

# Informe sobre el Precio de la Vivienda en España

3T  
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
30	<b>4. Vivienda en alquiler</b>
	4.1 Precios medios de vivienda (oferta)
	4.2 Búsquedas de los usuarios
48	<b>5. Perfil de usuario</b>
	5.1 Análisis poblacional de los usuarios
	5.2 Dispositivos y horario de acceso a nuestros buscadores
	5.3 Análisis de las consultas desde fuera de España
54	<b>6. Bloque comparativo venta – alquiler</b>
	6.1 Indicadores económicos
	6.2 Rentabilidad bruta y PER
	6.2 PRD
60	<b>7. El trimestre en cifras</b>
68	<b>8. Sobre Mitula Group</b>
70	<b>9. Metodología</b>

## 0. Introducción

El documento que presenta Mitula Group y que tiene en sus manos es el Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España, correspondiente al tercer 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: compraventa, alquiler y análisis comparativo entre venta y alquiler (rentabilidad bruta, años necesarios para amortizar una inversión inmobiliaria, etc). Tres áreas que no pueden encontrarse, hasta el momento, en ningún otro documento similar en nuestro país.

Además, incorpora información sobre cómo las características de la vivienda (estado de conservación, equipamientos...) influyen en su precio de forma global y también local.

Un documento completo y riguroso pensado para todos aquellos que quieren informarse sobre la actualidad del mercado inmobiliario en España y también para los que buscan una herramienta de consulta útil y práctica.

# 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 y un elemento de gran importancia en nuestras vidas como ciudadanos. Por ello, con este informe y los que se emiten de manera periódica 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 refleje 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 en España se situó durante el pasado mes de septiembre en 1.510 euros/m<sup>2</sup>, lo que supone una tímida variación trimestral del 0.20 %. El dato supone un ligero frenazo con respecto al trimestre anterior, cuando se registró un incremento mucho más destacable (2.26 %).

Esta estabilidad puede explicarse, en parte, por los diferentes comportamientos de los mercados nacionales durante el periodo analizado. Así, durante el tercer trimestre del año, 11 comunidades han experimentado descensos de precios, mientras que otras 6 regiones han registrado cifras al alza.

Los mayores incrementos se han producido en Canarias (2.85 %) y Balears (1.68 %), dos comunidades en las que el auge del sector turístico puede haber actuado como factor determinante en el aumento de precios, especialmente durante el periodo veraniego.

En cambio, Extremadura (-2.53 %), Principado de Asturias (-2.12 %) y la Comunidad Foral de Navarra (-1.71 %) es donde se han registrado las caídas más pronunciadas.

### Alquiler

El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 733 euros durante el pasado mes de septiembre, lo que supone una variación trimestral del 3.97 %. El incremento a nivel de semestre fue todavía más destacado y se situó en el 7.82 % en el conjunto nacional.

Cifras al alza que muestran la buena salud del sector del alquiler debido a la imposibilidad de muchas familias de acceder a un piso en propiedad y a otros factores, como la *gentrificación* en determinados barrios de grandes ciudades o la escasez de un stock de vivienda en algunas poblaciones.

En el caso del alquiler la tendencia al alza es mucho más generalizada en el conjunto nacional. Así, en 14 de las 17 comunidades autónomas se ha registrado

un aumento de precios durante el tercer trimestre del año. Sólo dos habrían visto descender sus cifras y una (La Rioja) habría mantenido los precios congelados.

Los incrementos más destacados a nivel trimestral en los precios de alquiler corresponden a la Comunitat Valenciana (5.32 %), Castilla la Mancha (4.86 %) y Aragón (4.71 %).

En cambio, sólo dos comunidades: Balears (-0.66 %) y Comunidad de Madrid (-1.50 %) han visto caer sus cifras en relación al periodo anterior.

### Rentabilidad y PRD

Otro aspecto a tener en cuenta en el actual panorama inmobiliario es la compra de vivienda como inversión a través del alquiler.

Según el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group, las capitales de provincia que presentan mejores cifras de rentabilidad en la compra de una viviendas son Toledo (con 5.93 % de rentabilidad bruta), Barcelona (5.76 %) y Lleida (5.74 %).

En cambio, Balears (11.47 años) repite respecto al trimestre anterior como la comunidad autónoma con el PRD más elevado, es decir, donde más años de renta familiar cuesta pagar una vivienda. El dato es significativo porque se trata de una autonomía con una tasa de paro fluctuante (11.49 % en el segundo trimestre) debido al sector turístico y donde existe una gran estacionalidad en los puestos de trabajo.

Le sigue Canarias (8.66 años), una de las regiones de España con una tasa de paro más elevada (24.30 %) y con un mercado de trabajo también marcado por la estacionalidad del sector turístico. En tercera posición se sitúa Andalucía (8.24 años), donde la tasa de desempleo es del 25.24 %.

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 porcentaje (%).

## 3. Vivienda en venta

### 3.1 Precios medios de vivienda (oferta)

#### En España

El precio medio de la vivienda en España fue de 1.510 euros/m<sup>2</sup> durante el pasado mes de septiembre, según el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group. Una cifra que, siguiendo la tendencia alcista de los últimos meses, habría experimentado una variación trimestral positiva (aunque con un ligero incremento del 0.20 %). Semestralmente, el repunte en los precios es más destacado, alcanzando el 2.50 % en el conjunto nacional.

El tímido aumento trimestral en el precio promedio de la vivienda se debe al comportamiento dispar registrado en las comunidades autónomas. Durante el tercer trimestre del año, 11 comunidades han experimentado descensos de precios (pese a que la mayoría de variaciones se han quedado alrededor del -1.5 %), mientras que otras 6 comunidades han registrado cifras al alza en el mismo periodo.

Más allá de la influencia coyuntural y de los vaivenes del mercado, existe una serie de características (como el estado de conservación o la existencia de equipamientos) que también pueden influir en el establecimiento del precio de un piso o casa. El Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group profundiza en estas características para saber cuál es su papel en el establecimiento del coste definitivo de un inmueble.

Así, por ejemplo, a tenor de las cifras y en el conjunto de España un piso no reformado resulta un 14.55 % más barato que otro que sí lo esté, por lo que se puede concluir que las obras actúan como un factor de revalorización importante. Sin embargo, la característica decisiva parece ser la existencia de ascensor en la finca, pues una vivienda sin elevador es un 40.83 % más económica que otra con este equipamiento en todo el conjunto nacional.

Otros aspectos a tener en cuenta son el garaje (que puede suponer un incremento en el precio del 17.45 %) y la terraza (que supone una revalorización de un 13.22 %).

---

**En el conjunto de España un piso no reformado resulta un 14.55 % más barato que otro que sí lo esté**

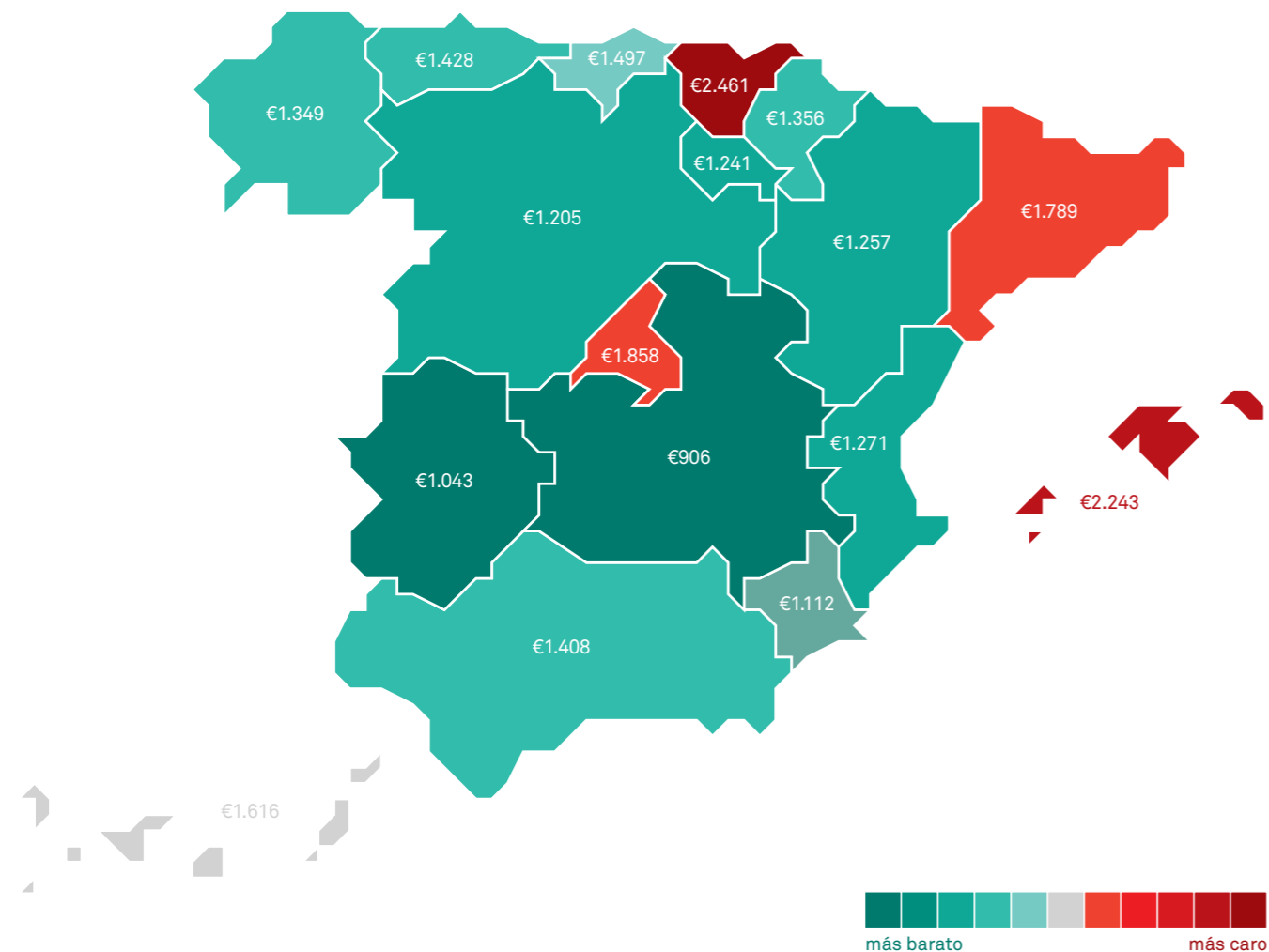
---

**Precio medio en las comunidades autónomas**

En lo referente a las comunidades autónomas no puede hablarse de una tónica general, puesto que, como ya pasara en trimestres anteriores, sigue imperando una tendencia a la disparidad que dibuja una España con dos ritmos diferentes y con autonomías que ven subir sus precios y otras que los mantienen prácticamente estancados o anotan tímidos descensos.

Así, 11 comunidades han visto caer sus precios durante el tercer trimestre del año, siendo Extremadura (-2.53%), Principado de Asturias (-2.12%) y la Comunidad Foral de Navarra (-1.71%) donde se han registrado las caídas más pronunciadas.

