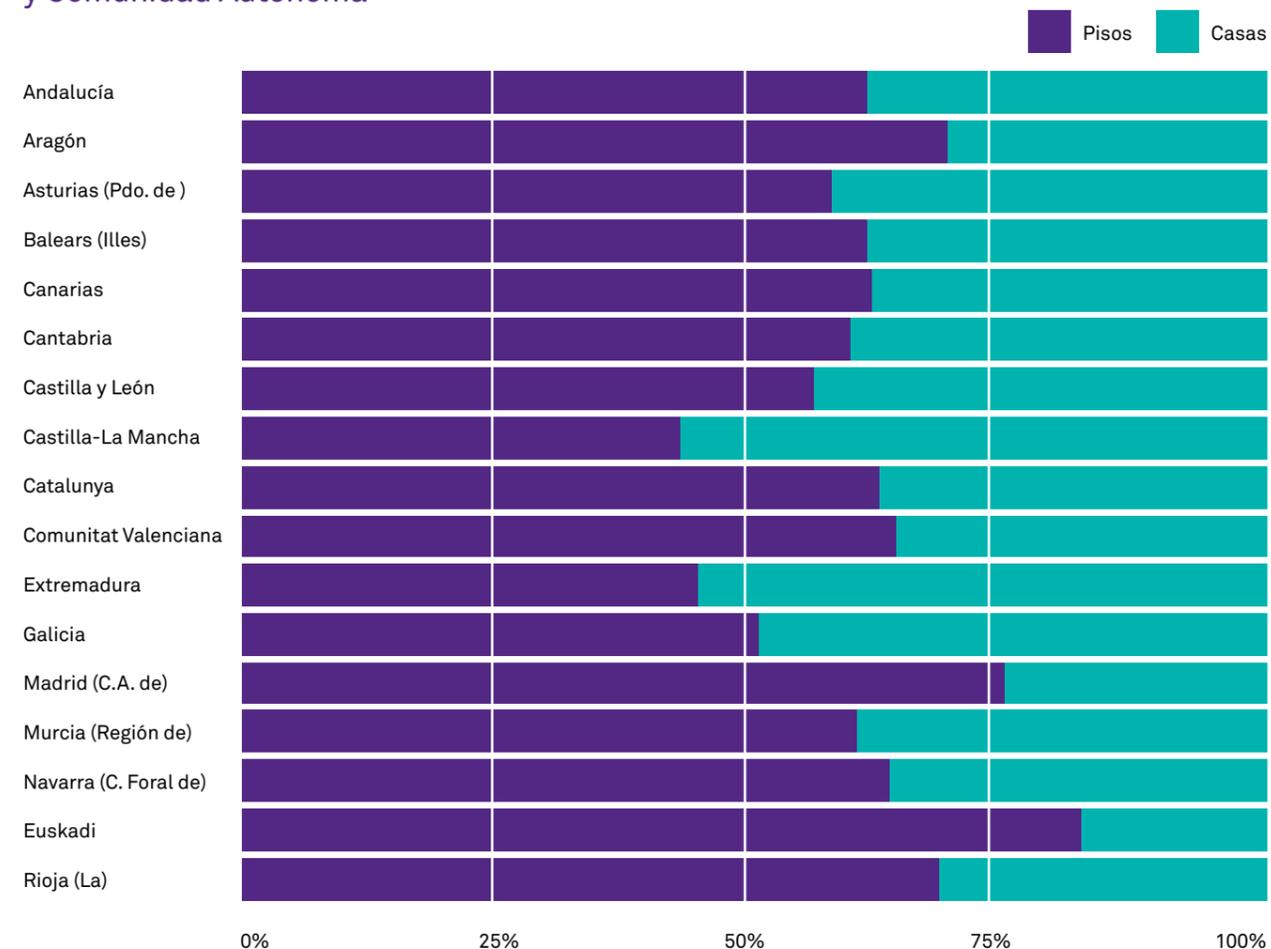
apartamento es la tercera opción con más búsquedas durante el primer trimestre de 2017 (14.88 %), superando al chalet (13.59 %), que ocupaba la tercera posición en el trimestre anterior.

En lo que concierne al tipo de piso, el de tres habitaciones es el vencedor en todo el territorio nacional, acaparando prácticamente la mitad de las búsquedas (49.45 %), mientras que la otra mitad se reparte entre 4 habitaciones (23.66 %), dos (21.25 %) y un solo dormitorio (5.64 %).

### Comunidades Autónomas

La mayoría de Comunidades Autónomas españolas eligen el piso como opción preferente en el momento de buscar una vivienda. Euskadi (82.17 %), la Comunidad de Madrid (74.45 %) y Aragón (68.76 %) son las comunidades con mayor predominio de esta opción, donde más de la mitad de las búsquedas (alrededor de dos terceras partes en el caso de las dos primeras) escogen antes pisos que casas.

### Búsquedas por tipo de vivienda y Comunidad Autónoma



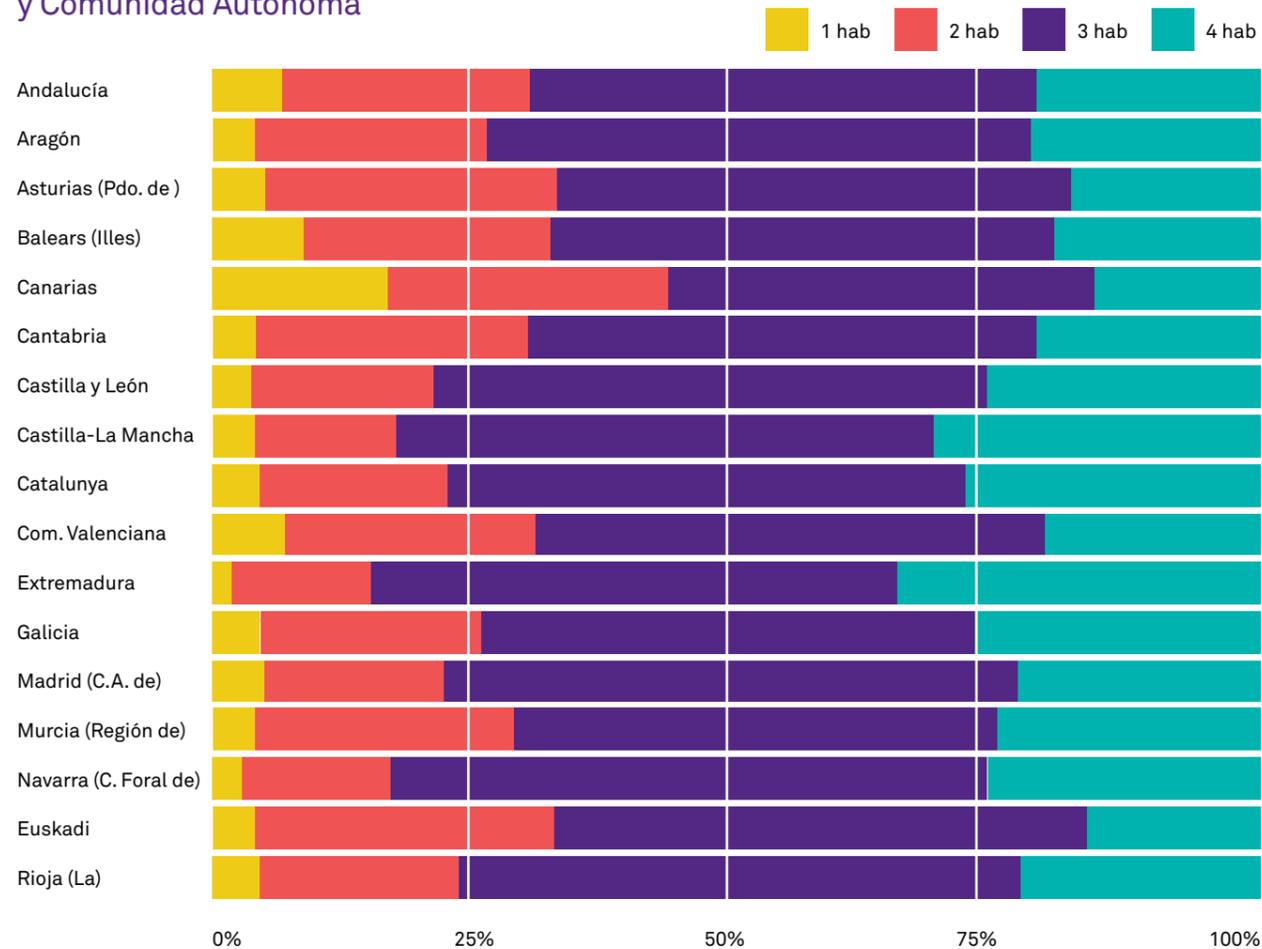
Por tipología de pisos, el de tres habitaciones gana claramente en el conjunto de España. En algunas comunidades, como Navarra (57.26 %), la Comunidad de Madrid (54.59 %) y La Rioja (53.52 %), este tipo de inmueble acapara más de la mitad de las búsquedas de pisos realizadas durante el primer trimestre del año.

El piso de 4 habitaciones es la segunda opción favorita por los españoles. En comunidades autónomas como Extremadura (34.76 %) o Castilla la Mancha (31.46 %), las búsquedas superan el 30 %,

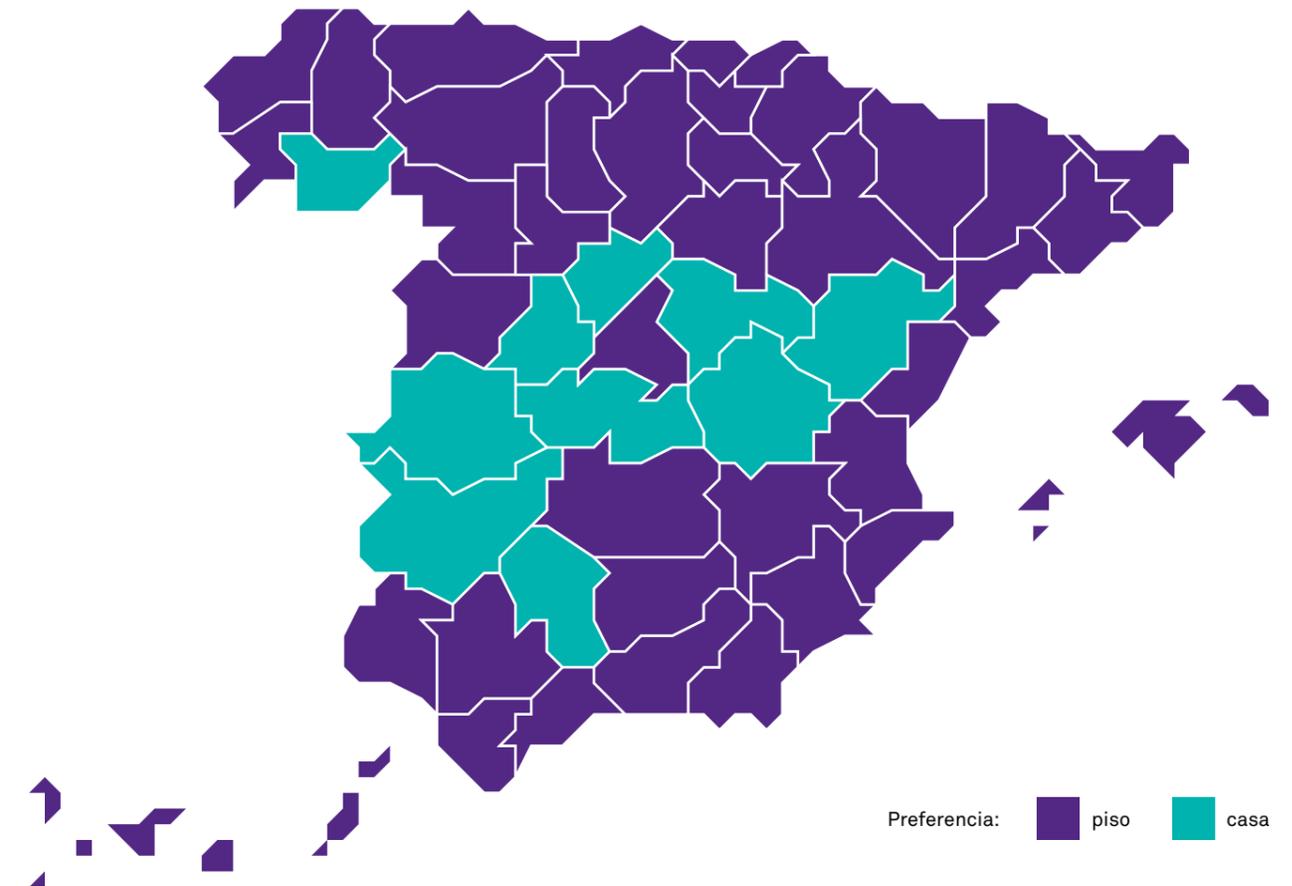
lo que indica un importante interés por este tipo de vivienda.

Los pisos de una habitación, en cambio, son la opción con menos adeptos en el conjunto del territorio nacional. Sólo en Canarias se muestra cierto interés por los pisos más pequeños, que suponen el 16.65 % de las búsquedas. En el resto de comunidades, los pisos de un dormitorio se quedan en cifras residuales, normalmente por debajo del 5 % del total de consultas.

### Búsquedas por número de habitaciones y Comunidad Autónoma



### Preferencia de tipo de vivienda por provincia (marzo 2017)



#### Provincias

A nivel provincial, el piso es la opción ganadora en prácticamente todas las provincias españolas. Sólo cinco de ellas eligen la casa como opción preferente. Se trata de Guadalajara (donde la casa gana con un 62.48 %), Ourense (53.81 %), Segovia (63.69 %), Teruel (58.25 %) y Toledo (70.94 %).

El apartamento es la tercera opción (detrás de piso y casa) a nivel general, pero destaca su incremento de búsquedas en provincias con un fuerte componente turístico. Es el caso, por ejemplo, de Santa Cruz de Tenerife (donde los apartamentos suponen el 27.52 % de las búsquedas) o de Málaga (25.18 %). Castelló (21.72 %), Almería (21.19 %) y Tarragona (20.51 %) son otros ejemplos de provincias costeras en las que los apartamentos se acercan al 25 % de búsquedas.

## 4. Vivienda en Alquiler

### 4.1 Precios medios de alquiler (oferta)

El precio medio de la vivienda de alquiler fue de 680 euros mensuales durante el pasado mes de marzo, según el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group. Una cifra que había experimentado un aumento del 3.69 % en el primer trimestre del año. Semestralmente, el aumento fue algo menor y se quedó en un 3.01 %.

Un piso de tres habitaciones (la tipología preferida en nuestro país) costaba en marzo 695 euros de media en el conjunto de España, mientras que uno de dos habitaciones (el segundo en preferencia por los usuarios) se situaba en 612 euros.

La escasa oferta de pisos disponibles y el aumento de la demanda debido al alquiler vacacional y a las dificultades para acceder a una vivienda en propiedad podrían ser factores que expliquen este aumento de los precios de alquiler en el primer trimestre del año.

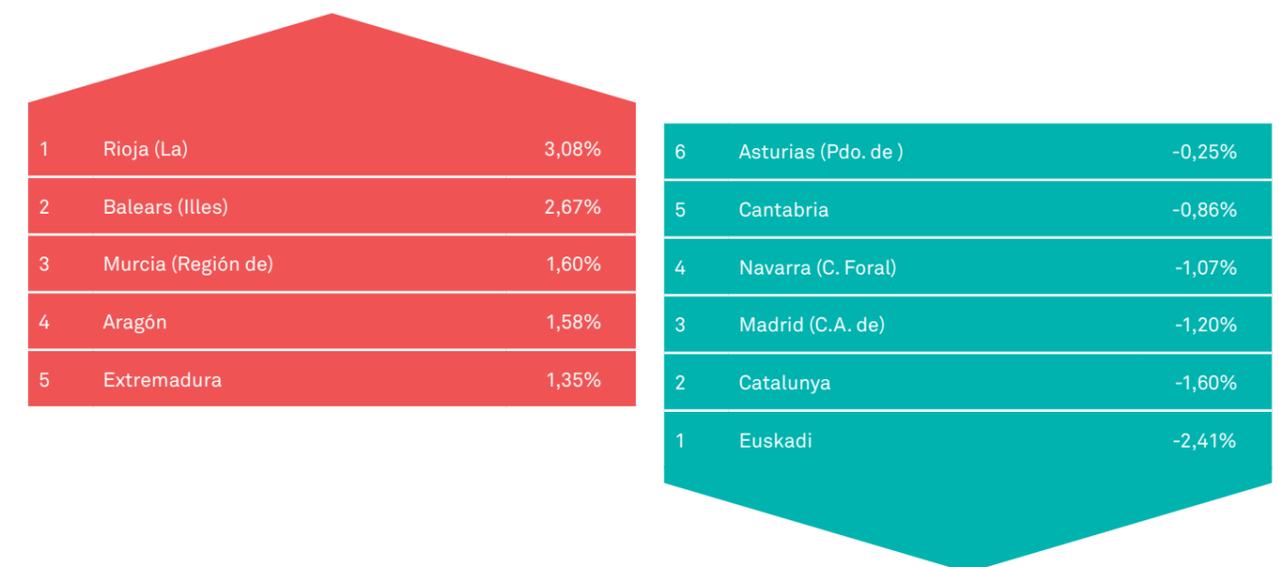
#### Precio medio en las Comunidades Autónomas

En el conjunto de España, podemos hablar, una vez más, de dos velocidades. Así, 11 comunidades autónomas aumentaron sus precios de alquiler durante los tres primeros meses de 2017, mientras que otras 6 los redujeron.

Las comunidades que registraron mayores variaciones trimestrales fueron Navarra (18.50 %), Balears (11.97 %) y Canarias (8.25 %). En el caso de las dos últimas, el alquiler vacacional podría ser una de las claves que justificaran el marcado aumento de precios en el arrendamiento de viviendas.

En cambio, las comunidades con mayores descensos de precios de alquiler durante los tres primeros meses de 2017 fueron La Rioja (-11.62 %), Asturias (-6.45 %) y Comunidad Valenciana (-1.10 %).

#### Variación Trimestral del precio de la vivienda







Provincia	Euros	Provincia	Variación trimestral	Provincia	Variación semestral
Balears (Illes)	€1.160	Navarra (C. Foral de)	18,50%	Navarra (C. Foral de)	18,11%
Barcelona	€1.064	Balears (Illes)	11,97%	Balears (Illes)	12,73%
Madrid (C.A. de)	€1.021	Santa Cruz de Tenerife	10,61%	Girona	10,33%
Gipuzkoa	€938	León	9,31%	Almería	8,13%
Bizkaia	€906	Barcelona	8,79%	Segovia	7,36%
Málaga	€816	Girona	8,70%	Santa Cruz de Tenerife	6,40%
Araba/Alava	€732	Murcia (Región de)	6,77%	Barcelona	6,40%
Palmas (Las)	€722	Ávila	6,53%	Murcia (Región de)	6,35%
Navarra (C. Foral de)	€711	Huelva	6,37%	Palmas (Las)	6,18%
Girona	€662	Palmas (Las)	6,33%	Granada	5,98%
Ávila	€424	Bizkaia	-2,05%	Alacant	-2,66%
Cuenca	€423	Toledo	-2,86%	Sevilla	-2,89%
Ourense	€419	Badajoz	-3,02%	Ciudad Real	-3,54%
Badajoz	€417	Burgos	-3,30%	Lleida	-3,78%
Toledo	€407	Palencia	-3,36%	Teruel	-4,09%
Zamora	€403	Soria	-3,46%	Araba/Alava	-4,56%
Castelló	€390	Araba/Alava	-4,56%	Badajoz	-4,58%
Lugo	€386	Asturias (Pdo. de)	-6,45%	Asturias (Pdo. de)	-5,71%
Ciudad Real	€382	Castellón/Castelló	-11,56%	Castellón/Castelló	-6,02%
Teruel	€375	Rioja (La)	-11,62%	Rioja (La)	-9,11%

### Precios por capitales de provincia

En el caso de las capitales de provincia españolas, podemos decir, una vez más, que existe una gran disparidad de comportamientos también en lo referente al mercado de alquiler.

Las capitales provinciales que han experimentado mayores variaciones de precios durante el primer trimestre del año son Palma (13.69 %), Tenerife (11.68 %) y Ávila (11.11 %). Todas ellas presentan incrementos por encima del 10%, motivados en los dos primeros casos, presumiblemente por el auge del turismo y el mercado de alquiler vacacional.

En cambio, las capitales de provincia españolas cuyos precios han caído más durante este trimestre son Logroño (-12.79 %), Tarragona (-8.01 %) y Gran Canaria (-5.62 %).

El *ranking* de precios a nivel de capitales provinciales está encabezado por Barcelona. La ciudad condal cifra sus alquileres en 1.361 euros de media, una cifra muy elevada sólo comparable a las que se pagan en Palma (1.254 euros) y Madrid (1.234 euros). La falta de oferta, junto con una gran

Provincia	Euros	Provincia	Variación trimestral	Provincia	Variación semestral
Barcelona	€1.361	Palma	13,69 %	Segovia	11,90 %
Palma	€1.254	Tenerife	11,68 %	Pontevedra	10,78 %
Madrid	€1.234	Ávila	11,11 %	Santander	10,29 %
Donostia	€1.129	Ciudad Real	10,22 %	Tenerife	9,48 %
Bilbao/Bilbo	€997	Cáceres	10,09 %	Cádiz	8,11 %
Pamplona	€795	Girona	8,59 %	Girona	8,09 %
Vitoria	€759	Murcia	6,53 %	Murcia	7,90 %
Málaga	€726	Almería	6,46 %	Ávila	7,55 %
Sevilla	€723	León	6,01 %	Granada	7,29 %
Cádiz	€720	Pontevedra	5,76 %	Cáceres	7,14 %
Toledo	€477	A Coruña	-2,31 %	Burgos	-3,04 %
Castelló De La Plana	€475	Salamanca	-2,80 %	Palencia	-3,09 %
Ávila	€470	Cuenca	-2,98 %	Málaga	-3,33 %
Palencia	€470	Valencia	-3,29 %	Valencia	-3,86 %
Ciudad Real	€442	Guadalajara	-3,85 %	Guadalajara	-4,73 %
Cuenca	€423	Burgos	-4,78 %	Vitoria	-5,01 %
Ourense	€422	Vitoria	-5,01 %	Oviedo	-5,58 %
Zamora	€399	Tarragona	-7,85 %	Gran Canaria	-5,62 %
Lugo	€394	Oviedo	-10,56 %	Tarragona	-8,01 %
Teruel	€383	Logroño	-16,55 %	Logroño	-12,79 %

demanda, el alquiler vacacional y la *gentrificación* de determinados barrios son causas que explicarían estos elevados precios.

De hecho, estas tres capitales muestran cifras elevadas en todas las tipologías de vivienda de alquiler. Así, un piso de un dormitorio en Barcelona cuesta, de media, 1.038 euros, mientras que en Palma se cifra en 876 y en Madrid, en 796 euros.

Los pisos de dos habitaciones superan los 1.000 euros de media en las tres ciudades y los de tres dormitorios se posicionan por encima de los 1.250 en las mismas capitales.

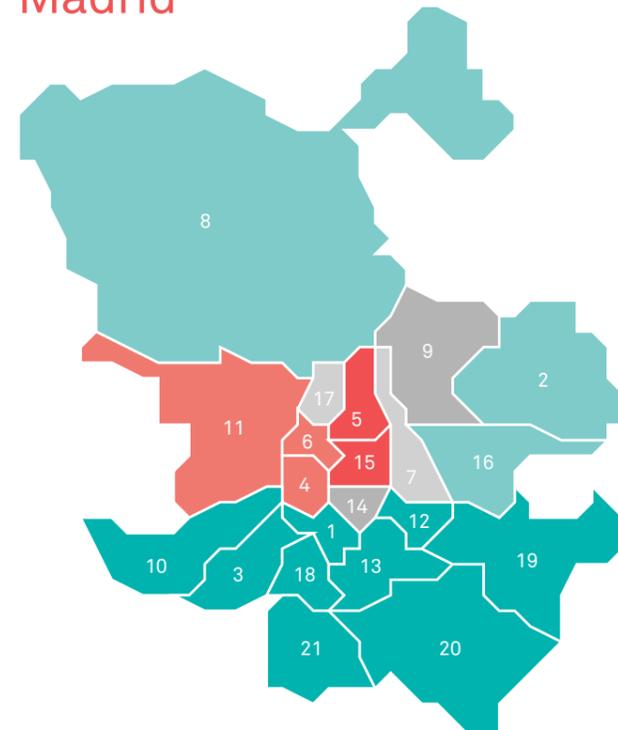
En cambio, capitales de provincia mucho más pequeñas y situadas en el interior peninsular son las que cifran sus alquileres en precios más bajos. Así, las capitales de provincia más económicas son Teruel (383 euros), Lugo (394 euros) y Zamora (399 euros).

### Ciudades importantes

Poniendo el foco en las grandes ciudades españolas, puede verse que muchas de ellas repiten la tendencia que ya se observaba en el segmento de venta, es decir, experimentan un mayor despunte en los barrios más caros. En cambio, las zonas más económicas son las que presentan una menor diferencia con el precio medio de la ciudad.

### Variación del precio promedio de la vivienda en alquiler en cada distrito vs ciudad (Mar 2017)

## Madrid

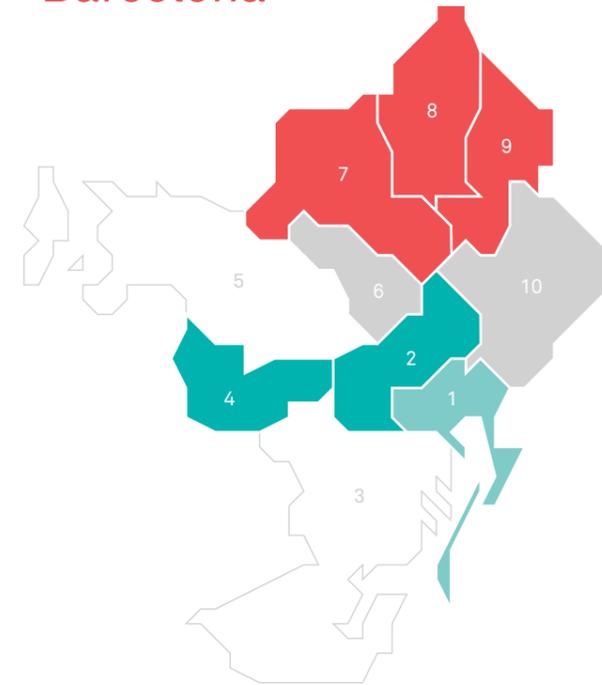


Así, en el caso de **Madrid**, por ejemplo, los distritos cuyos precios más se disparan en relación a los precios medios de la capital son Salamanca (48.95 %), Chamberí (28.53 %) y Chamartín (31.44 %). Se trataría pues de los distritos más céntricos y con precios de partida más elevados. En cambio, las zonas cuyos arrendamientos presentan cifras más por debajo de la media son las situadas al sureste de la capital, como Villaverde (-42.79 %), Villa de Vallecas (35.01 %) y Vicálvaro (-39.71 %).

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Arganzuela          | 12. Moratalaz           |
| 2. Barajas             | 13. Puente De Vallecas  |
| 3. Carabanchel         | 14. Retiro              |
| 4. Centro              | 15. Salamanca           |
| 5. Chamartin           | 16. San Blas-Canillejas |
| 6. Chamberí            | 17. Tetuan              |
| 7. Ciudad Lineal       | 18. Usera               |
| 8. Fuencarral-El Pardo | 19. Vicalvaro           |
| 9. Hortaleza           | 20. Villa De Vallecas   |
| 10. Latina             | 21. Villaverde          |
| 11. Moncloa-Aravaca    |                         |



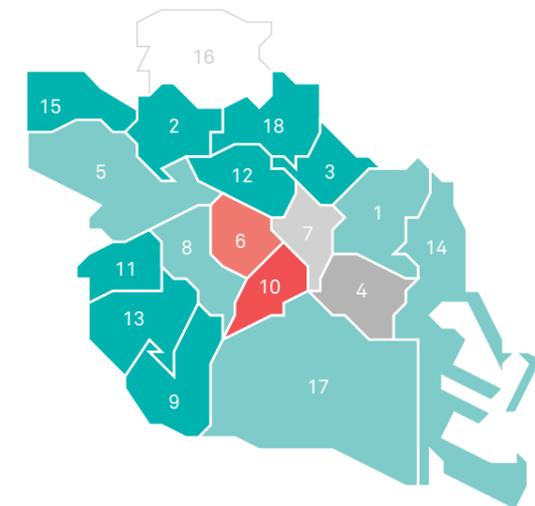
## Barcelona



En el caso de **Barcelona**, el distrito con los precios más disparados si se compara con el conjunto de la ciudad es Les Corts (25.94 %). Le siguen dos zonas tradicionalmente caras, como l'Eixample (24.32 %) y Ciutat Vella (13.52 %), una de las áreas más turísticas y céntricas de la ciudad condal, afectada, además, por el fenómeno de la *gentrificación*. Las periféricas Horta Guinardó (-36.52 %) y Nou Barris (-36.00 %) son las zonas donde los precios quedan más por debajo de las cifras medias de Barcelona.