Precio medio del m<sup>2</sup> expresado en euros por comunidad autónoma (sept 2017)



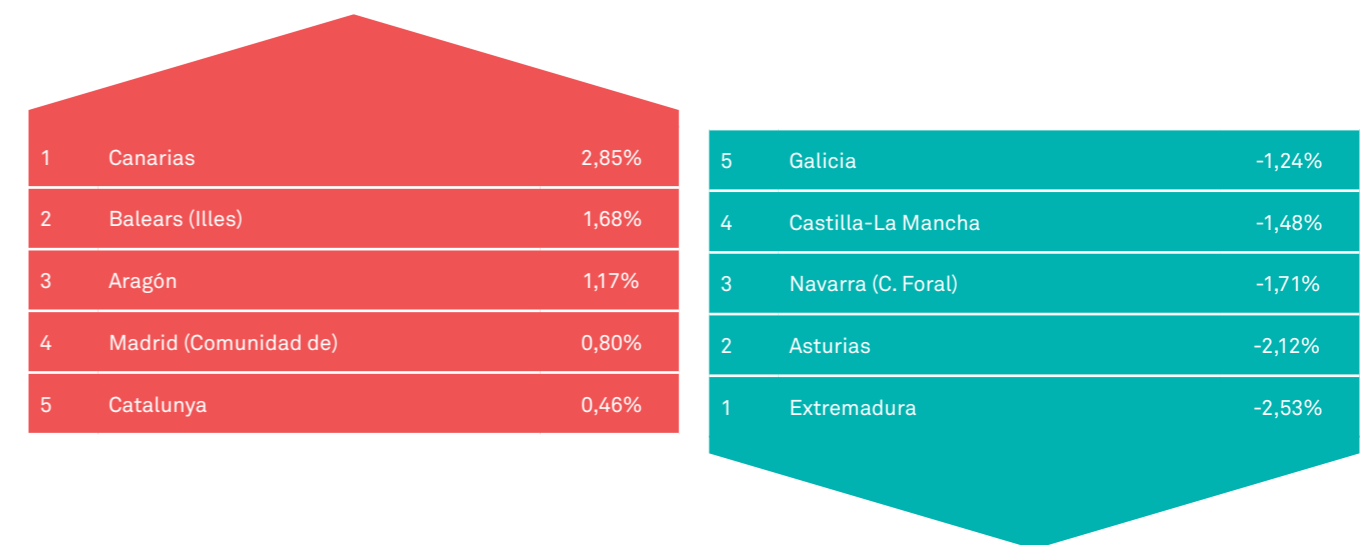
En otras 6 comunidades, en cambio, los precios inmobiliarios han subido durante el tercer trimestre. Las cifras al alza más destacadas habría que buscarlas en Canarias (2.85%) y Balears (1.68%), dos comunidades en las que, presumiblemente, el auge del sector turístico puede haber actuado como factor determinante en el aumento de precios.

Esta última ha sido, además, la segunda región con los precios más elevados de España durante el tercer trimestre, con un precio medio de 2.243 euros/m<sup>2</sup>. De hecho, sólo Euskadi (con 2.461 euros/m<sup>2</sup>) supera el dato anotado en las islas Mediterráneas, siendo las dos únicas autonomías en superar la barrera de los 2.000 euros/m<sup>2</sup>.

Se da el caso, además, que ambas regiones acumulan importantes incrementos semestrales. En Canarias, en los últimos seis meses los precios de la vivienda han crecido un 9.19%, mientras que en Balears el aumento ha sido del 5.24%.

Comunidad de Madrid (1.858 euros/m<sup>2</sup>) y Catalunya (1.789 euros/m<sup>2</sup>) cierran los cuatro primeros puestos en lo que a precios se refiere.

**Variación trimestral del precio de la vivienda**



En cambio, en el otro extremo, en el de las comunidades donde resulta más económico comprar una vivienda, se sitúan Castilla la Mancha (906 euros/m<sup>2</sup>), Extremadura (1.043 euros/m<sup>2</sup>) y la Región de Murcia (1.112 euros/m<sup>2</sup>).

Además de las características intrínsecas de cada comunidad y de las complejidades de cada mercado, otros aspectos que influyen poderosamente en el precio de la vivienda son los relativos a la propia construcción, como la situación, el estado del inmueble (reformado o no), la antigüedad o la existencia de equipamientos como garaje o ascensor.

### Variación del precio de la vivienda basado en sus características (CCAA, 2017T3)

Provincia	No reformado vs reformado	Garaje vs media	No Ascensor vs Ascensor	Terraza vs media
España	-14.55%	17.45%	-40.83%	13.22%
Andalucía	-12.76%	15.77%	-32.59%	10.80%
Aragón	-23.03%	20.66%	-49.10%	13.80%
Asturias (Principado de)	-17.30%	21.45%	-50.20%	14.93%
Baleares (Illes)	-17.49%	18.59%	-30.78%	11.96%
Canarias	-24.99%	8.78%	-35.99%	15.46%
Cantabria	-5.61%	12.18%	-30.60%	10.42%
Castilla y León	-9.22%	15.57%	-43.69%	5.97%
Castilla-La Mancha	-21.17%	14.96%	-37.00%	9.82%
Catalunya	-18.79%	24.48%	-39.35%	16.06%
Comunitat Valenciana	-19.07%	17.66%	-48.13%	15.64%
Extremadura	-13.13%	21.15%	-34.79%	11.18%
Galicia	-17.03%	9.17%	-42.40%	16.70%
Madrid (Comunidad de)	-3.85%	16.81%	-48.93%	6.04%
Murcia (Región de)	-17.37%	11.14%	-35.15%	12.16%
Navarra (Com. Foral de)	-14.41%	17.88%	-42.20%	17.85%
Euskadi	1.83%	28.89%	-36.30%	23.69%
Rioja (La)	-13.97%	21.51%	-56.85%	12.31%

Sumergiéndonos en estos datos, vemos, por ejemplo, que la falta de ascensor puede suponer un importante factor para la depreciación de una vivienda. En comunidades como la Rioja (-56.85 %), Asturias (-50.20 %) o Aragón (-49.10 %) es donde más importancia se da a este equipamiento, con caídas en los precios alrededor del 50%.

Por su parte, Canarias (-24.99 %), Aragón (-23.03 %) y Castilla la Mancha (-21.17 %) son las tres comunidades donde más se valora el estado de conservación de una vivienda. En estas tres regiones un piso sin reformar es alrededor de un 20 % más barato que otro que sí lo esté.

El garaje también puede actuar como factor modulador del precio de una vivienda, aunque su influencia no sea tan destacada a nivel general. No obstante, en comunidades como Euskadi (28.89 %), Catalunya (24.48 %) y La Rioja (21.51 %) la existencia de aparcamiento supone un incremento de precio de entre un 20 y un 30 % respecto a la media.

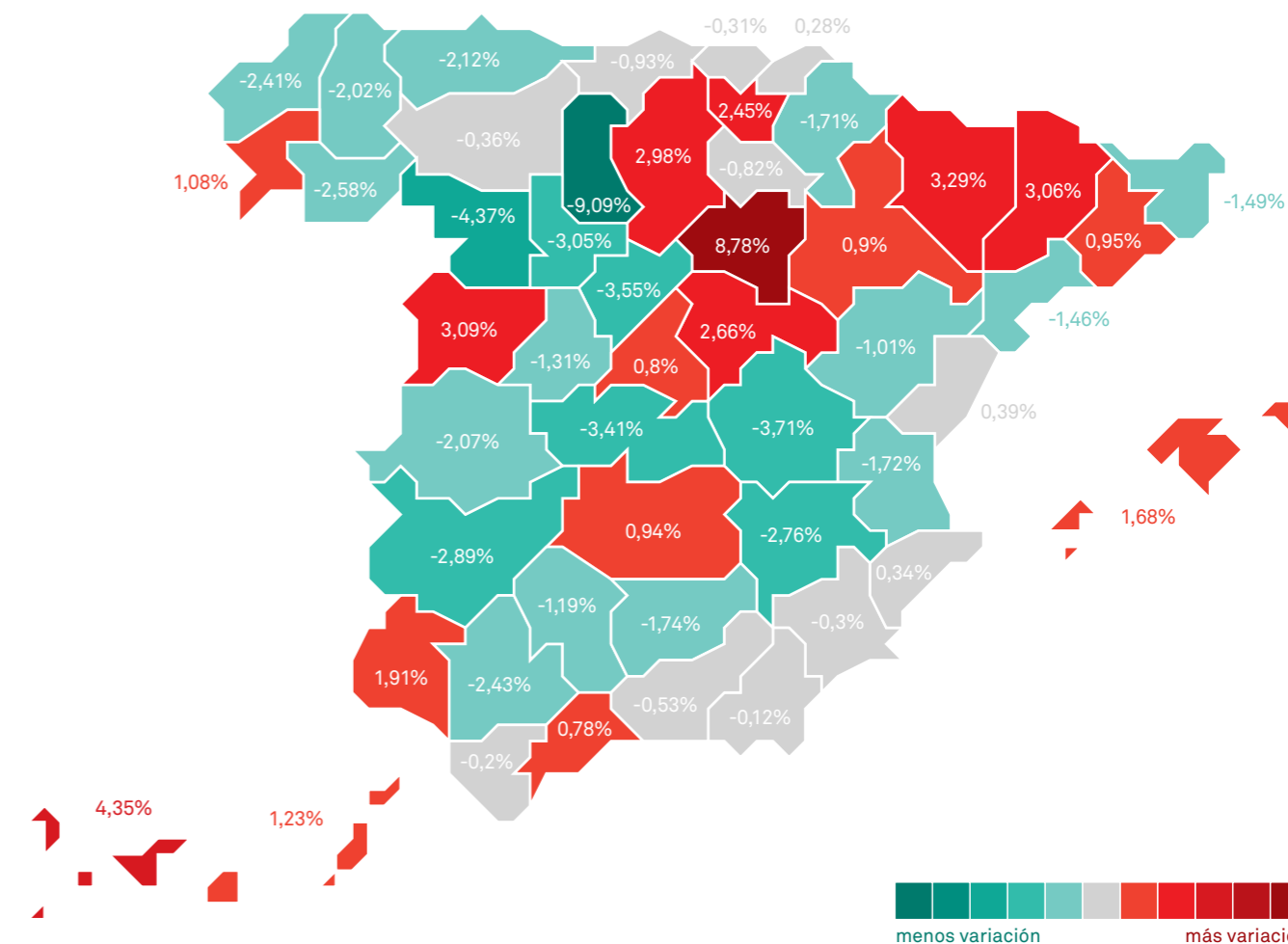
Euskadi y Navarra son, por su parte, las comunidades donde más se valora la terraza en una vivienda, con incrementos de precio del 23.69 % y del 17.85 % respectivamente en inmuebles con estancias exteriores.

### Precio medio en las provincias

Según el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group, 20 provincias han experimentado aumentos de precios inmobiliarios durante el tercer trimestre del año, mientras que 30 han registrado cifras trimestrales negativas.

Los mayores incrementos de precios provinciales corresponden a Soria (8.78 %), Santa Cruz de Tenerife (4.35 %) y Huesca (3.29 %).