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1. Ciutat Vella        | 6. Gracia         |
| 2. Eixample            | 7. Horta-Guinardó |
| 3. Sants-Montjuïc      | 8. Nou Barris     |
| 4. Les Corts           | 9. Sant Andreu    |
| 5. Sarrià-Sant Gervasi | 10. Sant Martí    |

## Valencia

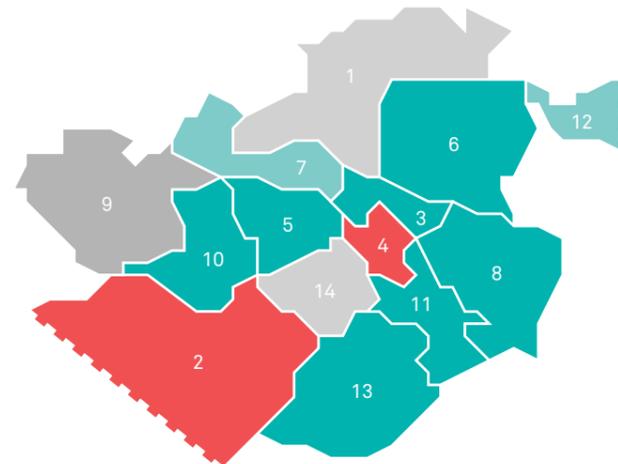


En **Valencia** se observa una notable diferencia de precios en l'Eixample (71.10 %), una área que se han convertido en una de las más caras de la ciudad del Túria, especialmente por el empuje de barrios como Ruzafa o el Pla del Remei. También se han disparado las cifras en Ciutat Vella (46.37 %) y Camins al Grau (30.14 %). Rascanya, en cambio, es la zona que más se aleja (a la baja) de la media de la ciudad con casi un -20 %, seguido por La Saïdia (-15.61 %) y Jesús (-14.53 %).

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Algirós         | 11. l'Olivereta      |
| 2. Benicalap       | 12. la Saïdia        |
| 3. Benimaclet      | 13. Patraix          |
| 4. Camins al Grau  | 14. Poblats Marítims |
| 5. Campanar        | 15. Pobles de l'Oest |
| 6. Ciutat Vella    | 16. Pobles del Nord  |
| 7. El Pla del Real | 17. Quatre Carreres  |
| 8. Extramurs       | 18. Rascanya         |
| 9. Jesús           |                      |
| 10. Eixample       |                      |

En blanco aparecen distritos en los que la muestra era insuficiente para asegurar la representatividad de los precios de la vivienda en la zona.

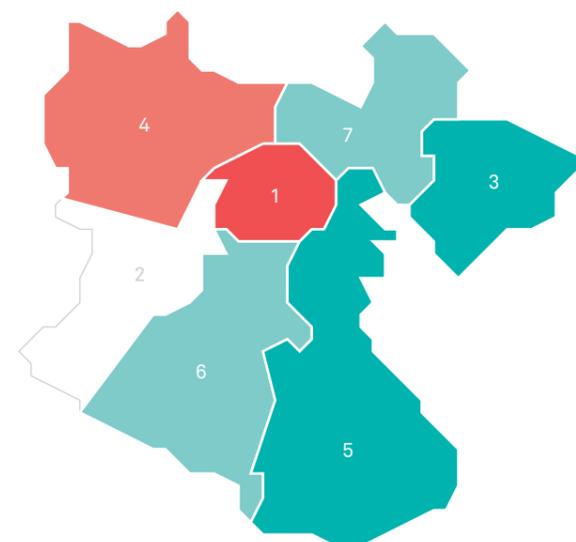
## Zaragoza



En **Zaragoza** es el distrito de Casablanca el que ha experimentado una mayor variación durante el primer trimestre del año. En este caso, los precios de alquiler se alejan un 64.96 % de media. Le siguen los distritos Centro (30.66 %) y Actur-Rey Fernando (13.32 %). En cambio, las zonas de la capital aragonesa con precios más bajos son Torrero-La Paz (-24.64 %) y Oliver-Valdefierro (-18.98 %).

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Actur-Rey Fernando | 8. Las Fuentes         |
| 2. Casablanca         | 9. Miralbueno          |
| 3. Casco Histórico    | 10. Oliver-Valdefierro |
| 4. Centro             | 11. San José           |
| 5. Delicias           | 12. Santa Isabel       |
| 6. El Rabal           | 13. Torrero-La Paz     |
| 7. La Almozara        | 14. Universidad        |

## Bilbao

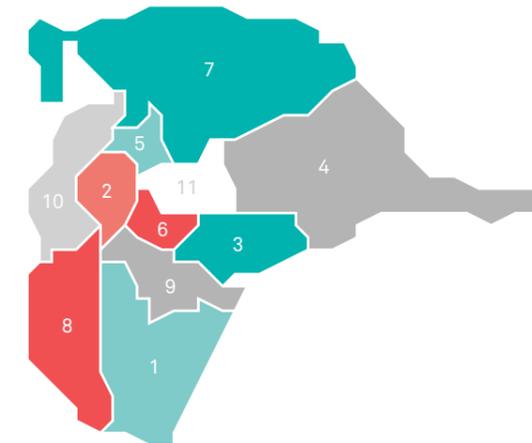


En el caso de **Bilbao/Bilbo**, durante el primer trimestre de 2017 no se han registrado diferencias muy contrastadas en los precios de alquiler en los principales distritos de la ciudad. Así, por ejemplo, Abando es el distrito cuyos precios de alquiler más sobresalen en relación a la media (3.81 %), mientras que Begoña (-21.56 %) es el que presenta una mayor diferencia de precios a la baja.

- |                    |
|--------------------|
| 1. Abando          |
| 2. Basurto/Zorroza |
| 3. Begoña          |
| 4. Deusto          |
| 5. Ibaiondo        |
| 6. Rekalde         |
| 7. Uribarri        |



## Sevilla



Finalmente, en **Sevilla** puede apreciarse una tendencia similar a la de otras grandes ciudades. Los distritos céntricos y las zonas tradicionalmente caras son las que más sobresalen en relación a la media de la capital hispalense. Es el caso de Remedios (23.37 %), Nervión (20.33 %) y el Casco Antiguo (10.93 %). En la parte baja de la tabla encontramos Norte (-27.80 %) y Cerro-Amate (-23.65%), dos zonas alejadas del centro y más asequibles.

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. Bellavista - La Palmera     | 7. Norte                    |
| 2. Casto Antiguo               | 8. Remedios                 |
| 3. Cerro - Amate               | 9. Sur                      |
| 4. Este - Alcosa - Torreblanca | 10. Triana                  |
| 5. Macarena                    | 11. San Pablo - Santa Justa |
| 6. Nervión                     |                             |

En blanco aparecen distritos en los que la muestra era insuficiente para asegurar la representatividad de los precios de la vivienda en la zona.

## 4.2 Búsquedas de los usuarios

### Precios medios de vivienda (búsqueda)

Con el objetivo de tener más información sobre el comportamiento del mercado de alquiler, el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group cruza los datos de los anuncios (precios de oferta) con los que seleccionan los usuarios en sus búsquedas (precios de demanda). Para ello, se vale de una fuente de más de 10 millones de anuncios, de la que el área de datos y estadística del Grupo extrae una muestra representativa del mercado español con más de 420.000 anuncios.

La diferencia entre ambos (precios de oferta y precios de demanda) permite conocer el poder adquisitivo de los potenciales inquilinos y la capacidad de negociación de los propietarios, entre otros.

Durante el mes de marzo la diferencia entre precios de oferta y los precios que querían pagar los inquilinos fue de un -2.94 % en el conjunto de España. Los potenciales arrendatarios estaban dispuestos a pagar 660 euros de media por un alquiler, mientras que los propietarios ofrecían sus viviendas a un precio medio de 680 euros.

La tasa habría ido ajustándose desde el pasado noviembre de 2016, cuando se posicionó en un -8.35 %. Sin embargo, desde este mes las posturas de arrendadores y arrendatarios se habrían ido acercando cada vez más hasta el -2.94 % actual.

### Por Comunidades Autónomas

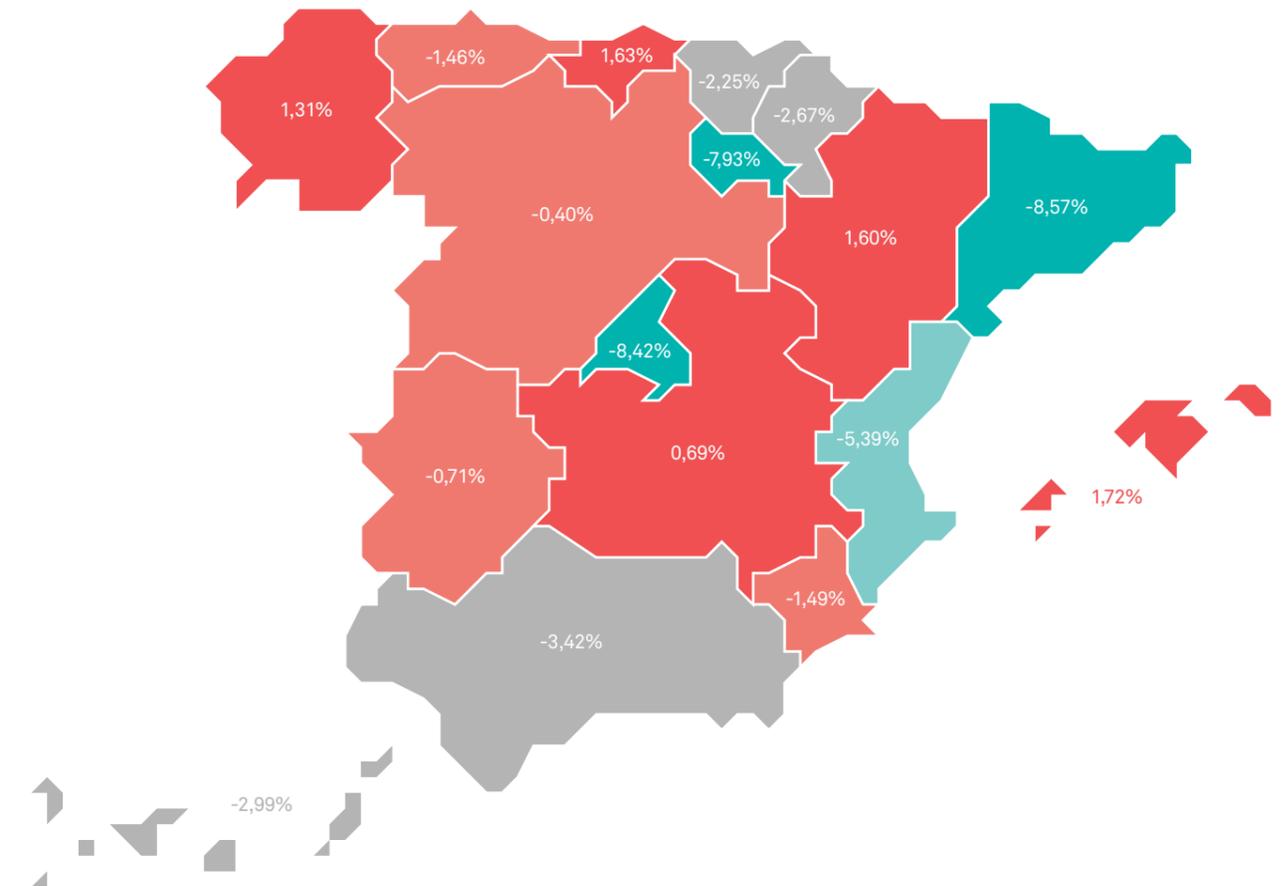
Por comunidades autónomas, las autonomías donde habría una mayor brecha entre oferta y precio de preferencia son Catalunya (-8.57 %), Comunidad de Madrid (-8.42 %) y La Rioja (-7.93 %).

En cambio, las zonas donde existe menos diferencia son Castilla y León (-0.40 %), Extremadura (-0.71 %) y Asturias (-1.46 %). Podríamos decir que se trata de las áreas en las que oferta y demanda se encuentran más bien alineadas.

Las comunidades en las que los potenciales inquilinos están dispuestos a pagar más por los alquileres son Balears (1.180 euros), Comunidad de Madrid (935 euros) y Euskadi (869 euros).

Las regiones con menor poder adquisitivo, en cambio, fueron en marzo Extremadura (419 euros), Castilla la Mancha (438 euros) y La Rioja (441 euros).

### Variación del precio promedio de viviendas en alquiler de preferencia en las búsquedas vs oferta (mar 2017)



**Por Provincias**

Por provincias, Málaga (-9.44 %), Barcelona (-8.93 %) y Madrid (-8.53 %) destacaron en marzo como las zonas de España en las que existe una mayor brecha entre precios de oferta y precios de potenciales clientes en lo relativo al alquiler.

En el otro extremo de la balanza, en el de las provincias con posturas más cercanas, encontramos Badajoz (0 %), León (-0.44 %) y Soria (-1.20 %).

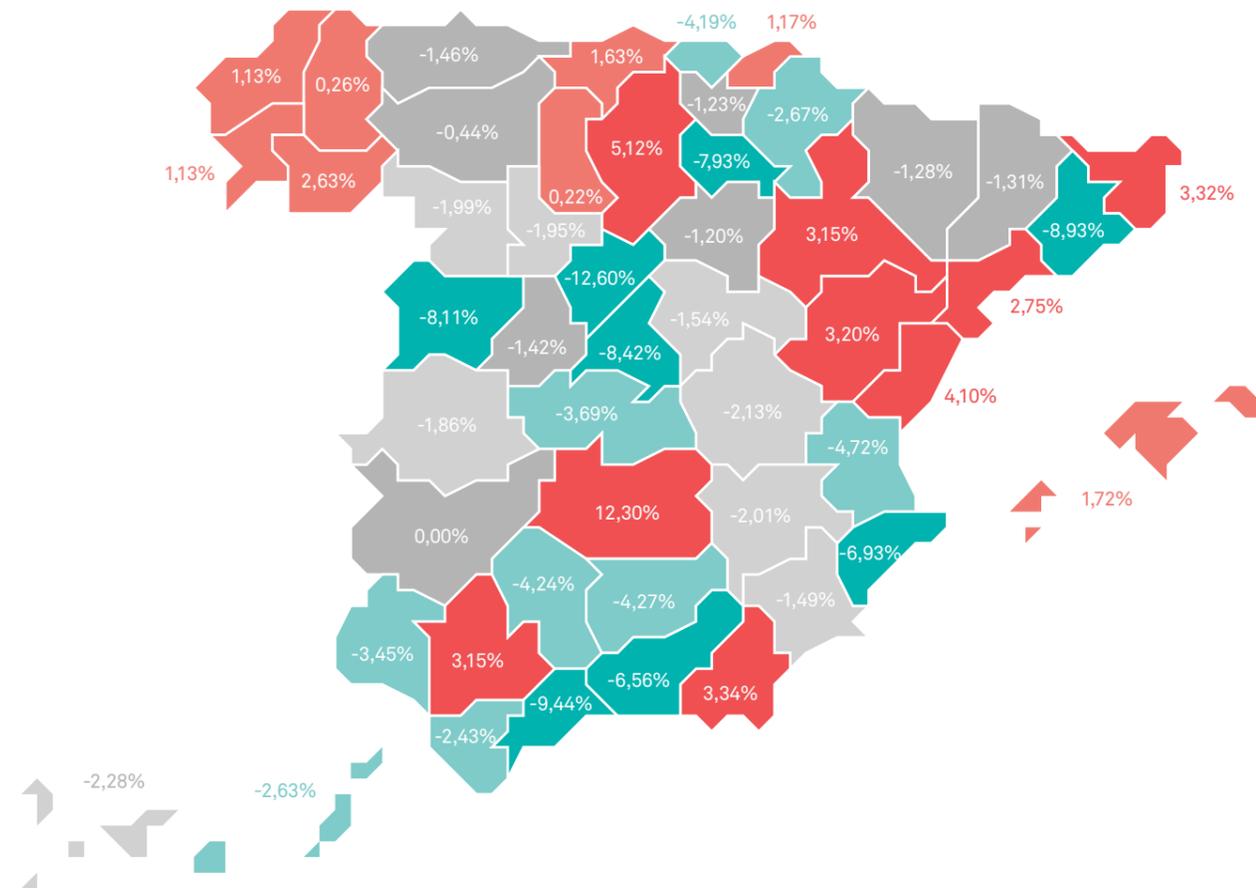
Es interesante destacar que en el caso del alquiler existen posturas más cercanas y una diferencia menor entre oferta y demanda que en el caso de la

compra. Un comportamiento diferente que podría explicarse por los precios más ajustados y la menor capacidad de negociación por ambas partes.

En lo relativo a los precios, las provincias donde los compradores están dispuestos a pagar más en marzo fueron Balears (1.180 euros), Barcelona (969 euros), y Gipuzkoa (949 euros).

En cambio, las provincias de Lugo (387 euros), Teruel (387 euros) y Toledo (392 euros) son las que muestran unas cifras de oferta más bajas.

**Variación del precio promedio de viviendas en alquiler de preferencia en las búsquedas vs oferta (mar 2017)**



**Tipología de vivienda**

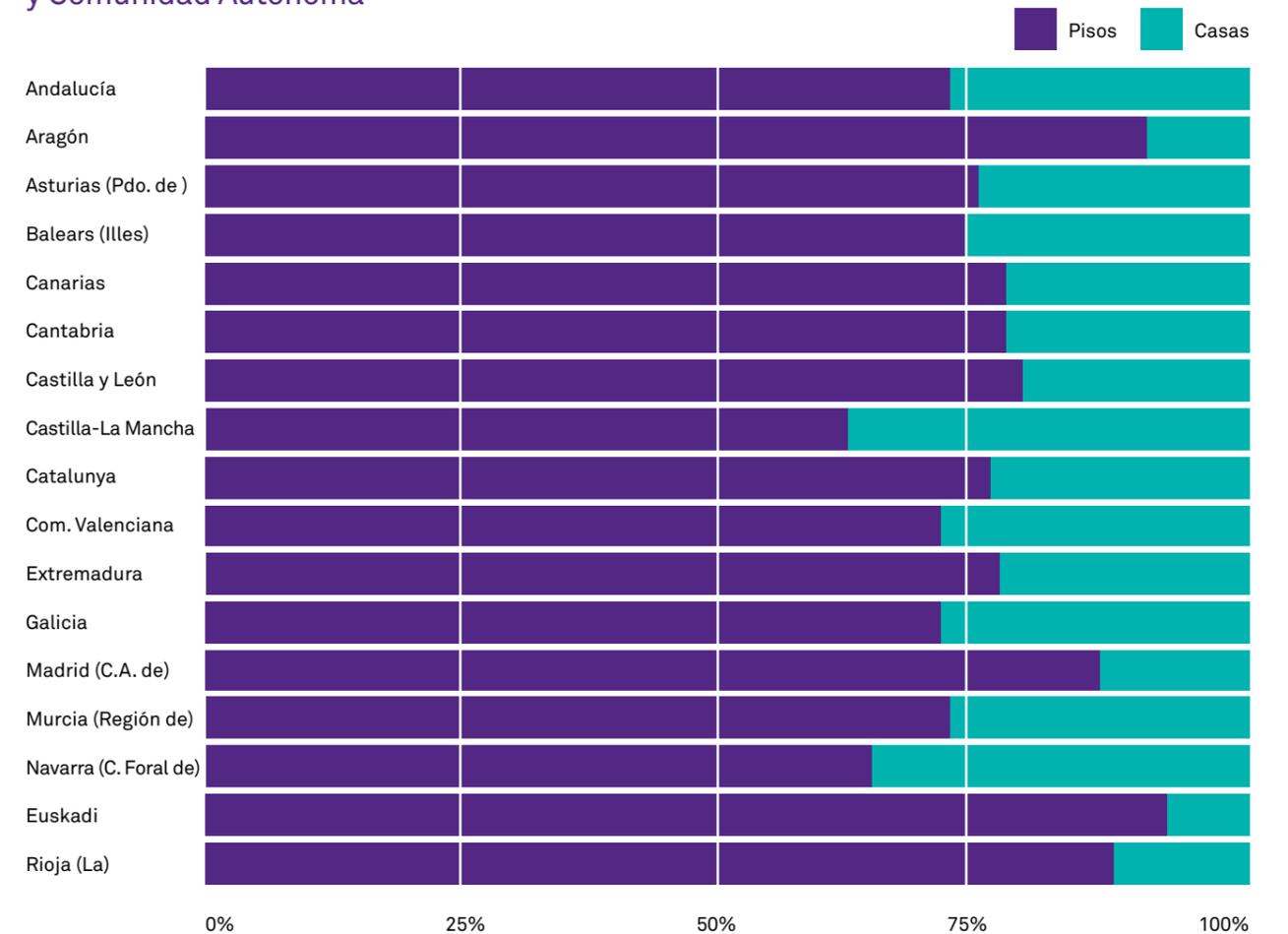
Como ya pasara con el segmento de compra, el piso es la tipología de vivienda más buscada en España para alquilar (58.33 %). La casa se sitúa en segundo lugar (18.35 %) y el apartamento se consolida como la tercera opción con más búsquedas durante el primer trimestre de 2017 (14.39 %).

En lo referente al tipo de piso, el de tres habitaciones es el claro ganador en el conjunto de España, acaparando prácticamente la mitad de

las búsquedas (44.11 %). La segunda posición es para los pisos de dos habitaciones (29.07 %), a diferencia de lo que pasa con la venta, que reserva el segundo puesto para los pisos más grandes (de 4 habitaciones).

En tercera posición encontramos los pisos de cuatro dormitorios (15.23 %) y en cuarto puesto, los de una única habitación (11.59 %).

**Búsquedas por tipo de vivienda y Comunidad Autónoma**



**Comunidades Autónomas**

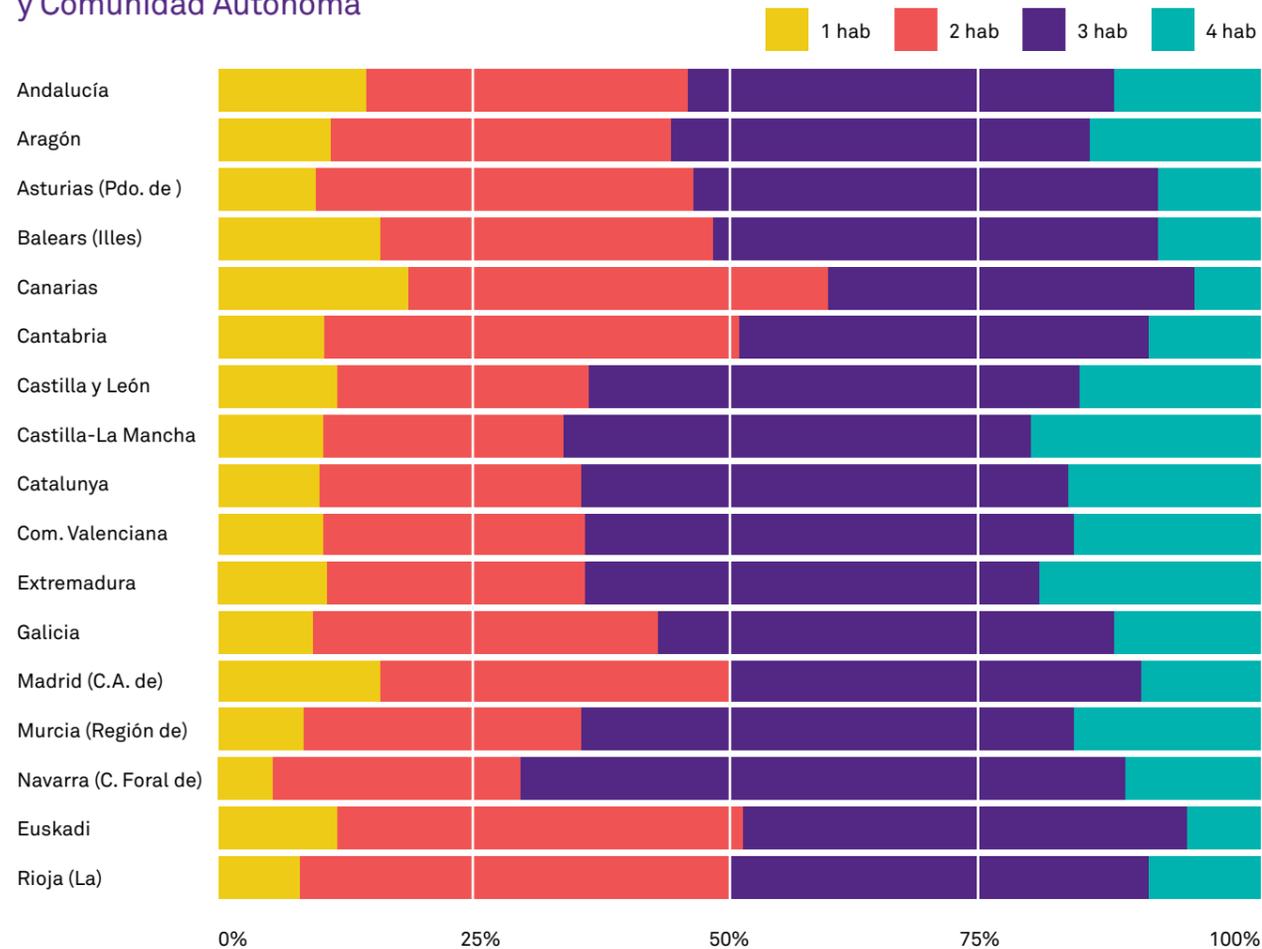
La mayoría de Comunidades Autónomas españolas eligen el piso como opción preferente en el momento de buscar una vivienda. Euskadi (94.52 %), Aragón (90.37 %) y Navarra (90.13 %) son las comunidades con mayor predominio de esta opción, donde nueve de cada diez búsquedas de alquiler se concentran en pisos antes que en casas.

Por tipología de pisos, aunque el de tres habitaciones gana claramente en el conjunto de España, existen excepciones. En algunas comunidades, como La Rioja o Canarias hay prácticamente empate entre pisos de dos y de tres habitaciones. En la primera, los pisos de dos dormitorios suponen el 41.51 % el total de búsquedas y en la segunda, el 40.33 %.

**Provincias**

También a nivel provincial el piso de alquiler es la opción ganadora en prácticamente todo el territorio. Uno de los casos más destacables es el de Gipuzkoa, donde las búsquedas de pisos suponen el 98.14 %, frente al 1.86 % de las casas. También en Navarra (90.13 % versus 9.87 %) existe una abrumadora preferencia del piso como primera opción para el alquiler.

**Búsquedas por número de habitaciones y Comunidad Autónoma**



## 5. Perfil de usuario

### 5.1 Análisis poblacional de los usuarios

El perfil del usuario que busca una vivienda a través de Mitula Group es el de una persona joven (entre 25 y 44 años) y que utiliza preferentemente el teléfono móvil como vía de acceso a internet. Respecto a la procedencia de estos usuarios, países como Rumanía, Italia o Suecia son los que han registrado mayores crecimientos en el último trimestre. Mientras que Reino Unido, Francia y Alemania son los países con mayor interés en la búsqueda de vivienda en España a través de Mitula Group.

#### Edad

Respecto a la edad, los grupos que mostraron una mayor actividad durante el primer trimestre de 2017 fueron los compuestos por personas entre 25 y 34 años (que suponen un 26.98 % del total) y entre 35 y 44 años. Este último se posiciona como el grupo de usuarios más activo, ya que representa más de una tercera parte de las consultas realizadas a través de Mitula Group (35.02 %) durante los tres primeros meses del año.

Les siguieron los grupos de edad formados por personas entre 45 y 54 años (con un 17.62 % de las visitas) y entre 55 y 64 años (12.98 %).

Los jóvenes de 18 a 24 años y las personas mayores de 65 años son los que menos se interesan por la búsqueda de vivienda, mostrando ambos porcentajes por debajo del 5% (3.74 % en el caso de los jóvenes y 3.66 % en el de las personas mayores).