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



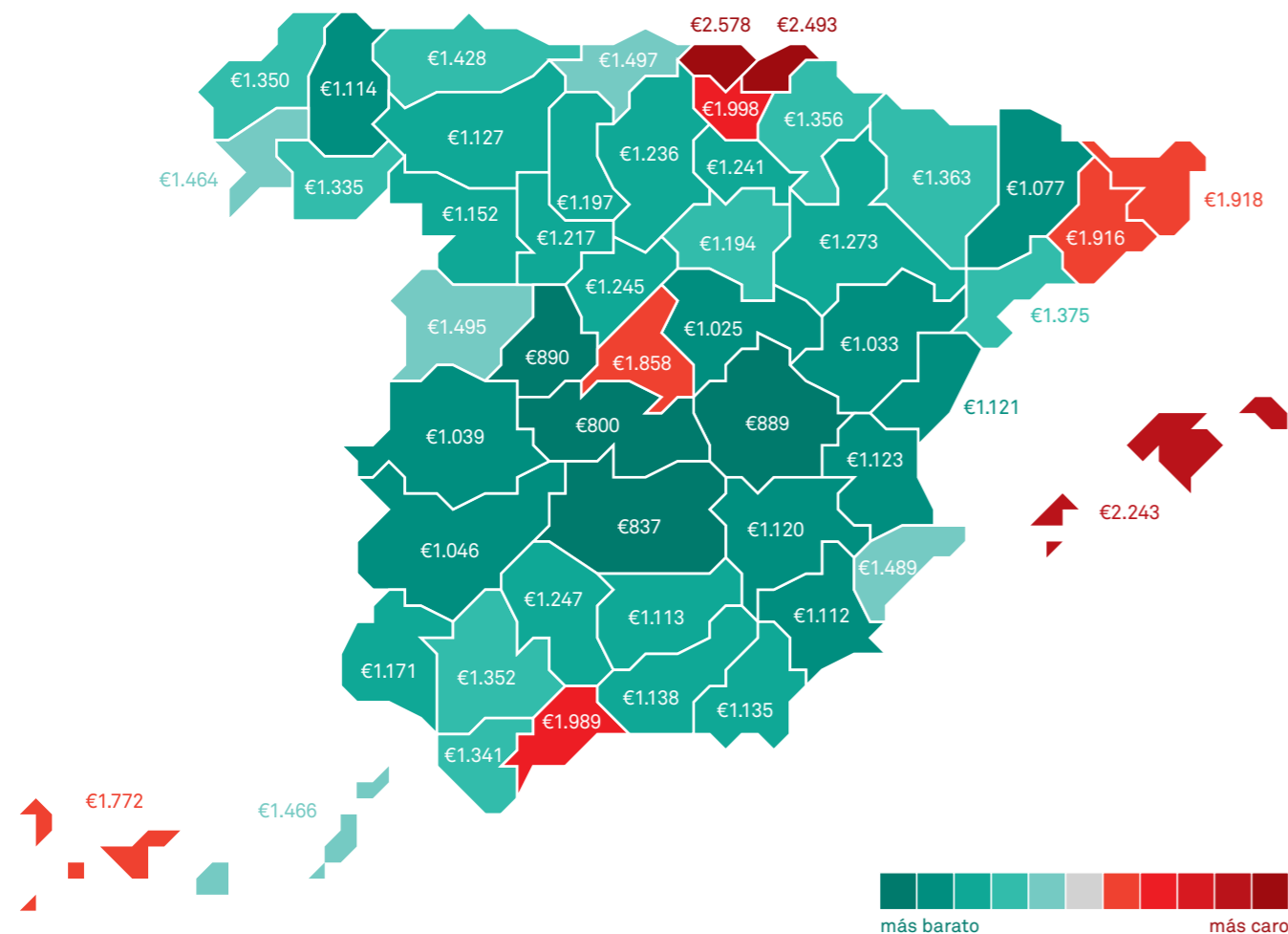


Especialmente significativo resulta el caso de la provincia canaria, pues no sólo es la segunda cuyos precios más han aumentado a nivel trimestral, sino también la que más ha visto crecer sus cifras en el último semestre (con un destacado crecimiento del 14.14 % en los últimos seis meses). También anotan importantes crecimientos semestrales las provincias de Barcelona (8.19 %) y Málaga (8.13 %), por lo que el auge del sector vacacional podría ser una de las causas que explicaran este repunte de los precios.

En cambio, las provincias interiores de Palencia (-9.09 %), Zamora (-4.37 %) y Cuenca (-3.71 %) son las que registran caídas trimestrales más marcadas siguiendo la tendencia iniciada antes del verano.

En este sentido, Zamora (-7.12 %) y Cuenca (-8.25 %) repiten también en el podio de las provincias con los mayores descensos semestrales, una clasificación que encabeza Cáceres (-10.12 %).

### Precio medio del m<sup>2</sup> expresado en euros por provincia (sept 2017)



Respecto a las zonas más caras durante el tercer trimestre el año, la clasificación la encabezan las provincias vascas de Bizkaia (2.578 euros/m<sup>2</sup>) y Gipuzkoa (2.493 euros/m<sup>2</sup>), a las que se suma Balears (2.243 euros/m<sup>2</sup>).

Toledo (800 euros/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (837 euros/m<sup>2</sup>) y Cuenca (889 euros/m<sup>2</sup>) son, en cambio, las provincias más económicas para comprar una vivienda.

El termómetro nacional mostraría, pues, cifras muy dispares con una gran diferenciación entre zonas. Así, entre Bizkaia, la provincia más cara de España, y Toledo, la más económica, existe una diferencia de 1.778 euros/m<sup>2</sup>.

Unos precios en los que factores como la existencia de equipamientos o el estado de conservación influyen de forma poderosa. Así, Huesca (37.03 %), Cuenca (-35.02 %) y Palencia (-32.74 %) son las regiones donde más se deprecian los inmuebles que no están reformados. En todas ellas, el precio de un piso sin acondicionar cae por debajo del 30% en relación al coste de otro que sí lo esté.

En cambio, las provincias vascas de Gipuzkoa (40.47 %) y Bizkaia (28.10%) son las que más importancia dan a la terraza, incluso más que otras zonas con mejores climas como Barcelona (21.02 %) o Valencia (22.11 %).

No obstante, la característica que más influye a nivel provincial en el precio de una vivienda es la existencia o no de ascensor, tal y como pasaba en el caso de las comunidades autónomas. Este equipamiento se valora especialmente en La Rioja (-56.85 %), Lugo (-55.58 %) y Zaragoza (-52.50 %), las tres provincias donde carecer de elevador supone una depreciación de más de 50% para una vivienda.

---

Huesca, Cuenca y Palencia son las regiones donde más se deprecian los inmuebles que no están reformados

---

Provincia	€ m <sup>2</sup>	Provincia	Variación Trimestral	Provincia	Variación Semestral
Bizkaia	€2578	Soria	8.78%	Santa Cruz de Tenerife	14.14%
Gipuzkoa	€2493	Santa Cruz de Tenerife	4.35%	Barcelona	8.19%
Balears (Illes)	€2243	Huesca	3.29%	Málaga	8.13%
Araba/Alava	€1998	Salamanca	3.09%	Madrid (Comunidad de)	5.64%
Málaga	€1989	Lleida	3.06%	Balears (Illes)	5.24%
Girona	€1918	Burgos	2.98%	Soria	4.58%
Barcelona	€1916	Guadalajara	2.66%	Araba/Alava	4.02%
Madrid (Comunidad de)	€1858	Araba/Alava	2.45%	Palmas (Las)	3.95%
Santa Cruz de Tenerife	€1772	Huelva	1.91%	Huesca	3.64%
Cantabria	€1497	Balears (Illes)	1.68%	Girona	2.69%
Murcia (Región de)	€1112	Sevilla	-2.43%	Badajoz	-4.77%
Lleida	€1077	Ourense	-2.58%	Albacete	-5.00%
Badajoz	€1046	Albacete	-2.76%	Coruña (A)	-5.21%
Cáceres	€1039	Badajoz	-2.89%	Toledo	-5.78%
Teruel	€1033	Valladolid	-3.05%	Ciudad Real	-6.26%
Guadalajara	€1025	Toledo	-3.41%	Huelva	-6.36%
Avila	€890	Segovia	-3.55%	Palencia	-7.10%
Cuenca	€889	Cuenca	-3.71%	Zamora	-7.12%
Ciudad Real	€837	Zamora	-4.37%	Cuenca	-8.25%
Toledo	€800	Palencia	-9.09%	Cáceres	-10.12%

### Precio medio en las capitales de provincia

En el caso de las capitales de provincia podemos hablar una vez más de comportamientos diferentes por parte de los precios durante el tercer trimestre del año.

Las capitales con mayores incrementos trimestrales son Huesca (13.05 %), la única cuyos precios crecen por encima del 10 %, Soria (6.22 %) y Tenerife (4.73 %). Mientras que las caídas más marcadas hay que buscarlas en Palencia (-8.40 %), Toledo (-6.46 %) y A Coruña (-5.25 %).

A nivel semestral, Barcelona (15.54 %), Palma (8.71 %) y Tenerife (7.83 %) son las tres capitales provinciales donde más han crecido los precios inmobiliarios. Unas cifras que obedecen presumiblemente al auge del sector vacacional durante los meses de primavera y verano, ya que se trata de tres capitales con un fuerte potencial turístico.

En cambio, las capitales interiores de Toledo (-15.52 %), Cáceres (-13.39 %) y Ciudad Real (-9.45 %) son las zonas donde más han caído los precios durante el mismo periodo.

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 3.253 euros en septiembre), Bilbao/Bilbo (2.780 euros/m<sup>2</sup>), Barcelona (2.565 euros/m<sup>2</sup>), Palma (2.371 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.366 euros/m<sup>2</sup>). La capital española, que en el trimestre anterior se posicionó en tercer puesto, cae ahora hasta el quinto adelantada por Barcelona y Palma.

En el otro extremo, en cambio, se situarían Toledo (883 euros/m<sup>2</sup>), Ávila (972 euros/m<sup>2</sup>) y Ciudad Real (996 euros/m<sup>2</sup>) como las ciudades con los precios más económicos para comprar una vivienda.

---

**Las ciudades más caras de España son San Sebastián/Donostia, Bilbao/Bilbo, Barcelona, Palma y Madrid**

---

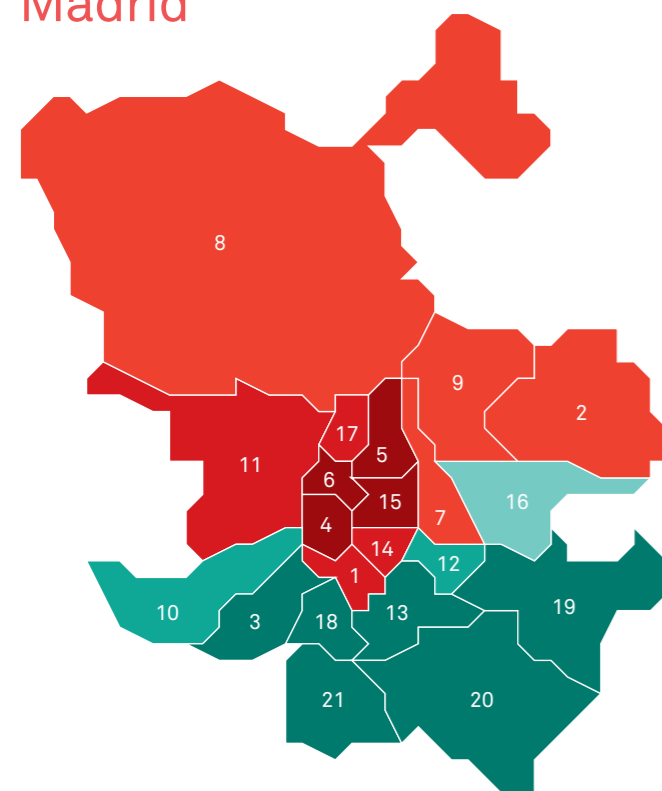
### Ciudades importantes

Entender el comportamiento del mercado inmobiliario español requiere poner el foco en algunas de las principales ciudades del país, donde se realizan la mayoría de transacciones inmobiliarias y donde existe un mayor dinamismo inversor. Por eso, el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group se sumerge también en grandes urbes, como Madrid, Barcelona, Valencia, o Zaragoza, entre otras.