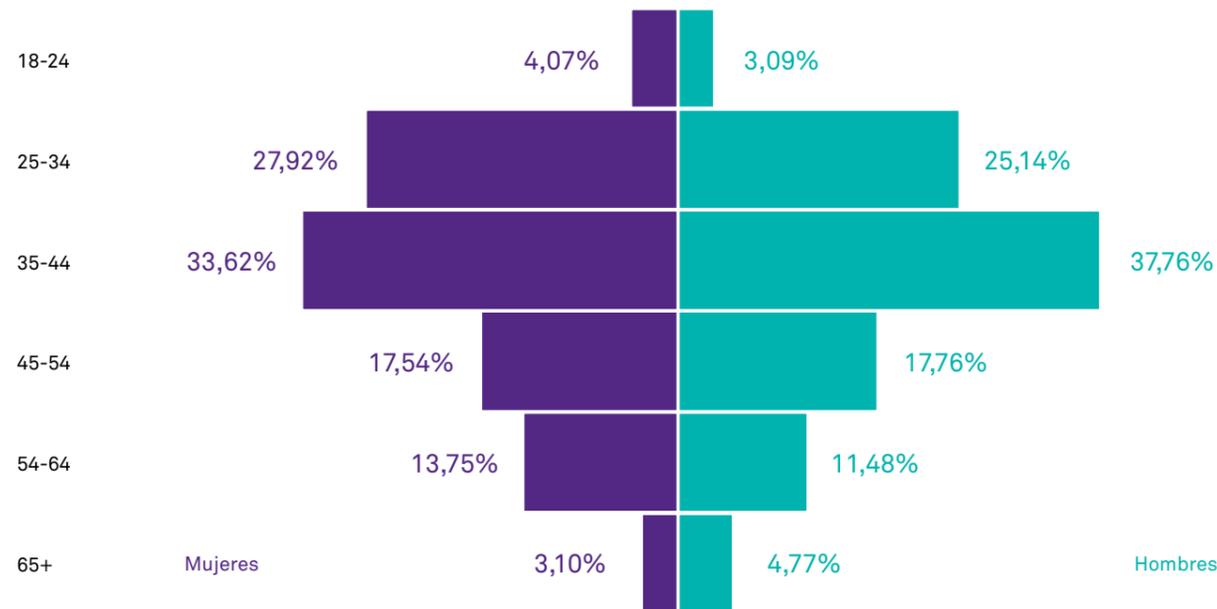
No obstante, resulta significativo destacar que las personas mayores de 65 años se posicionan como el colectivo con mayor crecimiento trimestral (3 %) y semestral (9 %).

Respecto a la distribución por sexos, las mujeres toman la delantera en la búsqueda de vivienda. Así, los hombres de 35-54 años (el grupo mayoritario) representan un 51 % del total, mientras que las mujeres en esa misma franja son el 55 % de su grupo.

#### Evolución de la distribución de sesiones por franja de edad

	2016T3	2016T4	2017T1	Variación trimestral	Variación semestral
18-24	5,22%	3,89%	3,74%	-4%	-28%
25-34	28,31%	26,65%	26,98%	1%	-5%
35-44	33,14%	34,46%	35,02%	2%	6%
45-54	17,73%	18,09%	17,62%	-3%	-1%
55-64	12,25%	13,35%	12,98%	-3%	6%
65+	3,35%	3,55%	3,66%	3%	9%

### Pirámide poblacional



## 5.2 Dispositivo de acceso a nuestros buscadores

En lo que concierne al dispositivo de acceso utilizado para la búsqueda de vivienda, el teléfono móvil se posiciona claramente como la opción favorita por los usuarios de Mitula Group.

Tanto es así que el smartphone se utilizó en 6 de cada 10 visitas (60.93 %) realizadas a Mitula Group durante el primer trimestre de 2017. El ordenador de sobremesa supuso el 29.04 % y la *tablet*, el 10.03 %.

Además, a tenor de los datos, el predominio del teléfono móvil no sería un hecho aislado, sino una tendencia que se consolida cada día más. Así, el uso de este dispositivo para buscar vivienda en Mitula Group ha experimentado un incremento trimestral del 3.97 % y una variación semestral del 3.68 %.

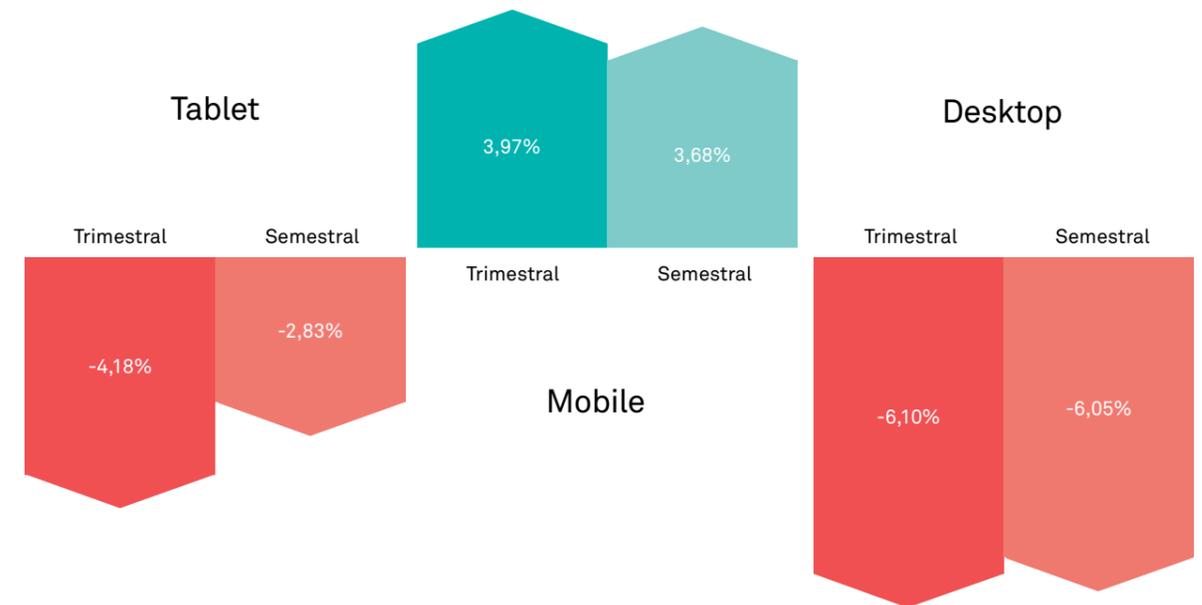
El uso de los otros dispositivos, en cambio, ha ido decreciendo en los últimos seis meses. El ordenador de sobremesa es el que más cae, con una variación trimestral de -6.10 % y semestral del -6.05 %.

La *tablet*, por su parte, ha moderado su descenso con una variación trimestral de -4.18 % y una diferencia semestral de -2.83 %.

### Evolución de la distribución del dispositivo de entrada

Usuarios	Dispositivo de acceso		
	Tablet	Mobile	Desktop
2017T1	10,03%	60,93%	29,04%
2016T4	10,46%	58,61%	31,93%
2016T3	10,32%	58,77%	30,91%

### Distribución del dispositivo de entrada al portal de mitula.es



## 5.3 Análisis de las consultas desde fuera de España

La procedencia de los usuarios que se interesan por viviendas en España es otro aspecto que puede ayudarnos a entender el comportamiento del mercado inmobiliario en nuestro país. Especialmente en lo relativo a la inversión extranjera. Así, por ejemplo, Rumanía (51.30 %), Italia (12.54 %) y

Suecia (11.67 %) son los países con mayores variaciones trimestrales.

Sin embargo, Reino Unido, Francia y Alemania son las naciones desde las que se ha registrado una mayor demanda. Las consultas desde la Gran

### Distribución de las sesiones iniciadas por país de procedencia (top 20)

	2016T3	2016T4	2017T1	Variación trimestral	Variación semestral
Reino Unido	13,29%	14,54%	14,75%	1,47%	11,00%
Francia	12,30%	12,14%	11,37%	-6,38%	-7,85%
Alemania	7,01%	7,07%	6,90%	-2,45%	-1,65%
EEUU	6,41%	7,15%	6,69%	-6,43%	4,47%
Italia	5,37%	5,39%	6,06%	12,54%	13,00%
Argentina	4,51%	4,59%	4,68%	2,15%	3,84%
Bélgica	3,53%	3,85%	3,90%	1,29%	10,54%
Suiza	3,48%	3,58%	3,85%	7,49%	10,70%
México	3,76%	3,73%	3,76%	0,69%	-0,13%
Holanda	3,63%	3,21%	3,31%	3,20%	-8,76%
Colombia	2,72%	2,63%	2,68%	1,70%	-1,61%
Venezuela	2,90%	2,55%	2,41%	-5,60%	-16,82%
Suecia	1,69%	1,73%	1,93%	11,67%	14,13%
Portugal	2,42%	1,95%	1,92%	-1,36%	-20,62%
Andorra	1,42%	1,79%	1,80%	0,64%	26,33%
Rumanía	1,13%	1,06%	1,60%	51,30%	41,36%
Chile	1,69%	1,79%	1,51%	-15,69%	-10,71%
Brasil	1,22%	1,33%	1,38%	3,85%	12,93%
Marruecos	1,65%	1,48%	1,32%	-11,24%	-20,34%
Perú	1,50%	1,54%	1,14%	-25,54%	-23,46%

Bretaña, por ejemplo, han pasado de suponer un 13.29 % del total durante el tercer trimestre de 2016 a ser un 14.75 % durante los primeros tres meses de 2017, lo que supone una variación semestral del 11 %. Francia (-7.85 %) y Alemania (-1.65 %), pese a registrar variaciones semestrales negativas, siguen siendo el segundo y el tercer país con más interés por la vivienda en España.

Especialmente significativo resulta, no obstante, el caso de EEUU. El interés de los americanos por la vivienda en España creció durante el cuarto trimestre de 2016 (coincidiendo con las elecciones presidenciales de noviembre). Así, las consultas realizadas desde los Estados Unidos pasaron de

ser un 6.41 % durante el tercer trimestre de 2016 a suponer el 7.15 % en el cuarto, cuando se celebraron los comicios.

Este “efecto Trump”, que se traduciría en un aumento semestral del 4.47 %, pareció perder fuelle durante el primer trimestre de 2017. No obstante, el interés por la vivienda en España por parte de los norteamericanos se mantiene todavía en cifras por encima de las detectadas antes de las elecciones.

### Países con mayores subidas y bajadas

	Variación trimestral	Variación semestral
Rumanía	51,30%	41,36%
Italia	12,54%	26,33%
Suecia	11,67%	14,13%
Suiza	7,49%	13,00%
Brasil	3,85%	12,93%
Francia	-6,38%	-10,71%
EEUU	-6,43%	-16,82%
Marruecos	-11,24%	-20,34%
Chile	-15,69%	-20,62%
Perú	-25,54%	-23,46%

## 6. Comparativa venta – alquiler

¿Es mejor comprar o alquilar? Ésta es una pregunta recurrente cuando se busca vivienda. Sin embargo, la respuesta no suele ser fácil y depende de una gran variedad de factores. Por eso, el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group quiere tratar de ayudar a arrojar algo de luz en esta difícil cuestión.

La compra de vivienda para alquiler es una opción que ha ganado un gran protagonismo en el último año debido al aumento de la rentabilidad. Una rentabilidad muy superior a la de otras inversiones, como los Bonos del Estado o, incluso, la inversión bursátil. Por eso, cada vez son más los que compran con las miras puestas en el alquiler.

En este sentido, las comunidades autónomas que ofrecen una mayor rentabilidad bruta son Comunidad de Madrid (5.24 %), Catalunya (5.14 %) y Navarra (5.07 %). La Región de Murcia (5.03 %) y Balears (4.73 %) también se posicionan en el Top Cinco de las más rentables.

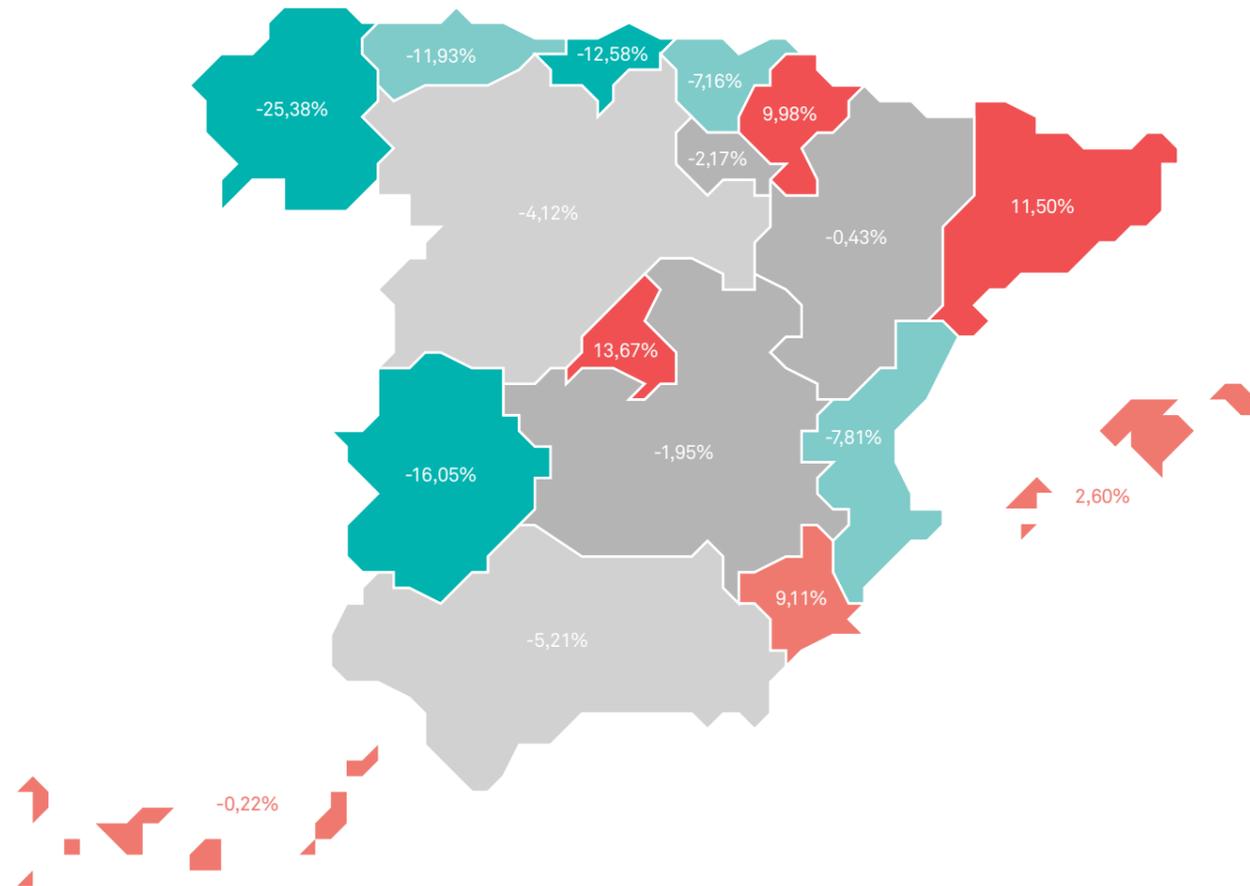
En el caso de las provincias, las que ofrecen una mayor rentabilidad bruta son Barcelona, Madrid y Las Palmas, todas ellas con cifras que rondan el 5%.

Las ciudades más rentables de España en la compra de un piso para alquilar son Barcelona (6.54 %), Madrid (5.47 %) y Palma (5.33 %).