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 (sept 2017)

#### Madrid



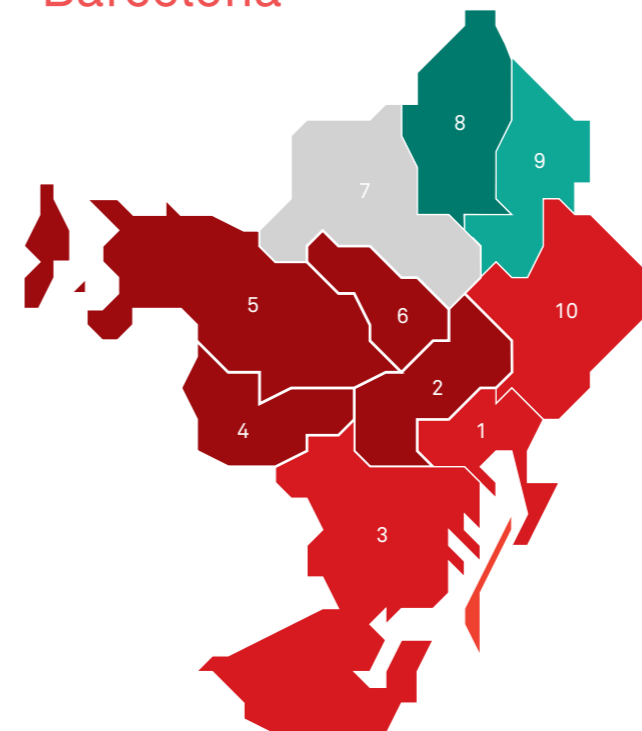
En el caso de la capital española, por ejemplo, los distritos de Chamberí (52.58 %), Chamartín (51.78 %) y Centro (49.32 %), zonas tradicionalmente caras, son las que más se alejan del precio medio de la ciudad, con porcentajes por encima del 50% respecto a lo que se paga en otros barrios.

En cambio, las zonas cuyos precios inmobiliarios más bajan en relación a la media madrileña son los situados en la zona sureste de la capital, como Puente de Vallecas (-36.60 %), Villaverde (-30.52 %) y Vicálvaro (-27.60 %).

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 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

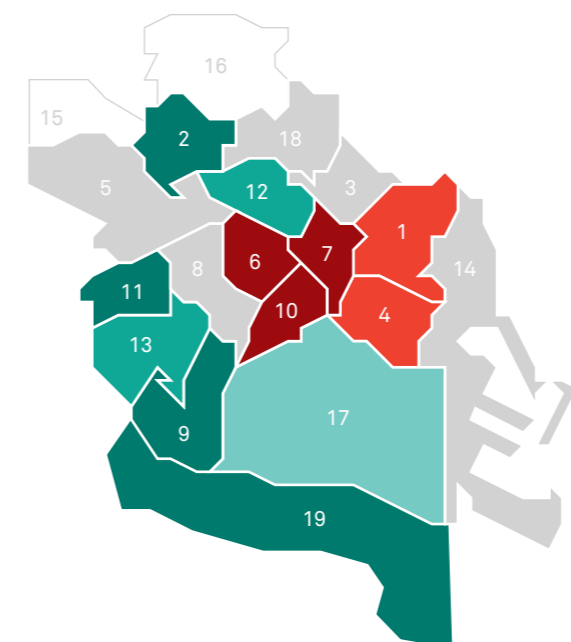


La ciudad condal presenta, a grandes rasgos, un comportamiento similar al de Madrid con las mayores variaciones respecto a la media de la ciudad en las áreas nobles y en los distritos considerados *prime*. Así, por ejemplo, Sarrià-Sant Gervasi es el distrito cuyos precios más se disparan respecto a los que se pagan en el conjunto de Barcelona (53.32 %). Le siguen l'Eixample (47.37 %), una zona céntrica y donde se concentran algunos de los principales atractivos turísticos, y Gràcia (41.33 %), un barrio afectado por el fenómeno de la *gentrificació*.

En cambio, Nou Barris (-32.79 %), alejada del centro y de los atractivos turísticos es la zona donde los precios inmobiliarios más se alejan a la baja de la media 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



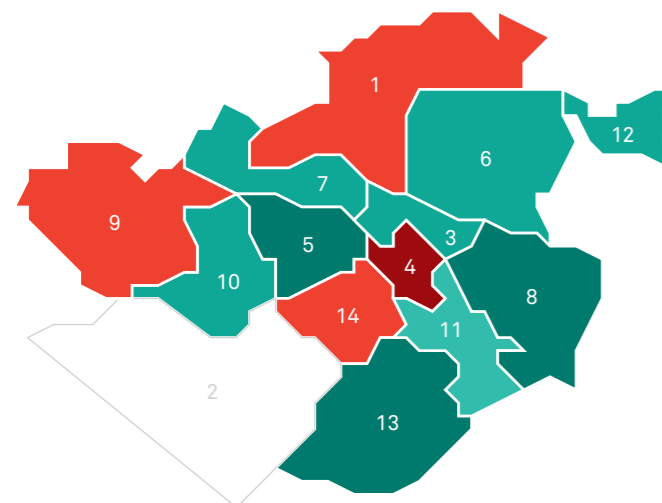
En el caso de València, fenómenos como la *gentrificació* también parecen ser un factor decisivo en el comportamiento de los precios inmobiliarios por distritos. El Pla del Real es el área que presenta una mayor diferencia en relación con la media de la ciudad, con un 61.89 % de variación. Le siguen otros distritos tradicionalmente caros, como l'Eixample (52.82 %) o Ciutat Vella (52.06 %), con variaciones porcentuales por encima del 50 % durante el tercer trimestre.

Muy diferente es el caso de Benicalap, en el extremo noroeste de la ciudad, donde los precios más se distancian a la baja (-18.52 %) de la media valenciana.

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Algirós         | 11. l'Olivereta      |
| 2. Benicalap       | 12. la Saïdia        |
| 3. Benimaclet      | 13. Patraix          |
| 4. Camins al Grau  | 14. Poblets 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           | 19. Pobles del Sud   |
| 10. Eixample       |                      |

Los valores analizados en este punto corresponden a la comparación del precio promedio del m<sup>2</sup> de la vivienda en el distrito frente al promedio de la ciudad.

## Zaragoza

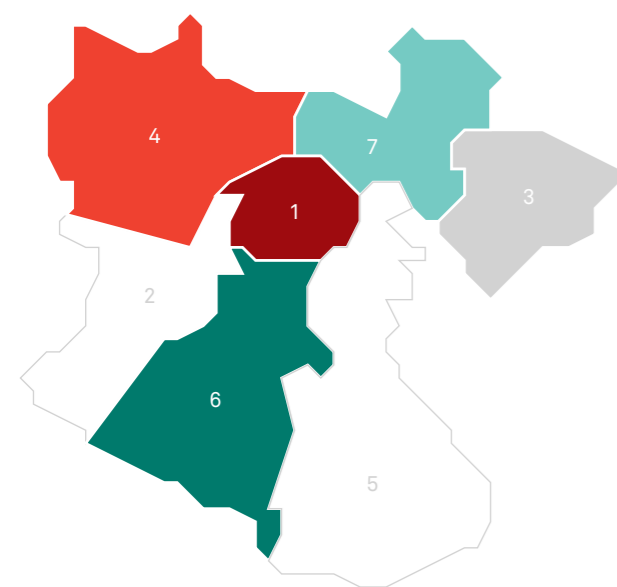


La capital aragonesa también cuenta con una fuerte diferenciación entre zonas. Las áreas que más se disparan en relación a la media son las más céntricas, como Centro (67.89 %) y, en menor medida, Actur Rey Fernando (36.06 %) y Universidad (31.76 %).

En cambio, Torrero-La Paz, en la zona sudoeste de Zaragoza, es el distrito donde más bajos son los precios inmobiliarios en relación a la media (-31.26 %), seguido por Las Fuentes (-26.25 %).

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 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



Bilbao/ Bilbo, una de las ciudades más caras de España según el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group, también presenta un comportamiento similar con barrios o distritos que despuntan respecto a la media. Es el caso de Abando, que registra una variación del 21.29 %.

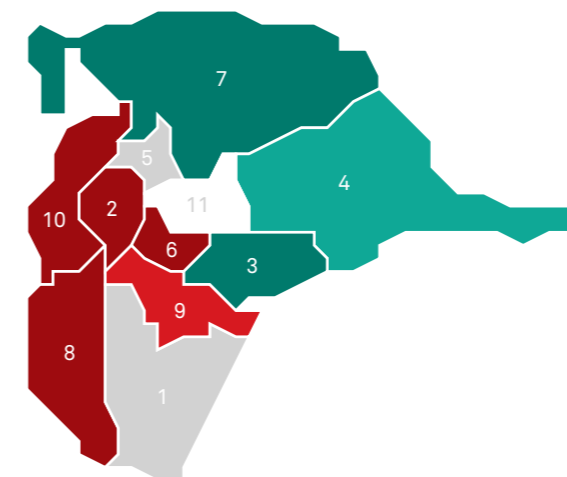
Rekalde se posiciona, en cambio, en el extremo contrario. Este distrito, uno de los que se sitúan más al sur de la ciudad vasca, es donde los precios inmobiliarios más se alejan a la baja (-26.01 %) de la media de la ciudad.

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

Los valores analizados en este punto corresponden a la comparación del precio promedio del m<sup>2</sup> de la vivienda en el distrito frente al promedio de la ciudad.



## Sevilla



En el caso de Sevilla, la última de las grandes ciudades analizadas, el barrio que más despunta en septiembre es el Casco Antiguo (con una diferencia de precios del 44.68 % en relación a la media de la capital hispalense). Le siguen Triana (41.78 %) y Nervión (41.17 %), dos zonas tradicionalmente caras.

En cambio, los precios más diferenciados a la baja hay que buscarlos en Cerro - Amate (-32.80 %) y Norte (-24.74 %).

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. Bellavista - La Palmera     | 7. Norte                    |
| 2. Casto Antiguo               | 8. Los 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 la vivienda (búsqueda)

Con la intención de proporcionar información más concreta y profundizada, dotando de más capas los resultados, el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España 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 relación que se establece entre los dos actores y la diferencia entre los precios de mercado y las expectativas de los potenciales compradores.