Provincia	2016T3	2016T4	2017T1
Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre	1,92%	1,87%	1,88% (1)
Referencia interbancaria (euribor 1 año)	-0,057	-0,080	-0,106 (2)
España: PER (años)	22,24	22,43	21,69
España: PRD (años)	6,75	6,76	6,78
España: Rentabilidad Bruta	4,50%	4,46%	4,61%

(1) y (2). Última cifra publicada Feb2017

### Comparativa Rentabilidad bruta en las Comunidades Autónomas vs el promedio de España (2017T1)



### Top 5 áreas más y menos atractivas (Rentabilidad Bruta, mar 2017)

CCAA	Rentabilidad Bruta (Mar 2017)	Provincias	Rentabilidad Bruta (Mar 2017)	Capitales de Provincias	Rentabilidad Bruta (Mar 2017)
Madrid (C.A. de)	5,24%	Barcelona	5,64%	Barcelona	6,54%
Catalunya	5,14%	Madrid (C.A. de)	5,24%	Madrid	5,47%
Navarra (C. Foral de)	5,07%	Palmas (Las)	5,18%	Palma	5,33%
Murcia (Región de)	5,03%	Navarra (C. Foral de)	5,07%	Ávila	5,31%
Balears (Illes)	4,73%	Ávila	5,03%	Almería	5,30%
Com. Valenciana	4,25%	Alacant	3,72%	Donostia	3,58%
Asturias (Pdo. de)	4,06%	Pontevedra	3,56%	Zamora	3,54%
Cantabria	4,03%	Girona	3,44%	Teruel	3,32%
Extremadura	3,87%	Coruña (A)	3,28%	A Coruña	3,25%
Galicia	3,44%	Ourense	3,23%	Ourense	3,20%

Otro factor a tener en cuenta antes de decidirse a comprar para alquilar es el PER (del inglés *Price Earnings Ratio*) o, lo que es lo mismo, los años que se tardan en recuperar la inversión realizada en un piso a través del alquiler. Cuanto más elevado sea el PER, más caro será el piso y menos rentable resultará la inversión.

En este caso, las comunidades con un PER más elevado son Galicia (29.08 años), Extremadura (25.87 años) y Cantabria (24.82 años). En cambio, las regiones donde la inversión se amortiza más rápido son Madrid (10.09), Catalunya (19.45) y Navarra (19.72).

En el caso de las provincias, Ourense (30.96), A Coruña (30.53) y Girona (29.10) es donde más años se necesitan para pagar un piso con el alquiler. Barcelona (17.74), Madrid (19.09) y Las Palmas (19.29) son las provincias que se sitúan en el otro lado de la balanza, es decir, donde más rápido se sufraga la inversión.

Por ciudades, los PER más elevados los encontramos en Ourense (31.27), A Coruña (30.78) y Teruel (30.09), mientras que los más bajos se sitúan en Barcelona (15.28), Madrid (18.28) y Palma (18.77).

**PRD**

Otro aspecto a valorar antes de decidirse por la compra de una vivienda es el impacto que esta inversión supondrá en la economía de la familia o de la pareja.

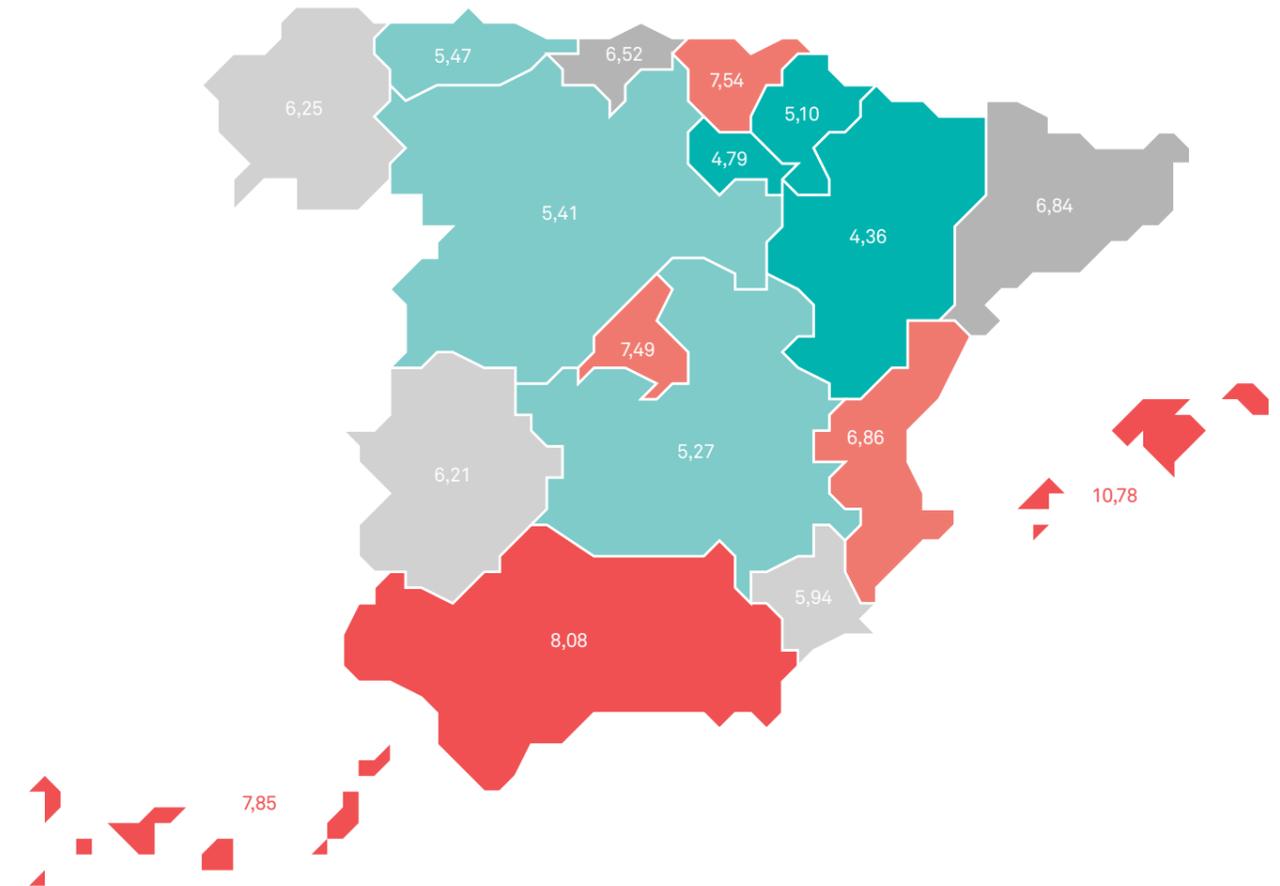
La métrica PRD (ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar) es un indicador que permite saber los años de media que una familia tardará en pagar un piso o casa destinando para ello toda la renta de la familia.

La comunidad autónoma con un mayor PRD es Balears (10.78 años), una zona donde la tasa de paro se sitúa en un 13.80 % y donde existe una gran estacionalidad en los puestos de trabajo. En las islas, los años necesarios para pagar una vivienda destinando a ello toda la renta familiar han aumentado un 2.67 % en el último trimestre y han registrado una variación semestral del 3.07 %.

**Top 5 áreas más y menos atractivas (PER, mar 2017)**

CCAA	PER (Mar 2017)	Provincias	PER (Mar 2017)	Capitales de Provincias	PER (Mar 2017)
Galicia	29,08	Ourense	30,96	Ourense	31,27
Extremadura	25,87	Coruña (A)	30,53	A Coruña	30,78
Cantabria	24,82	Girona	29,10	Teruel	30,09
Asturias (Pdo. de)	24,64	Pontevedra	28,06	Zamora	28,23
Com. Valenciana	23,52	Alacant	26,91	Lugo	27,95
Balears (Illes)	21,12	Ávila	19,87	Almería	18,86
Murcia (Región de)	19,90	Navarra (C. Foral de)	19,72	Ávila	18,85
Navarra (C. Foral de)	19,72	Palmas (Las)	19,29	Palma	18,77
Catalunya	19,45	Madrid (C.A. de)	19,09	Madrid	18,28
Madrid (C.A. de)	19,09	Barcelona	17,74	Barcelona	15,28

**PRD por Comunidades Autónomas (Marzo 2017)**



La segunda comunidad donde más años cuesta pagar una casa o piso es Canarias (7.85 años), una de las regiones de España con una tasa de paro más elevada (24.90 %) y un mercado de trabajo marcado por la estacionalidad del sector turístico. En Canarias el PRD ha crecido un 0.19 % en el primer trimestre del año y su variación semestral ha sido del 2.77 %.

Aragón (4.36 años), La Rioja (4.79 años) y Castilla la Mancha (5.27 años) son las comunidades españolas donde menos años se requieren para sufragar la inversión realizada en un piso o casa.

## 7. El trimestre en cifras (venta)

Level	Región	Oct'16 (€/m <sup>2</sup> )	Nov'16 (€/m <sup>2</sup> )	Dic'16 (€/m <sup>2</sup> )	Ene'17 (€/m <sup>2</sup> )	Feb'17 (€/m <sup>2</sup> )	Mar'17 (€/m <sup>2</sup> )	Variación mensual	Variación trimestral	Variación semestral
<b>PAÍS</b>	<b>ESPAÑA</b>	€1.476	€1.477	€1.478	€1.481	€1.469	€1.473	0,32%	-0,29%	-0,21%
<b>CCAA</b>	<b>ANDALUCÍA</b>	€1.394	€1.386	€1.390	€1.392	€1.391	€1.399	0,60%	0,68%	0,39%
Provincia	Almería	€1.123	€1.135	€1.134	€1.140	€1.135	€1.159	2,16%	2,24%	3,24%
Capital	Almería	€1.210	€1.176	€1.184	€1.190	€1.167	€1.180	1,11%	-0,34%	-2,48%
Provincia	Cádiz	€1.384	€1.360	€1.368	€1.376	€1.380	€1.377	-0,25%	0,62%	-0,54%
Capital	Cádiz	€1.622	€1.548	€1.553	€1.570	€1.555	€1.585	1,93%	2,06%	-2,28%
Provincia	Córdoba	€1.247	€1.241	€1.243	€1.244	€1.253	€1.280	2,18%	3,00%	2,67%
Capital	Córdoba	€1.385	€1.362	€1.369	€1.374	€1.380	€1.396	1,16%	1,97%	0,79%
Provincia	Granada	€1.186	€1.175	€1.174	€1.179	€1.176	€1.197	1,79%	1,94%	0,91%
Capital	Granada	€1.400	€1.373	€1.381	€1.391	€1.366	€1.384	1,32%	0,22%	-1,14%
Provincia	Huelva	€1.268	€1.251	€1.242	€1.236	€1.247	€1.250	0,24%	0,68%	-1,38%
Capital	Huelva	€1.168	€1.141	€1.141	€1.127	€1.145	€1.151	0,52%	0,88%	-1,46%
Provincia	Jaén	€1.115	€1.126	€1.123	€1.121	€1.107	€1.113	0,58%	-0,90%	-0,19%
Capital	Jaén	€1.235	€1.217	€1.201	€1.207	€1.202	€1.208	0,50%	0,58%	-2,19%
Provincia	Málaga	€1.851	€1.826	€1.836	€1.843	€1.838	€1.840	0,11%	0,21%	-0,60%
Capital	Málaga	€1.886	€1.837	€1.864	€1.851	€1.857	€1.865	0,43%	0,05%	-1,11%
Provincia	Sevilla	€1.398	€1.410	€1.414	€1.410	€1.409	€1.411	0,14%	-0,18%	0,96%
Capital	Sevilla	€1.683	€1.690	€1.691	€1.698	€1.698	€1.724	1,53%	1,95%	2,44%
<b>CCAA</b>	<b>ARAGÓN</b>	€1.223	€1.228	€1.225	€1.231	€1.235	€1.244	0,74%	1,58%	1,74%
Provincia	Huesca	€1.315	€1.269	€1.276	€1.308	€1.290	€1.316	1,99%	3,10%	0,04%
Capital	Huesca	€1.203	€1.286	€1.194	€1.243	€1.230	€1.252	1,79%	4,86%	4,07%
Provincia	Teruel	€1.049	€1.073	€1.074	€1.053	€1.063	€1.064	0,13%	-0,93%	1,43%
Capital	Teruel	€1.196	€1.216	€1.229	€1.197	€1.239	€1.226	-1,05%	-0,24%	2,51%
Provincia	Zaragoza	€1.233	€1.249	€1.243	€1.247	€1.257	€1.263	0,46%	1,57%	2,39%
Capital	Zaragoza	€1.384	€1.375	€1.368	€1.382	€1.392	€1.396	0,29%	2,05%	0,87%
<b>CCAA</b>	<b>ASTURIAS (PDO. DE)</b>	€1.440	€1.451	€1.439	€1.447	€1.446	€1.435	-0,74%	-0,25%	-0,32%
Provincia	Asturias (Pdo. de)	€1.440	€1.451	€1.439	€1.447	€1.446	€1.435	-0,74%	-0,25%	-0,32%
Capital	Oviedo	€1.558	€1.548	€1.553	€1.557	€1.538	€1.549	0,72%	-0,26%	-0,58%
<b>CCAA</b>	<b>BALEARS (ILLES)</b>	€2.068	€2.083	€2.076	€2.104	€2.103	€2.132	1,36%	2,67%	3,07%
Provincia	Balears (Illes)	€2.068	€2.083	€2.076	€2.104	€2.103	€2.132	1,36%	2,67%	3,07%
Capital	Palma	€2.132	€2.102	€2.089	€2.112	€2.127	€2.181	2,54%	4,40%	2,30%
<b>CCAA</b>	<b>CANARIAS</b>	€1.440	€1.469	€1.477	€1.471	€1.482	€1.480	-0,13%	0,19%	2,77%
Provincia	Palmas (Las)	€1.389	€1.362	€1.371	€1.375	€1.415	€1.410	-0,37%	2,85%	1,52%
Capital	Gran Canaria	€1.443	€1.405	€1.421	€1.414	€1.440	€1.454	0,97%	2,32%	0,76%
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	€1.493	€1.580	€1.587	€1.571	€1.551	€1.552	0,11%	-2,18%	3,98%
Capital	Tenerife	€1.441	€1.428	€1.417	€1.416	€1.410	€1.418	0,57%	0,07%	-1,60%
<b>CCAA</b>	<b>CANTABRIA</b>	€1.503	€1.519	€1.503	€1.511	€1.516	€1.490	-1,68%	-0,86%	-0,86%
Provincia	Cantabria	€1.503	€1.519	€1.503	€1.511	€1.516	€1.490	-1,68%	-0,86%	-0,86%
Capital	Santander	€1.734	€1.775	€1.746	€1.750	€1.760	€1.705	-3,13%	-2,35%	-1,67%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	€1.218	€1.220	€1.222	€1.222	€1.219	€1.230	0,85%	0,62%	0,95%
Provincia	Ávila	€912	€928	€940	€936	€922	€922	-0,02%	-1,89%	1,12%
Capital	Ávila	€1.025	€1.034	€1.040	€1.044	€1.025	€1.031	0,59%	-0,87%	0,59%

Level	Región	Oct'16 (€/m2)	Nov'16 (€/m2)	Dic'16 (€/m2)	Ene'17 (€/m2)	Feb'17 (€/m2)	Mar'17 (€/m2)	Variación mensual	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	Burgos	€1.232	€1.243	€1.251	€1.235	€1.229	€1.233	0,30%	-1,48%	0,04%
Capital	Burgos	€1.408	€1.433	€1.442	€1.420	€1.438	€1.429	-0,63%	-0,90%	1,49%
Provincia	León	€1.149	€1.145	€1.149	€1.149	€1.156	€1.172	1,33%	1,97%	1,97%
Capital	León	€1.312	€1.270	€1.283	€1.280	€1.293	€1.339	3,56%	4,36%	2,06%
Provincia	Palencia	€1.263	€1.280	€1.262	€1.296	€1.288	€1.289	0,04%	2,13%	2,05%
Capital	Palencia	€1.349	€1.364	€1.338	€1.376	€1.361	€1.393	2,35%	4,11%	3,26%
Provincia	Salamanca	€1.450	€1.487	€1.483	€1.480	€1.487	€1.490	0,24%	0,49%	2,78%
Capital	Salamanca	€1.705	€1.695	€1.686	€1.693	€1.709	€1.707	-0,12%	1,25%	0,12%
Provincia	Segovia	€1.246	€1.242	€1.235	€1.266	€1.234	€1.245	0,88%	0,78%	-0,11%
Capital	Segovia	€1.503	€1.460	€1.466	€1.473	€1.439	€1.466	1,88%	0,00%	-2,46%
Provincia	Soria	€1.226	€1.207	€1.207	€1.208	€1.207	€1.237	2,43%	2,47%	0,88%
Capital	Soria	€1.324	€1.312	€1.312	€1.320	€1.316	€1.350	2,58%	2,90%	1,96%
Provincia	Valladolid	€1.240	€1.213	€1.219	€1.210	€1.204	€1.216	1,00%	-0,27%	-1,96%
Capital	Valladolid	€1.369	€1.333	€1.347	€1.341	€1.312	€1.335	1,75%	-0,89%	-2,48%
Provincia	Zamora	€1.206	€1.202	€1.200	€1.196	€1.213	€1.241	2,31%	3,39%	2,87%
Capital	Zamora	€1.312	€1.301	€1.307	€1.298	€1.306	€1.334	2,14%	2,07%	1,68%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	€945	€946	€947	€951	€939	€955	1,67%	0,86%	1,07%
Provincia	Albacete	€1.186	€1.164	€1.168	€1.172	€1.167	€1.179	1,02%	0,95%	-0,58%
Capital	Albacete	€1.306	€1.284	€1.273	€1.275	€1.280	€1.314	2,66%	3,22%	0,61%
Provincia	Ciudad Real	€883	€880	€886	€877	€869	€893	2,78%	0,76%	1,10%
Capital	Ciudad Real	€1.116	€1.071	€1.086	€1.077	€1.075	€1.100	2,33%	1,29%	-1,43%
Provincia	Cuenca	€943	€951	€952	€949	€960	€969	0,91%	1,75%	2,72%
Capital	Cuenca	€1.103	€1.081	€1.085	€1.080	€1.098	€1.119	1,91%	3,13%	1,45%
Provincia	Guadalajara	€1.016	€1.036	€1.024	€1.032	€1.007	€1.020	1,35%	-0,36%	0,42%
Capital	Guadalajara	€1.175	€1.174	€1.170	€1.160	€1.164	€1.186	1,89%	1,37%	0,94%
Provincia	Toledo	€834	€838	€839	€854	€833	€849	1,85%	1,17%	1,78%
Capital	Toledo	€1.010	€980	€988	€1.019	€972	€1.033	6,28%	4,55%	2,28%
<b>CCAA</b>	<b>CATALUNYA</b>	€1.716	€1.714	€1.711	€1.704	€1.702	€1.684	-1,10%	-1,60%	-1,89%
Provincia	Barcelona	€1.820	€1.818	€1.813	€1.807	€1.805	€1.771	-1,88%	-2,32%	-2,70%
Capital	Barcelona	€2.312	€2.428	€2.421	€2.330	€2.341	€2.220	-5,17%	-8,30%	-3,98%
Provincia	Girona	€1.870	€1.848	€1.851	€1.833	€1.848	€1.868	1,10%	0,91%	-0,12%
Capital	Girona	€1.862	€1.861	€1.907	€1.894	€1.880	€1.881	0,05%	-1,36%	1,02%
Provincia	Lleida	€1.072	€1.074	€1.076	€1.078	€1.070	€1.074	0,37%	-0,17%	0,21%
Capital	Lleida	€1.159	€1.102	€1.106	€1.105	€1.106	€1.106	0,00%	0,00%	-4,57%
Provincia	Tarragona	€1.360	€1.374	€1.374	€1.369	€1.356	€1.365	0,71%	-0,64%	0,39%
Capital	Tarragona	€1.368	€1.357	€1.379	€1.345	€1.332	€1.350	1,35%	-2,10%	-1,32%
<b>CCAA</b>	<b>COM. VALENCIANA</b>	€1.231	€1.242	€1.245	€1.241	€1.244	€1.247	0,31%	0,20%	1,33%
Provincia	Alicante/Alacant	€1.431	€1.444	€1.445	€1.440	€1.456	€1.451	-0,36%	0,42%	1,40%
Capital	Alicante	€1.415	€1.398	€1.398	€1.391	€1.398	€1.404	0,43%	0,43%	-0,78%
Provincia	Castellón/Castelló	€1.084	€1.093	€1.098	€1.106	€1.115	€1.129	1,25%	2,83%	4,16%
Capital	Castellón De La Plana	€1.115	€1.085	€1.086	€1.091	€1.098	€1.142	4,01%	5,16%	2,42%
Provincia	Valencia/València	€1.099	€1.108	€1.111	€1.106	€1.094	€1.103	0,80%	-0,75%	0,34%

Level	Región	Oct'16 (€/m2)	Nov'16 (€/m2)	Dic'16 (€/m2)	Ene'17 (€/m2)	Feb'17 (€/m2)	Mar'17 (€/m2)	Variación mensual	Variación trimestral	Variación semestral
Capital	Valencia	€1.266	€1.263	€1.262	€1.262	€1.252	€1.279	2,16%	1,35%	1,03%
<b>CCAA</b>	<b>EXTREMADURA</b>	€1.108	€1.105	€1.108	€1.114	€1.107	€1.123	1,44%	1,35%	1,35%
Provincia	Badajoz	€1.084	€1.083	€1.085	€1.092	€1.081	€1.098	1,61%	1,23%	1,32%
Capital	Badajoz	€1.223	€1.206	€1.213	€1.220	€1.213	€1.241	2,31%	2,31%	1,47%
Provincia	Cáceres	€1.140	€1.136	€1.138	€1.143	€1.142	€1.156	1,21%	1,59%	1,41%
Capital	Cáceres	€1.301	€1.263	€1.269	€1.265	€1.271	€1.292	1,65%	1,81%	-0,69%
<b>CCAA</b>	<b>GALICIA</b>	€1.380	€1.386	€1.379	€1.384	€1.377	€1.380	0,25%	0,08%	0,01%
Provincia	Coruña (A)	€1.412	€1.433	€1.419	€1.422	€1.413	€1.424	0,78%	0,34%	0,84%
Capital	A Coruña	€1.784	€1.832	€1.794	€1.813	€1.807	€1.813	0,33%	1,06%	1,63%
Provincia	Lugo	€1.092	€1.087	€1.080	€1.069	€1.084	€1.112	2,57%	2,95%	1,82%
Capital	Lugo	€1.243	€1.238	€1.239	€1.215	€1.234	€1.271	3,00%	2,58%	2,25%
Provincia	Ourense	€1.346	€1.343	€1.344	€1.340	€1.355	€1.349	-0,43%	0,35%	0,20%
Capital	Ourense	€1.464	€1.458	€1.452	€1.458	€1.474	€1.472	-0,14%	1,38%	0,55%
Provincia	Pontevedra	€1.487	€1.484	€1.480	€1.500	€1.475	€1.462	-0,89%	-1,24%	-1,70%
Capital	Pontevedra	€1.526	€1.500	€1.494	€1.505	€1.506	€1.461	-2,99%	-2,21%	-4,26%
<b>CCAA</b>	<b>MADRID (C.A. DE)</b>	€1.785	€1.783	€1.780	€1.775	€1.765	€1.759	-0,39%	-1,20%	-1,48%
Provincia	Madrid (C.A. de)	€1.785	€1.783	€1.780	€1.775	€1.765	€1.759	-0,39%	-1,20%	-1,48%
Capital	Madrid	€2.270	€2.282	€2.281	€2.261	€2.260	€2.253	-0,31%	-1,23%	-0,75%
<b>CCAA</b>	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	€1.115	€1.107	€1.103	€1.109	€1.108	€1.121	1,17%	1,60%	0,51%
Provincia	Murcia (Región de)	€1.115	€1.107	€1.103	€1.109	€1.108	€1.121	1,17%	1,60%	0,51%
Capital	Murcia	€1.160	€1.134	€1.136	€1.128	€1.143	€1.165	1,92%	2,55%	0,43%
<b>CCAA</b>	<b>NAVARRA (C. FORAL)</b>	€1.424	€1.397	€1.407	€1.415	€1.427	€1.392	-2,45%	-1,07%	-2,25%
Provincia	Navarra (C. Foral)	€1.424	€1.397	€1.407	€1.415	€1.427	€1.392	-2,45%	-1,07%	-2,25%
Capital	Pamplona	€1.790	€1.802	€1.807	€1.789	€1.822	€1.812	-0,55%	0,28%	1,23%
<b>CCAA</b>	<b>EUSKADI</b>	€2.480	€2.470	€2.484	€2.478	€2.462	€2.424	-1,54%	-2,41%	-2,25%
Provincia	Araba/Alava	€1.830	€1.885	€1.896	€1.902	€1.908	€1.921	0,66%	1,29%	4,95%
Capital	Vitoria	€2.012	€1.974	€2.000	€2.002	€2.012	€2.037	1,24%	1,85%	1,24%
Provincia	Bizkaia	€2.615	€2.601	€2.611	€2.609	€2.573	€2.541	-1,25%	-2,70%	-2,85%
Capital	Bilbao	€2.805	€2.795	€2.810	€2.806	€2.753	€2.720	-1,20%	-3,20%	-3,03%
Provincia	Gipuzkoa	€2.571	€2.536	€2.558	€2.541	€2.548	€2.476	-2,82%	-3,21%	-3,70%
Capital	Donostia-san Sebastián	€3.295	€3.233	€3.280	€3.251	€3.276	€3.228	-1,47%	-1,59%	-2,03%
<b>CCAA</b>	<b>RIOJA (LA)</b>	€1.218	€1.193	€1.203	€1.201	€1.208	€1.240	2,62%	3,08%	1,82%
Provincia	Rioja (La)	€1.218	€1.193	€1.203	€1.201	€1.208	€1.240	2,62%	3,08%	1,82%
Capital	Logroño	€1.398	€1.348	€1.343	€1.349	€1.328	€1.362	2,56%	1,41%	-2,58%

## 7. El trimestre en cifras (alquiler)

Level	Región	€/ m2	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
País	ESPAÑA	€7,14	€680	€519	€612	€695	€892	3,69%	3,01%
<b>CCAA</b>	<b>ANDALUCÍA</b>	€6,14	€614	€445	€564	€624	€817	2,85%	2,33%
Provincia	Almería	€5,08	€479	€386	€425	€482	€705	4,36%	8,13%
Capital	Almería	€4,87	€544	€433	€450	€500	€818	6,46%	1,12%
Provincia	Cádiz	€6,47	€659	€466	€533	€691	€1.025	2,17%	3,29%
Capital	Cádiz	€7,30	€720	€583	€484	€896	€1.050	-1,10%	8,11%
Provincia	Córdoba	€5,81	€519	€450	€539	€490	€663	1,57%	1,96%
Capital	Córdoba	€6,16	€599	€472	€656	€574	€728	4,90%	4,54%
Provincia	Granada	€5,89	€549	€423	€519	€556	€776	6,19%	5,98%
Capital	Granada	€6,29	€618	€450	€587	€715	€784	0,82%	7,29%
Provincia	Huelva	€6,05	€551	€417	€500	€548	€739	6,37%	2,80%
Capital	Huelva	€5,75	€503	€444	€509	€490	€621	-1,57%	-1,37%
Provincia	Jaén	€4,80	€445	€340	€433	€445	€523	0,68%	1,83%
Capital	Jaén	€4,78	€493	€408	€486	€471	€566	1,44%	0,41%
Provincia	Málaga	€7,25	€816	€446	€769	€926	€1.082	1,87%	2,64%
Capital	Málaga	€6,84	€726	€427	€1.009	€692	€861	-0,68%	-3,33%
Provincia	Sevilla	€6,11	€604	€519	€523	€573	€766	1,85%	-2,89%
Capital	Sevilla	€7,30	€723	€581	€698	€668	€1.015	3,43%	-1,77%
<b>CCAA</b>	<b>ARAGÓN</b>	€6,35	€501	€388	€460	€530	€606	-0,20%	0,60%
Provincia	Huesca	€6,32	€469	€414	€445	€493	€525	4,22%	4,92%
Capital	Huesca	€6,70	€480	€350	€475	€550		2,13%	1,91%
Provincia	Teruel	€4,49	€375	€279	€376	€360	€454	-1,57%	-4,09%
Capital	Teruel	€4,20	€383	€295	€368	€323	€468	2,13%	-1,29%
Provincia	Zaragoza	€6,77	€539	€410	€479	€576	€669	-0,92%	0,19%
Capital	Zaragoza	€6,61	€548	€399	€483	€609	€658	-1,26%	-0,90%
<b>CCAA</b>	<b>ASTURIAS (PDO. DE)</b>	€6,52	€479	€400	€450	€513	€661	-6,45%	-5,71%
Provincia	Asturias (Pdo. de )	€6,52	€479	€400	€450	€513	€661	-6,45%	-5,71%
Capital	Oviedo	€6,28	€491	€408	€451	€551	€635	-10,56%	-5,58%
<b>CCAA</b>	<b>BALEARS (ILLES)</b>	€9,96	€1.160	€793	€947	€1.242	€1.557	11,97%	12,73%
Provincia	Balears (Illes)	€9,96	€1.160	€793	€947	€1.242	€1.557	11,97%	12,73%
Capital	Palma	€10,19	€1.254	€876	€1.019	€1.290	€1.710	13,69%	5,29%
<b>CCAA</b>	<b>CANARIAS</b>	€7,42	€669	€550	€616	€731	€912	8,25%	6,19%
Provincia	Palmas (Las)	€7,71	€722	€555	€621	€794	€1.115	6,33%	6,18%
Capital	Gran Canaria	€7,48	€688	€567	€667	€788	€602	-1,29%	-5,62%
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	€7,13	€615	€545	€610	€660	€679	10,61%	6,40%
Capital	Tenerife	€6,48	€612	€515	€577	€669	€719	11,68%	9,48%
<b>CCAA</b>	<b>CANTABRIA</b>	€6,33	€553	€489	€452	€604	€857	0,91%	2,60%
Provincia	Cantabria	€6,33	€553	€489	€452	€604	€857	0,91%	2,60%
Capital	Santander	€6,78	€675	€642	€525	€687	€1.010	2,12%	10,29%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	€5,45	€495	€406	€447	€495	€602	2,70%	2,48%
Provincia	Ávila	€4,12	€424	€200	€318	€452	€478	6,53%	2,91%