Esta diferencia fue en septiembre de un -8.70 % en el conjunto nacional. Durante este mes, las búsquedas medias de los usuarios se centraron en 1.379 euros/m<sup>2</sup>, mientras que los precios de venta de los anuncios se situaron en los 1.510 euros/m<sup>2</sup> de media.

Los datos indican un aumento de la brecha entre lo que pide el mercado y lo que está dispuesto a pagar el potencial comprador, que se habría abierto más desde el primer y el segundo trimestre del año. En junio, por ejemplo, la diferencia era de un -6.50 %, mientras que en marzo se situaba en un -3.82 %. Lejos de ajustarse, estas cifras se habrían ido separando durante lo que va de 2017.

**Precios medios por Comunidades Autónomas**

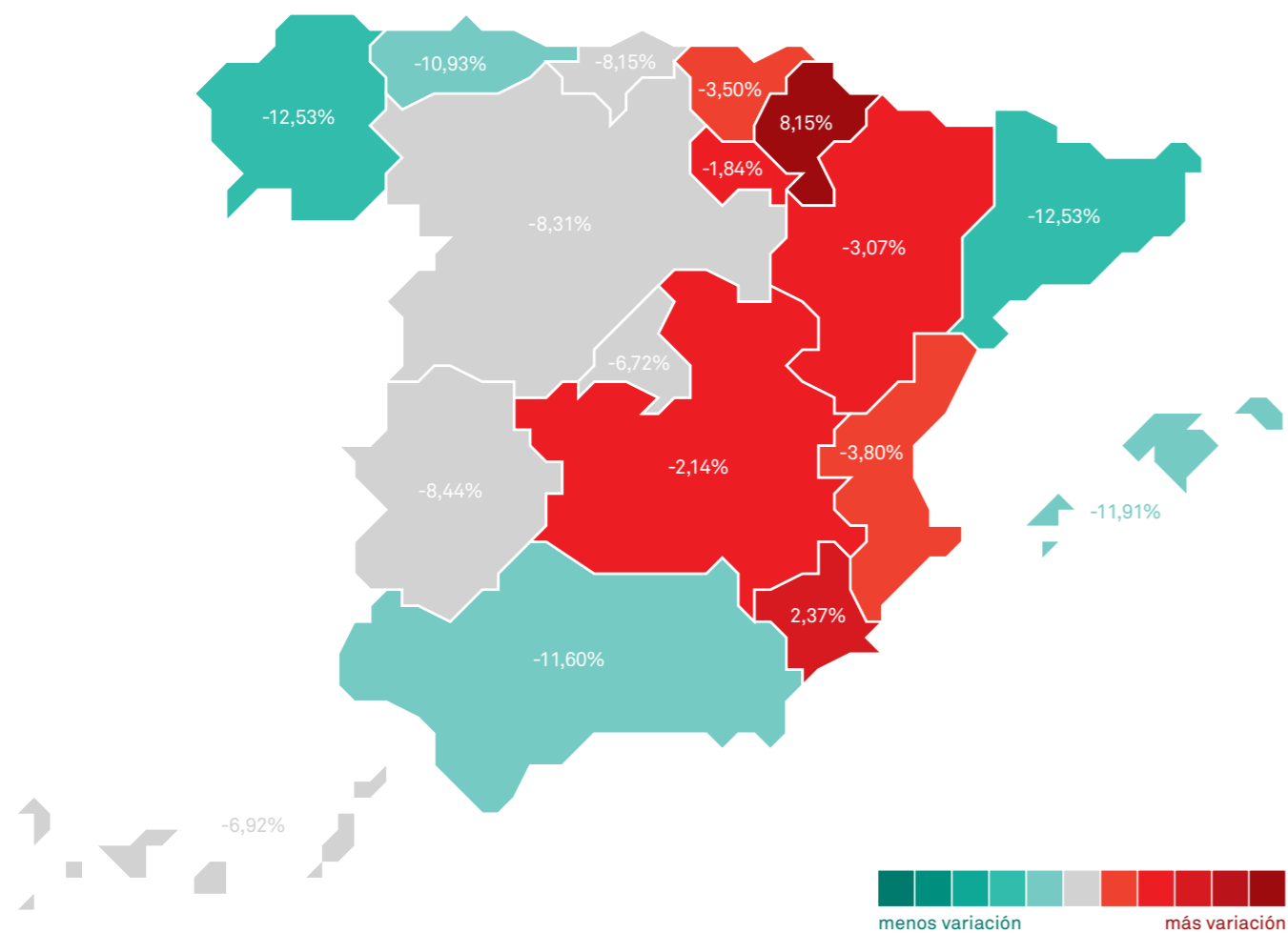
Por Comunidades Autónomas, Galicia (-12.53 %) y Catalunya (-12.53 %) empatan como las regiones donde existe una mayor diferencia entre los precios de mercado y los precios que están dispuestos a pagar los potenciales compradores. Cierra el podio Balears (-11.91 %) como la tercera comunidad en la que sería necesaria una mayor negociación para cerrar una operación inmobiliaria.

En cambio, las comunidades donde existe una menor diferencia entre los precios de oferta y los de demanda en septiembre son La Rioja (-1.84 %), Castilla la Mancha (-2.14 %) y Comunitat Valenciana (-3.80 %).

Especialmente destacable, no obstante, es el caso de la Comunidad Foral de Navarra, donde los precios de oferta y demanda se han alineado hasta alcanzar cifras positivas (8.15 %). Es decir, los compradores están dispuestos a pagar más de lo que piden los vendedores. Esta circunstancia se debe, probablemente, a la existencia de un stock insuficiente, de baja calidad o por debajo de las peticiones de los interesados en adquirir una vivienda.

Poniendo el foco en los precios, las comunidades con mayor poder adquisitivo en septiembre fueron Euskadi (2.375 euros/m<sup>2</sup>), la única donde los compradores están dispuestos a pagar por encima de la barrera de los 2.000 euros por metro cuadrado, Balears (1.976 euros/m<sup>2</sup>) y Comunidad de Madrid (1.733 euros/m<sup>2</sup>).

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



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 (887 euros/m<sup>2</sup>), Extremadura (955 euros/m<sup>2</sup>) y Castilla y León (1.105 euros/m<sup>2</sup>).

**Precios medios en las provincias (búsqueda)**

Por provincias, Ourense (-24.55 %), Córdoba (-19.97 %) y Soria (-19.82 %) destacaron como las zonas de España en las que existe una mayor brecha entre precios de oferta y precios de búsqueda.

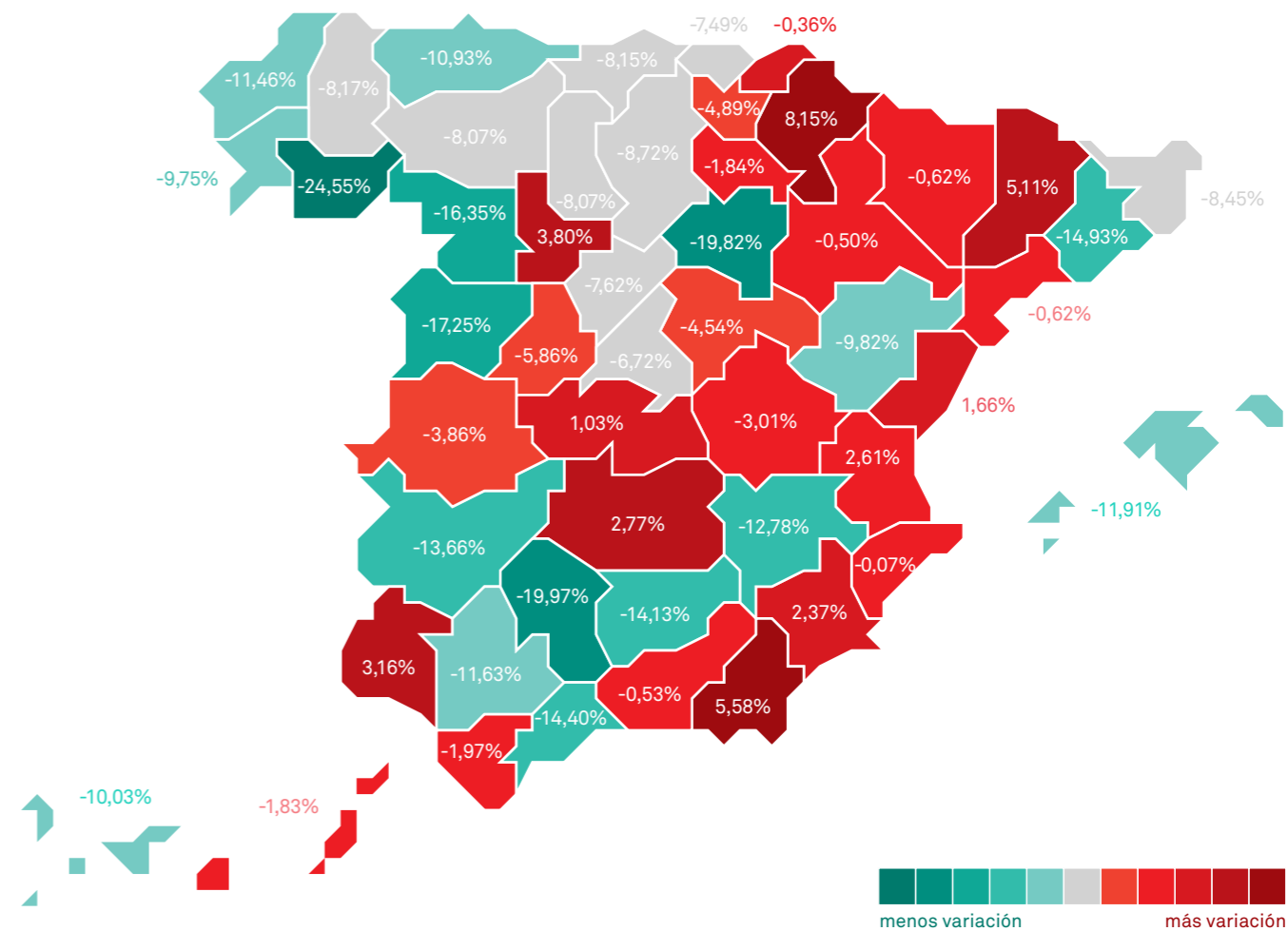
En el otro extremo de la balanza, en el de las provincias con posturas de compra y de venta más cercanas, encontramos Navarra (8.15 %), Almería (5.58 %), Lleida (5.11 %) y Huelva (3.16 %). Se trata de las cuatro únicas provincias españolas donde

los compradores están dispuestos a pagar más de lo que piden los compradores. Un factor que, presumiblemente, sería provocado por un stock de vivienda insuficiente o con unas características inferiores a las que pide la demanda.

En lo relativo a los precios, las provincias donde los compradores están dispuestos a pagar más en septiembre fueron las provincias vascas de Gipuzkoa (2.484 euros/m<sup>2</sup>) y Bizkaia (2.385 euros/m<sup>2</sup>), a las que se suma también Balears (1.976 euros/m<sup>2</sup>) para cerrar el podio.

En cambio, las provincias de Toledo (808 euros/m<sup>2</sup>), Ávila (838 euros/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (860 euros/m<sup>2</sup>) y Cuenca (862 euros/m<sup>2</sup>) son las que muestran cifras más bajas en lo relativo a las búsquedas de los usuarios.