Level	Región	€/ m2	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	Burgos	€5,49	€469	€390	€451	€460	€599	-3,30%	0,64%
Capital	Burgos	€5,80	€478	€412	€472	€496	€564	-4,78%	-3,04%
Provincia	León	€4,80	€458	€370	€422	€441	€554	9,31%	4,09%
Capital	León	€4,58	€494	€399	€419	€502	€649	6,01%	3,13%
Provincia	Palencia	€5,62	€460	€403	€460	€475	€471	-3,36%	-2,34%
Capital	Palencia	€5,48	€470	€403	€509	€469	€471	-0,63%	-3,09%
Provincia	Salamanca	€6,46	€567	€457	€505	€554	€679	-0,53%	0,00%
Capital	Salamanca	€6,46	€590	€457	€567	€571	€720	-2,80%	-2,64%
Provincia	Segovia	€6,16	€569	€364	€453	€673	€925	4,60%	7,36%
Capital	Segovia	€6,19	€630	€420	€466	€747	€925	2,27%	11,90%
Provincia	Soria	€5,20	€502		€486	€505	€525	-3,46%	0,60%
Capital	Soria	€5,00	€517		€508	€513	€600	-1,34%	3,61%
Provincia	Valladolid	€6,24	€563	€490	€515	€561	€663	6,03%	5,04%
Capital	Valladolid	€6,29	€592	€494	€568	€593	€680	4,78%	3,86%
Provincia	Zamora	€4,50	€403	€320	€383	€402	€505	0,50%	1,51%
Capital	Zamora	€4,18	€399	€343	€383	€405	€458	-1,24%	-0,99%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	€4,76	€435	€316	€401	€445	€562	0,69%	-0,46%
Provincia	Albacete	€5,15	€498	€428	€441	€520	€534	5,51%	2,89%
Capital	Albacete	€4,96	€510	€428	€461	€531	€544	2,62%	-0,20%
Provincia	Ciudad Real	€4,43	€382	€276	€348	€363	€562	2,41%	-3,54%
Capital	Ciudad Real	€4,42	€442	€309	€392	€396	€663	10,22%	1,61%
Provincia	Cuenca	€4,92	€423	€339	€375	€442	€509	0,48%	-0,24%
Capital	Cuenca	€4,68	€423	€320	€450	€455	€466	-2,98%	-1,40%
Provincia	Guadalajara	€5,59	€521	€405	€497	€523	€706	-0,19%	0,39%
Capital	Guadalajara	€5,70	€524	€435	€522	€531	€800	-3,85%	-4,73%
Provincia	Toledo	€4,38	€407	€295	€377	€412	€570	-2,86%	-1,21%
Capital	Toledo	€5,05	€477	€326	€421	€483	€730	0,63%	-0,21%
<b>CCAA</b>	<b>CATALUNYA</b>	€9,50	€899	€648	€787	€917	€1.168	7,79%	5,89%
Provincia	Barcelona	€10,96	€1.064	€834	€945	€1.062	€1.333	8,79%	6,40%
Capital	Barcelona	€13,19	€1.361	€1.038	€1.248	€1.317	€1.769	4,13%	5,26%
Provincia	Girona	€7,16	€662	€413	€591	€686	€847	8,70%	10,33%
Capital	Girona	€6,71	€695	€513	€597	€704	€868	8,59%	8,09%
Provincia	Lleida	€5,69	€458	€352	€421	€501	€537	0,88%	-3,78%
Capital	Lleida	€5,68	€510	€384	€486	€531	€601	-1,16%	-1,35%
Provincia	Tarragona	€6,25	€510	€365	€439	€565	€692	0,20%	-0,58%
Capital	Tarragona	€6,35	€505	€340	€478	€529	€754	-7,85%	-8,01%
<b>CCAA</b>	<b>COM. VALENCIANA</b>	€5,26	€538	€436	€498	€546	€634	-1,10%	-1,28%
Provincia	Alacant	€5,36	€548	€465	€506	€571	€638	-1,44%	-2,66%
Capital	Alicante	€5,24	€614	€515	€560	€658	€693	0,66%	-1,44%
Provincia	Castelló	€4,74	€390	€290	€362	€422	€494	-11,56%	-6,02%
Capital	Castellón De La Plana	€4,83	€475	€367	€443	€462	€590	0,42%	4,63%

Level	Región	€/ m2	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	València	€5,32	€572	€467	€556	€557	€651	1,42%	0,88%
Capital	Valencia	€5,60	€647	€540	€642	€621	€741	-3,29%	-3,86%
<b>CCAA</b>	<b>EXTREMADURA</b>	€4,66	€422	€320	€381	€415	€494	-0,24%	-1,63%
Provincia	Badajoz	€4,68	€417	€346	€394	€383	€524	-3,02%	-4,58%
Capital	Badajoz	€5,02	€481	€353	€435	€428	€614	4,34%	2,78%
Provincia	Cáceres	€4,64	€429	€274	€359	€463	€467	3,62%	2,63%
Capital	Cáceres	€4,57	€480		€373	€490	€502	10,09%	7,14%
<b>CCAA</b>	<b>GALICIA</b>	€5,40	€459	€390	€443	€458	€543	1,10%	2,68%
Provincia	Coruña (A)	€5,31	€444	€352	€422	€446	€593	-1,77%	1,14%
Capital	A Coruña	€5,43	€508	€436	€514	€497	€583	-2,31%	0,79%
Provincia	Lugo	€4,20	€386	€305	€378	€369	€424	2,12%	1,85%
Capital	Lugo	€3,98	€394	€380	€381	€398	€399	-1,99%	-1,75%
Provincia	Ourense	€4,78	€419	€395	€400	€431	€440	0,48%	0,48%
Capital	Ourense	€4,51	€422	€395	€411	€437	€423	-0,24%	0,96%
Provincia	Pontevedra	€6,40	€533	€420	€511	€574	€651	4,10%	5,96%
Capital	Pontevedra	€6,06	€514	€468	€468	€583	€550	5,76%	10,78%
<b>CCAA</b>	<b>MADRID (C.A. DE)</b>	€10,17	€1.021	€705	€896	€1.050	€1.690	3,97%	2,61%
Provincia	Madrid (C.A. de)	€10,17	€1.021	€705	€896	€1.050	€1.690	3,97%	2,61%
Capital	Madrid	€11,59	€1.234	€796	€1.094	€1.277	€2.220	1,90%	0,57%
<b>CCAA</b>	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	€5,66	€536	€436	€479	€588	€656	6,77%	6,35%
Provincia	Murcia (Región de)	€5,66	€536	€436	€479	€588	€656	6,77%	6,35%
Capital	Murcia	€5,68	€587	€478	€555	€653	€679	6,53%	7,90%
<b>CCAA</b>	<b>NAVARRA (C. FORAL)</b>	€6,50	€711	€572	€549	€688	€846	18,50%	18,11%
Provincia	Navarra (C. Foral)	€6,50	€711	€572	€549	€688	€846	18,50%	18,11%
Capital	Pamplona	€7,00	€795	€590	€552	€766	€893	3,65%	5,86%
<b>CCAA</b>	<b>EUSKADI</b>	€10,55	€889	€716	€815	€885	€1.304	-0,89%	0,34%
Provincia	Araba/Alava	€8,03	€732	€1.000	€690	€704	€853	-4,56%	-4,56%
Capital	Vitoria	€8,38	€759	€1.000	€709	€760	€831	-5,01%	-5,01%
Provincia	Bizkaia	€10,77	€906	€722	€846	€890	€1.390	-2,05%	0,55%
Capital	Bilbao/Bilbo	€11,15	€997	€726	€857	€1.007	€1.450	-0,30%	5,28%
Provincia	Gipuzkoa	€11,40	€938	€669	€829	€952	€1.594	5,39%	2,29%
Capital	Donostia	€12,50	€1.129	€783	€940	€1.186	€1.733	5,51%	3,29%
<b>CCAA</b>	<b>RIOJA (LA)</b>	€5,67	€479	€389	€426	€505	€649	-11,62%	-9,11%
Provincia	Rioja (La)	€5,67	€479	€389	€426	€505	€649	-11,62%	-9,11%
Capital	Logroño	€5,14	€484		€416	€435	€850	-16,55%	-12,79%
Capital	Logroño	€5,14	€484		€416	€435	€850	-16,55%	-12,79%

## 8. Sobre Mitula Group

Mitula Group es un operador de motores verticales de búsqueda de anuncios clasificados líder a nivel mundial. Cuenta con un portafolio de más de 100 páginas web en 51 países y en 19 idiomas, agrupando y clasificando más de 250 millones de anuncios agregados de más de 13.000 medios online medios online, así como una avanzada tecnología que le permite ofrecer resultados fiables, relevantes y sencillos a búsquedas muy complejas y dispersas. Mitula Group gestiona sus páginas web a través de 5 marcas principales ‘Mitula’, ‘Nestoria’, ‘Nuroa’, ‘DotProperty’ y Fashiola.

Desde una fuente de más de 10 millones de anuncios, el área de datos y estadística del Grupo desarrolla una metodología de limpieza de la información, asegurando unos estándares de calidad adecuados y extrae una muestra representativa del mercado español con más de 420.000 anuncios en su muestra.

---

Líderes en agregación  
de anuncios clasificados

---

## 9. Metodología

### Ámbito y universo

Anuncios de viviendas particulares y profesionales publicados en el portal de Mitula Group en España en venta de viviendas de tipo apartamento, ático, estudio, piso, casa, chalet, dúplex, loft y triplex, excluyendo el resto de formatos provenientes de proveedores de anuncios confiables.

### Método de muestreo y tamaño de la muestra

Se seleccionan todos los anuncios válidos manteniendo la proporción del parque de viviendas construidas por cada provincia de España estimado por el Ministerio de Fomento. El tamaño de la muestra será recalculado en cada momento para mantener la distribución del porcentaje de viviendas en la muestra por provincia al real del parque de viviendas. El tamaño de la muestra en nuestros informes es superior a los 400.000 anuncios correctamente distribuidos para el informe de evolución de precios de la vivienda en venta.

Este proceso se repite para el análisis de la evolución de precios en la modalidad de alquiler, donde se añaden filtros adicionales para ajustarse a la tipología general de vivienda demandada por los ciudadanos.

### Calidad de los datos

El departamento de datos de Mitula Group garantiza la calidad de los datos. En el proceso de elaboración del informe se han llevado a cabo los procedimientos necesarios para validar los datos de los anuncios, desarrollando filtros de calidad además de desarrollar una metodología de selección de la muestra representativa en todo momento.

Los filtros de calidad aplicados incluyen algoritmos para identificar y descartar anuncios duplicados, viviendas erróneamente geolocalizadas, procedimientos estadísticos para eliminar valores anómalos en precios de venta o superficie del inmueble. Se realiza un doble filtrado bajo las reglas siguientes:

Primer filtro:

- Superficie comprendida entre 20 y 350 m<sup>2</sup>.
- Precio por unidad de superficie comprendido entre 400 y 6.000 euros por m<sup>2</sup>.

Segundo filtro:

- Para cada provincia, se realiza una nueva prueba estadística para eliminar valores extremos que pudieran existir después de aplicar el primer filtrado básico.

En el caso de la vivienda de alquiler se aplica un filtro adicional: número de habitaciones. Se incluyen todas las viviendas con 1, 2, 3 y 4 habitaciones.

## Métricas y definiciones

**Apartamento:** *def.* Piso pequeño y de mayor sencillez formado habitualmente de 1-2 habitaciones, cocina y baño.

**Ático:** *def.* Último piso de un edificio, generalmente retranqueado y del que forma parte, a veces, una azotea.

**Casa:** *def.* Edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar, en oposición a piso.

**Chalet:** *def.* Edificio de una o pocas plantas, con jardín, destinado especialmente a vivienda unifamiliar.

**PER:** métrica. Se aplica el concepto bursátil de PER (*Price-to-Earnings Ratio*) a los inmuebles. El PER corresponde al número de años de alquiler que necesita un inversor para recuperar el dinero invertido en la compra de la vivienda si el beneficio por acción fuese constante, dividiendo el precio de venta entre el precio de alquiler. La unidad de medida más habitual son años, aunque también se puede expresar en meses.

**Piso:** *def.* Vivienda situada en un edificio vertical, generalmente de 3 o más habitaciones, cocina y 2 baños.

**PRD:** *métrica.* Ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar, Banco de España), que calcula los años necesarios para pagar una vivienda destinando a ello toda la renta familiar. La unidad de medida son años.

**Rentabilidad bruta:** *métrica.* Consiste en dividir el importe anual obtenido en el alquiler de un inmueble por el precio de venta. La unidad de medida es %.

## Fuentes de datos externas

**Renta familiar:** se obtiene de los datos del INE a través de su encuesta de condiciones de vida (Base 2003)<sup>4</sup>.

**Tasa de desempleo:** se obtienen de la última encuesta de la EPA<sup>5</sup> publicada por el INE.

**Euribor (1 año) - Tipo medio de préstamo bancario:** Se obtienen del portal del cliente bancario del Banco de España<sup>6</sup>.

4. Encuesta de condiciones de vida (Base 2003). INE (último dato, 2015).

5. Encuesta de población activa. INE (último dato, 2016T4).

6. Portal del cliente bancario: Banco de España.

MitulaGroup<sup>o</sup>

Contacto de prensa  
Montse Torres  
[media@mitulagroup.com](mailto:media@mitulagroup.com)

Departamento de Datos e Información  
[insights@mitulagroup.com](mailto:insights@mitulagroup.com)

Publicidad  
[advertising@mitulagroup.com](mailto:advertising@mitulagroup.com)