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



### Tipología de vivienda

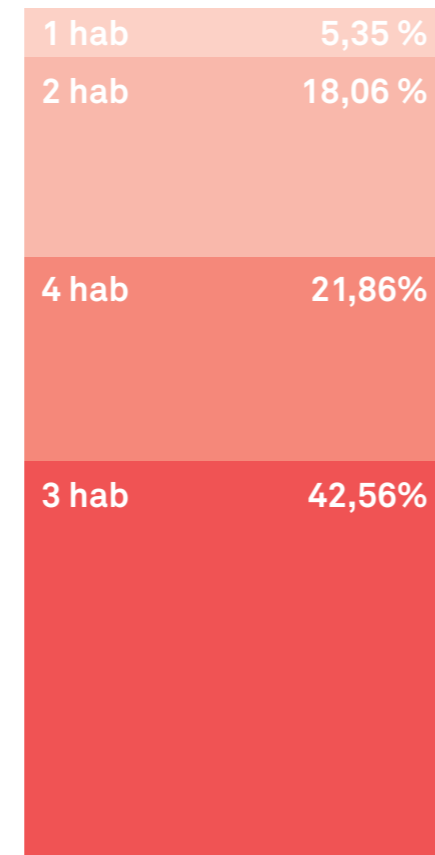
El Informe sobre el precio de la vivienda en España de Mitula Group quiere ofrecer también información sobre las preferencias de los españoles en lo que a vivienda se refiere.

Gracias a los anuncios consultados por nuestros usuarios podemos saber que el piso es claramente la tipología de vivienda más buscada en España, donde supone el 33.68 % de las búsquedas durante el tercer trimestre. Le sigue, con diez puntos de diferencia, la casa (23.84 %) y, a más distancia, el chalet (20.97 %).

El apartamento se posiciona como la cuarta opción preferida por los españoles, con un 17.93 % de las búsquedas, si bien su protagonismo aumenta en las provincias costeras y en zonas con mayor potencial turístico.

En lo referente al tipo de piso, el de 3 habitaciones es la opción favorita en el conjunto nacional, acaparando prácticamente la mitad de las búsquedas (42.56 %), mientras que la otra mitad se reparte entre 4 habitaciones (21.86 %), 2 habitaciones (18.06 %) y un solo dormitorio (5.35 %).

### Tipología de piso más buscado



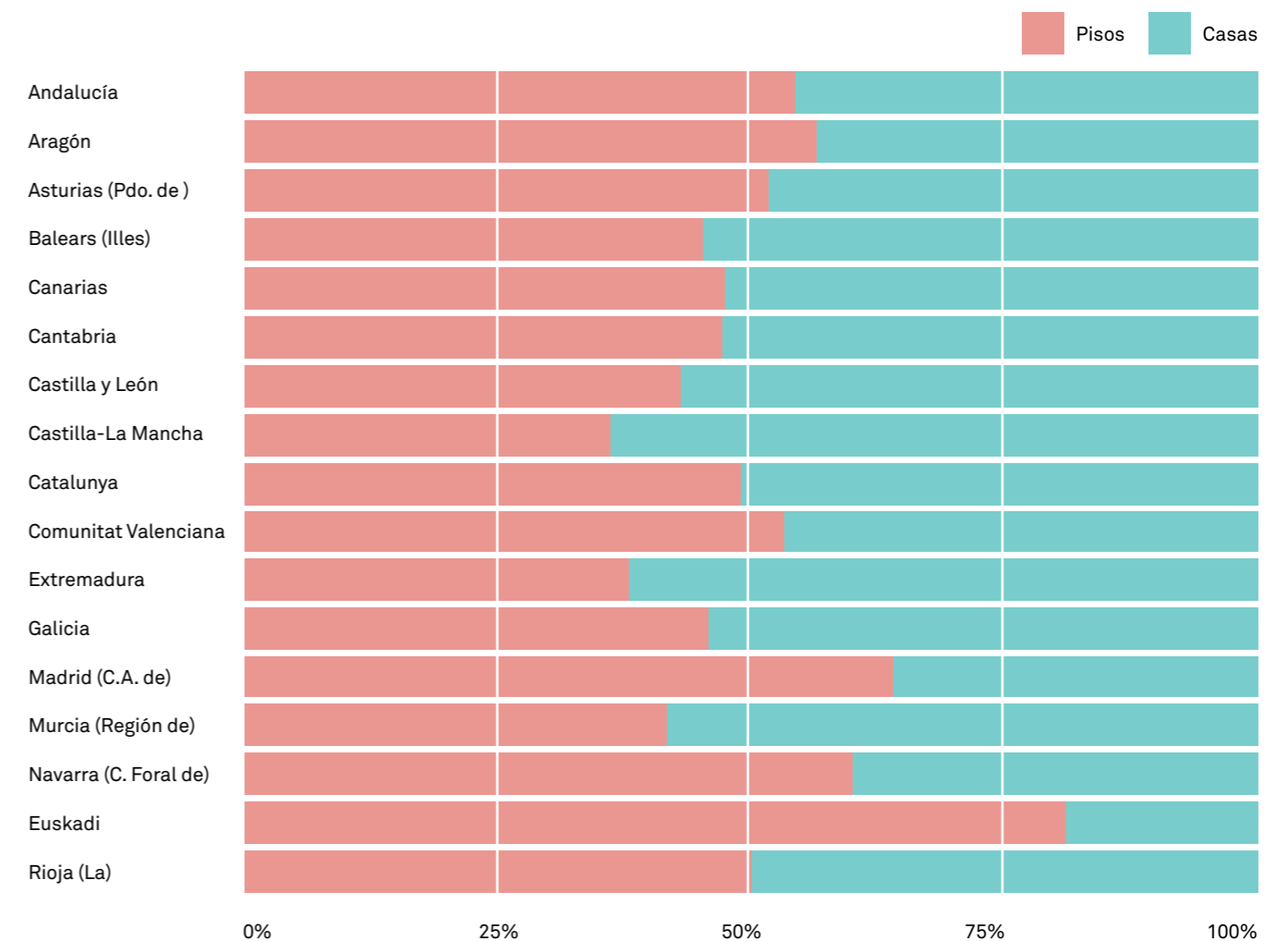
**El piso es claramente la tipología de vivienda más buscada en España, donde supone el 33.68 % de las búsquedas durante el tercer trimestre**

### Tipología de vivienda (comunidades autónomas)

Por Comunidades, el piso es también la opción predilecta en la mayoría de regiones, siendo Euskadi (81.93 %), la Comunidad de Madrid (64.64 %) y la Comunidad Foral de Navarra (60.60%) donde existe una mayor preferencia por este tipo de vivienda.

En cambio, Castilla la Mancha (63.10 %), Extremadura (61.20 %) y Castilla y León (56.56 %) son las zonas donde la casa se posiciona por encima del piso como opción preferente durante el tercer trimestre.

### Búsquedas por tipo de vivienda y comunidad autónoma

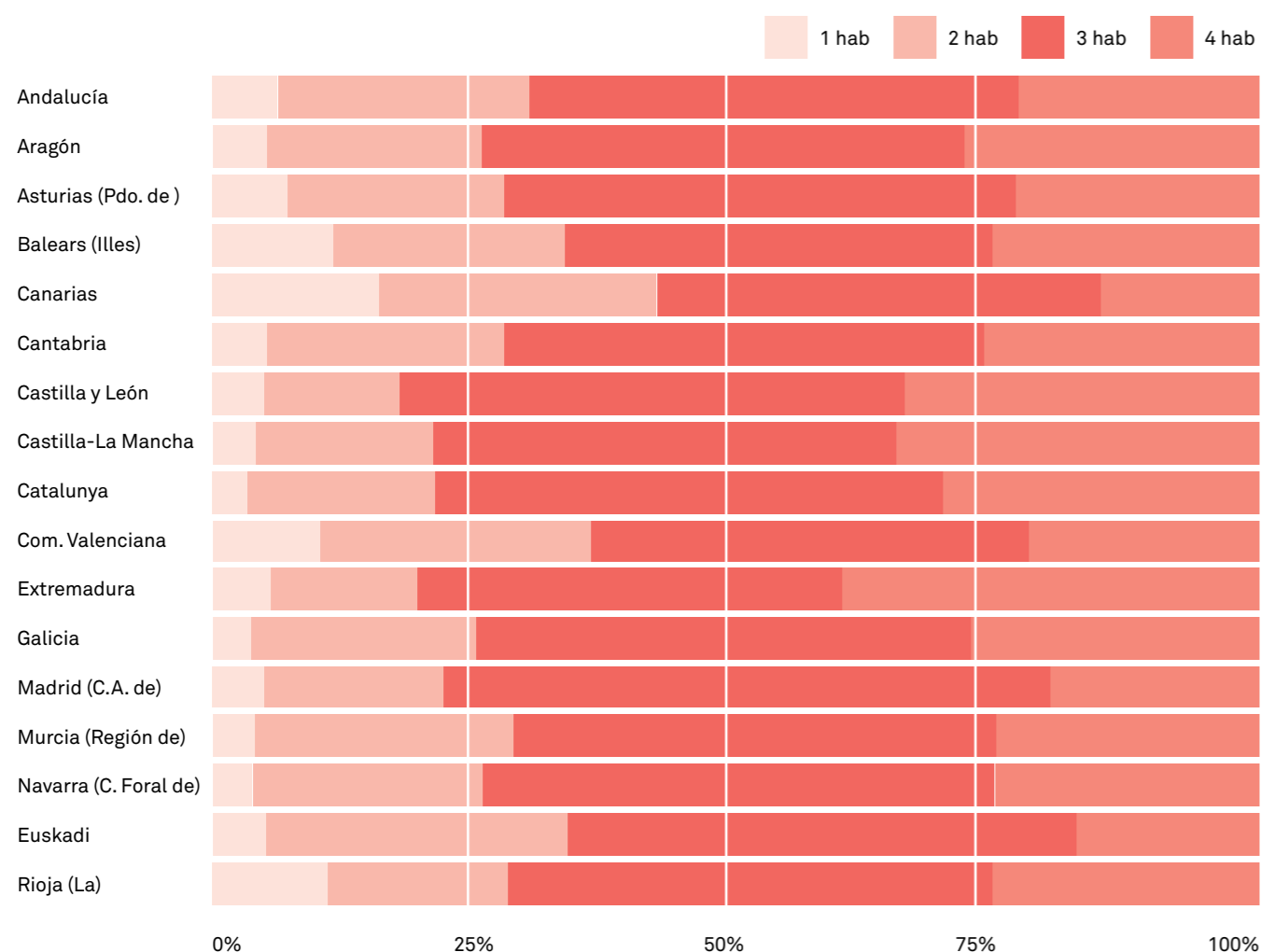


### Número de habitaciones (comunidades autónomas)

Por tipología de pisos, el de tres habitaciones se posiciona como el preferido en la gran mayoría de Comunidades Autónomas. Región de Murcia (59.56 %), Comunidad de Madrid (53.18 %) y Principado

de Asturias (51.55 %) son las tres regiones con mayor predominio de esta opción, donde las búsquedas de este tipo de pisos suponen más de la mitad de consultas realizadas durante el tercer trimestre.

### Búsquedas por número de habitaciones y Comunidad Autónoma



El piso de 4 habitaciones es la segunda opción con más demanda. En zonas como Extremadura (38.26 %) o Castilla la Mancha (34.25 %) las búsquedas de este tipo de piso suponen más del 30% del total, lo que revela una mayor demanda por esta tipología de vivienda.

En cambio, los pisos más pequeños (de una habitación) son la opción con menos adeptos en España. Esta tipología de vivienda se queda por debajo del 8% en prácticamente todas las comunidades autónomas salvo Canarias (15.45 %), Balears (11.30 %), Comunitat Valenciana (10.21 %) y La Rioja (11.11 %).

### Tipología de vivienda (provincias)

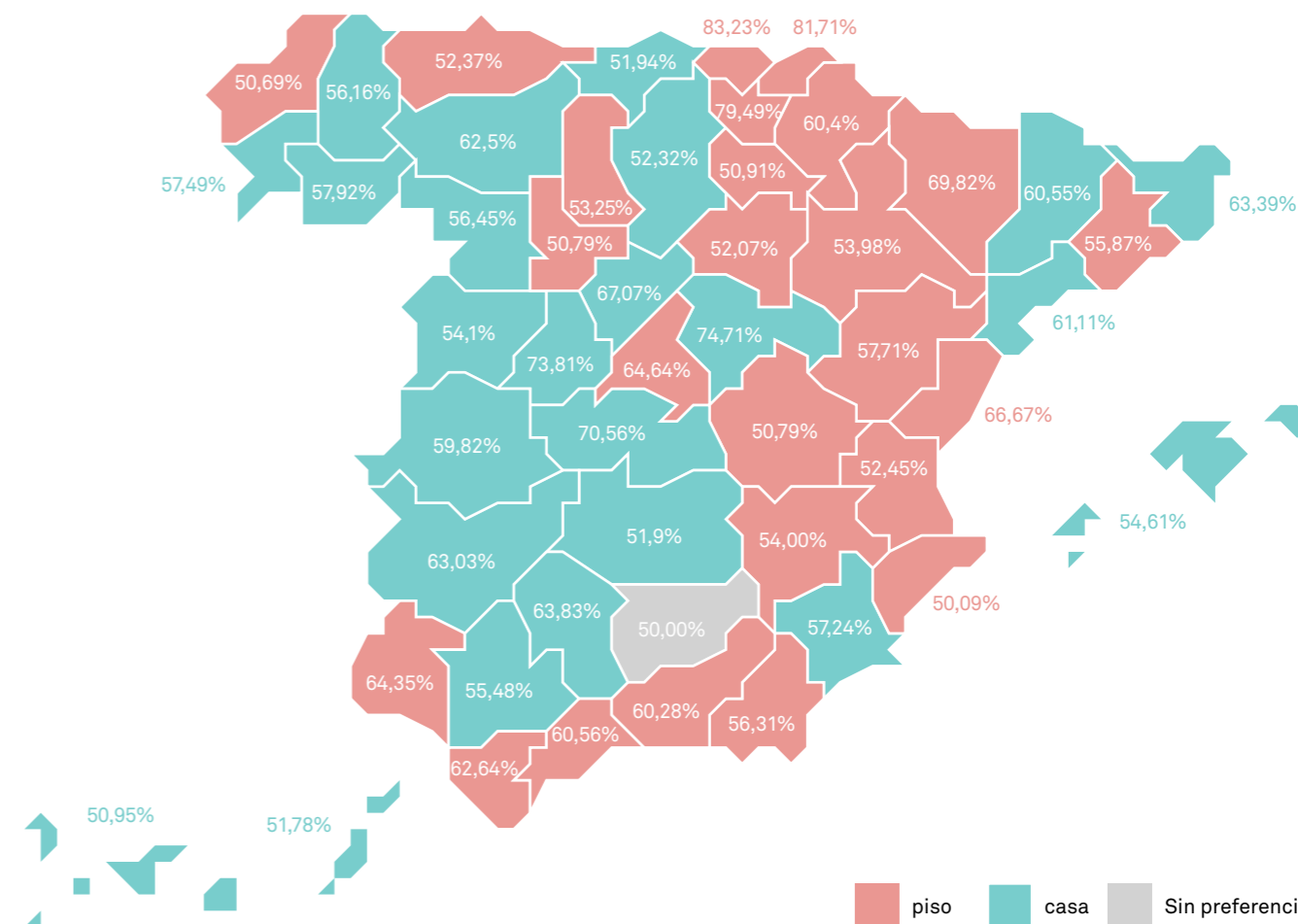
En el caso de las provincias, las preferencias entre piso y casa se reparten al 50%, pues en 25 provincias se opta por el piso y en otras 25 la casa es la opción favorita.

En cambio, en Ávila (73.81 %), Guadalajara (70.71 %) y Toledo (70.56 %), la casa se posiciona como la opción mayoritaria, acaparando siete de cada diez búsquedas de vivienda.

Destacan los casos de Bizkaia (83.23%), Gipuzkoa (81.71 %) y Araba (79.49 %). Las tres provincias vascas son las zonas de España donde existe un dominio más absoluto del piso como opción prioritaria para vivir, llegando a copar ocho de cada diez búsquedas de vivienda en las webs de Mitula Group.

El apartamento, una opción minoritaria en muchas provincias, gana protagonismo en zonas costeras y con gran potencial turístico. Es el caso de Castellón (35.90 %), Almería (34.95 %) o Málaga (29.50 %), donde se sitúa alrededor del 30% del total de búsquedas realizadas.

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



## 4. Vivienda en alquiler

### 4.1 Precios medios de alquiler (oferta)

#### En España

El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 733 euros durante el pasado mes de septiembre, lo que supone una variación trimestral del 3.97 %. El incremento a nivel de semestre fue más acusado y se situó en el 7.82 % en el conjunto nacional. Cifras al alza que muestran la buena salud del sector del alquiler.

Así, un piso de 3 habitaciones (la tipología preferida en nuestro país) costaba en septiembre 731 euros de media en el conjunto de España, mientras que uno de 2 habitaciones (el segundo en preferencia por los usuarios) se situaba en 649 euros.

Algunas de las causas de este incremento podrían ser las dificultades de muchos ciudadanos para acceder a un piso en propiedad y las tensiones entre oferta y demanda motivadas por factores como la *gentrificación*, el alquiler vacacional o la escasez de stock disponible en grandes ciudades.

Más allá de estos factores y de las particularidades de cada mercado, resulta evidente que las características de las propias viviendas también influyen en la configuración de los precios.

En el caso del alquiler, por ejemplo, la característica que más se valora es la existencia de ascensor en la finca. Así, un piso para arrendar que carezca de elevador resulta, en el conjunto nacional, un 21.11 % más económico que otro que sí cuente con este equipamiento.

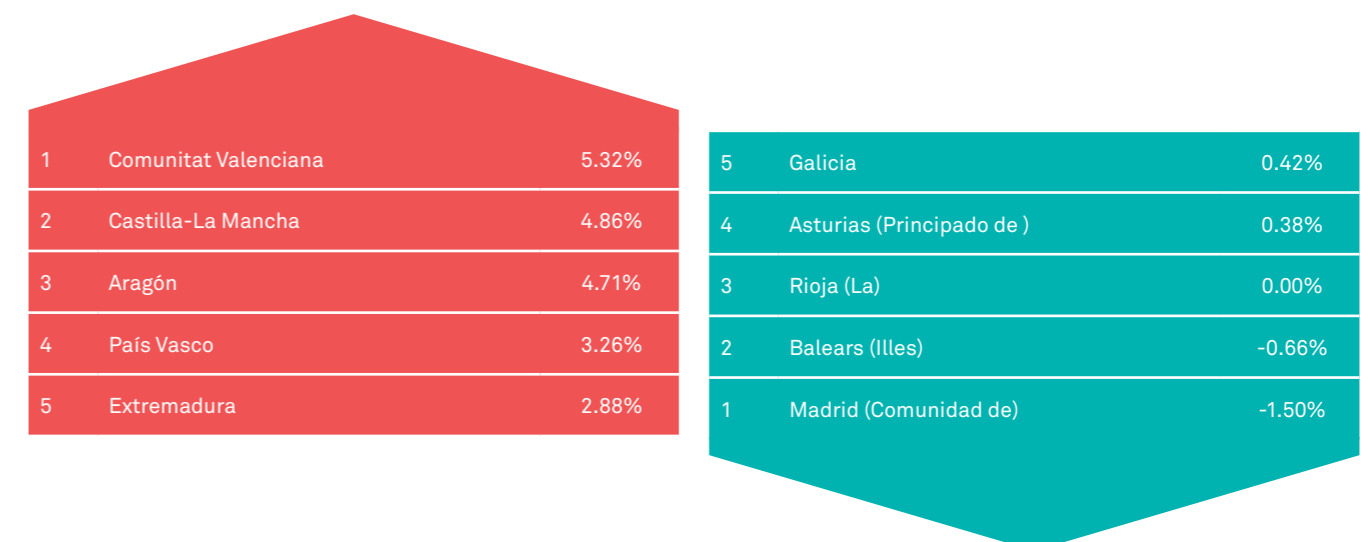
En cambio, y a diferencia de lo que pasa con el segmento de compra, en el alquiler se da menos importancia al estado de conservación de las viviendas para fijar su precio. Un piso reformado incrementa su valor en tan sólo un 2.93 % respecto a la media, según cifras del Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group.

Más peso tienen otros equipamientos, como la terraza (que incrementa un 6.27 % el valor de un piso) o el garaje (5.04 %).

#### Precio medio en las comunidades autónomas

A diferencia de lo que pasaba en el segmento de compra, en el caso del alquiler se puede hablar de una cierta homogeneidad en el comportamiento de los diferentes mercados regionales españoles. Así, en 14 de las 17 comunidades autónomas se ha registrado un aumento de precios durante el tercer trimestre del año. Sólo dos habrían visto descender sus cifras y una (La Rioja) habría mantenido los precios congelados.

#### Variación trimestral del precio de la vivienda





Los incrementos más destacados a nivel trimestral en los precios de alquiler corresponden a la Comunitat Valenciana (5.32 %), Castilla la Mancha (4.86 %) y Aragón (4.71 %).

En cambio, sólo dos comunidades: Balears (-0.66 %) y Comunidad de Madrid (-1.50 %) han visto caer sus cifras en relación al periodo anterior. En ambos casos, no obstante, se trata de variaciones poco destacadas.

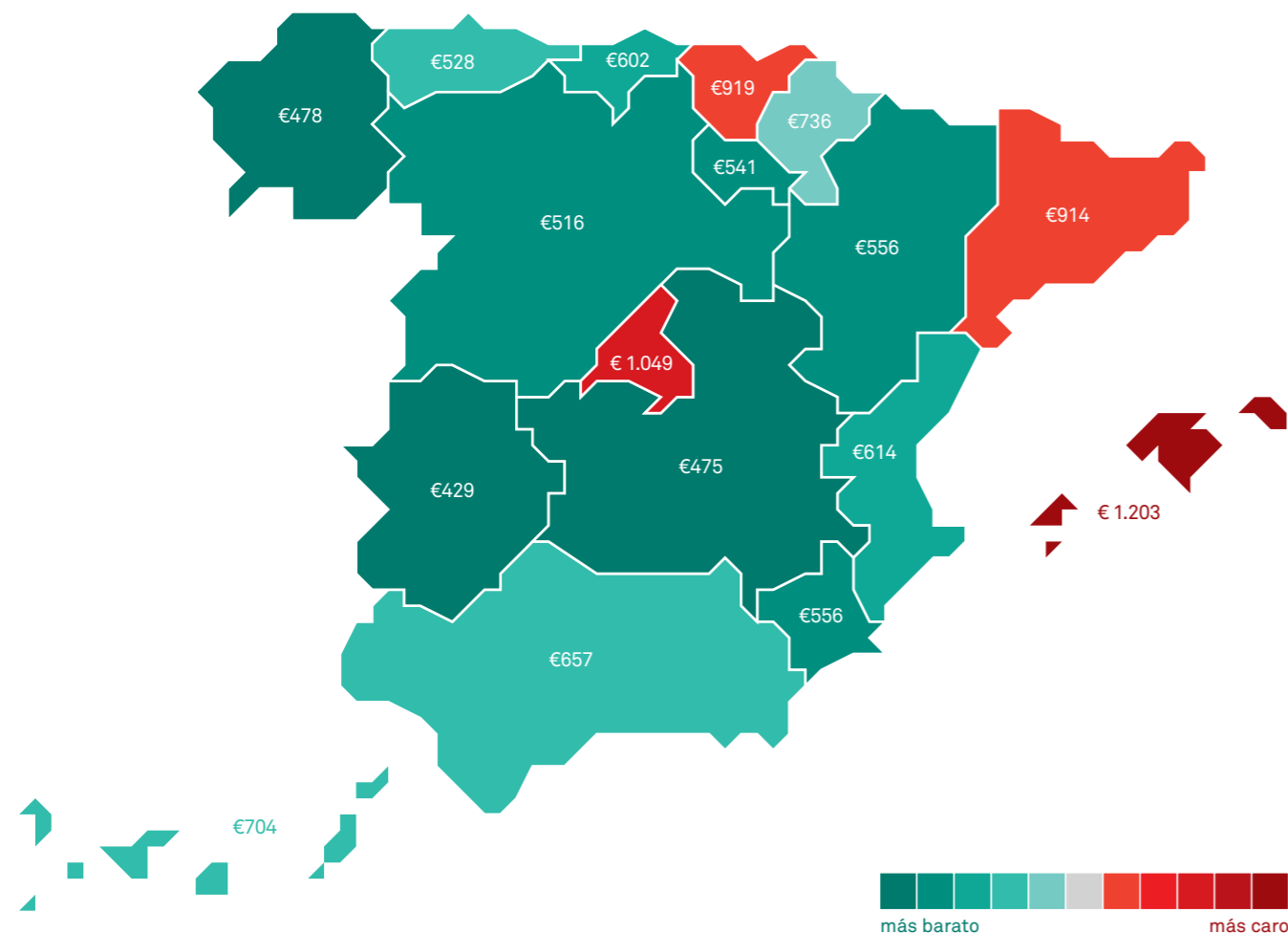
Semestralmente, la tendencia al alza es todavía más marcada y los mayores incrementos habrías que buscarlos en la Comunitat Valenciana (14.13 %), La Rioja (12.94 %) y Aragón (10.98 %).

En lo referente a los precios, las comunidades más caras para alquilar durante el tercer trimestre del año fueron Euskadi (con una media de 10.87 euros/m<sup>2</sup>), Balears (10.79 euros/m<sup>2</sup>) y Comunidad de Madrid (10.71 euros/m<sup>2</sup>).

Extremadura (4.73 euros/m<sup>2</sup>), Castilla la Mancha (4.91 euros/m<sup>2</sup>) y Galicia (5.54 euros/m<sup>2</sup>), por su parte, se posicionaron como las más económicas entre julio y septiembre.

En relación a la tipología de pisos de alquiler, Balears (1.292 euros), la Comunidad de Madrid (1.079 euros) y Euskadi (948 euros) repiten respecto al trimestre anterior como las comunidades en las que alquilar un piso de 3 habitaciones (el favorito en el conjunto nacional) resulta más caro.

### Precio medio expresado en euros por comunidad autónoma (sept 2017)



### Distribución de los precios de alquiler por comunidades autónomas y número de habitaciones (sept 2017)

Región	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab
ESPAÑA	€562	€649	€731	€902
Región	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab
Andalucía	€480	€595	€696	€823
Aragón	€440	€506	€566	€702
Asturias (Pdo. de)	€440	€500	€567	€757
Balears (Illes)	€843	€969	€1.292	€1.682
Canarias	€582	€673	€762	€949
Cantabria	€482	€516	€643	€841
Castilla y León	€424	€463	€519	€629
Castilla-La Mancha	€378	€421	€489	€578
Catalunya	€736	€820	€903	€1.136
Comunitat Valenciana	€486	€561	€616	€735
Extremadura	€346	€400	€416	€504
Galicia	€395	€454	€486	€554
Madrid (C.A. de)	€753	€938	€1.079	€1.610
Murcia (Región de)	€416	€495	€573	€684
Navarra (C. Foral de)	€548	€678	€722	€872
Euskadi	€763	€815	€948	€1.349
Rioja (La)	€443	€464	€531	€731

En cambio, Extremadura (416 euros), Galicia (486 euros) y Castilla la Mancha (489 euros) son los mercados regionales en los que los alquileres de 3 habitaciones resultan más baratos. Las tres comunidades repiten también respecto al trimestre anterior como las más económicas de España.

Poniendo el foco en las características propias de las viviendas que influyen en su precio, se observa que Comunidad de Madrid (16.78 %), Catalunya (13.69 %) y Balears (8.55 %) son las tres comunidades donde se da más importancia al estado de conservación de la vivienda, con incrementos de precio que van del 8 al 16 % en el caso de inmuebles reformados.

El garaje, en cambio, es un extra que se valora de forma especial en Balears (donde supone un 17.76 % de incremento de precio respecto a la media), Euskadi (10 %) y Aragón (9.07 %). La terraza, por su parte, tiene una especial incidencia en el coste de una vivienda en Galicia (17.73 %), Canarias (13.40 %) y Balears (11.05 %).

No obstante, si hay un equipamiento que influye poderosamente en el precio de una vivienda de alquiler en la mayoría de comunidades es el ascensor. En la práctica totalidad de regiones la falta de elevador supone una depreciación de entre el 15 y el 30 %, siendo Cantabria donde más se valora (-29.27 %).

**Precio medio en las provincias**

En lo relativo a los precios de alquiler, los mercados provinciales presentan comportamientos dispares. Sin embargo, existe una tendencia generalizada al incremento de precios mucho más marcada que en trimestres anteriores. De las 50 provincias españolas, 8 presentan cifras trimestralmente negativas, 39 positivas y tres han mantenido sus precios prácticamente congelados entre julio y septiembre.

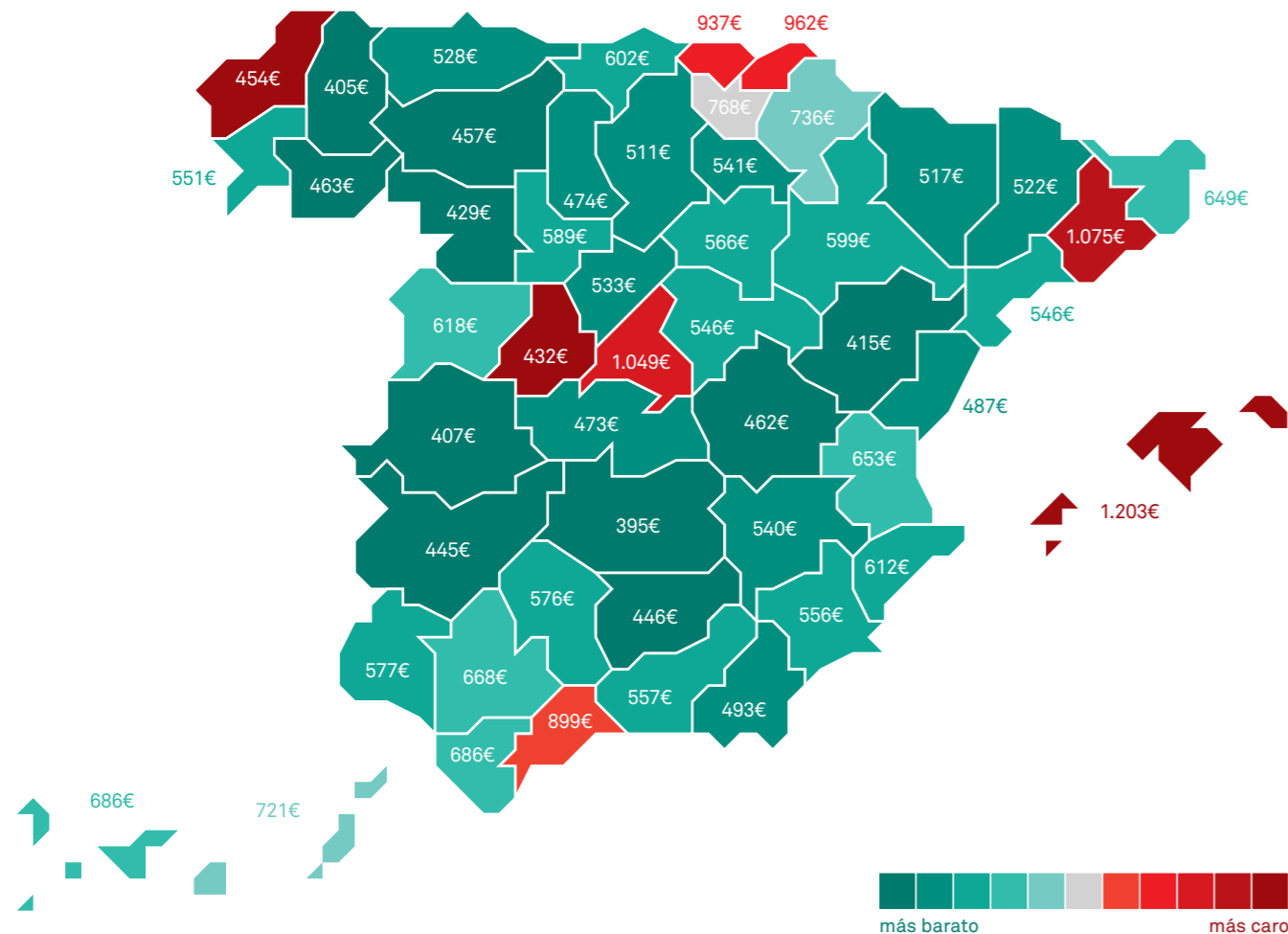
Los motivos de este incremento casi generalizado en los precios habría que buscarlos en la imposibilidad de muchas familias para acceder a un piso en propiedad y en fenómenos como la *gentrificación*, el alquiler vacacional o la escasez de stock, entre otros.

En este contexto, las mayores subidas trimestrales habría que buscarlas en Castelló (15.13 %), Huesca (11.18 %) y Salamanca (10.16 %), las tres con incrementos de entre el 10 y el 15 %.

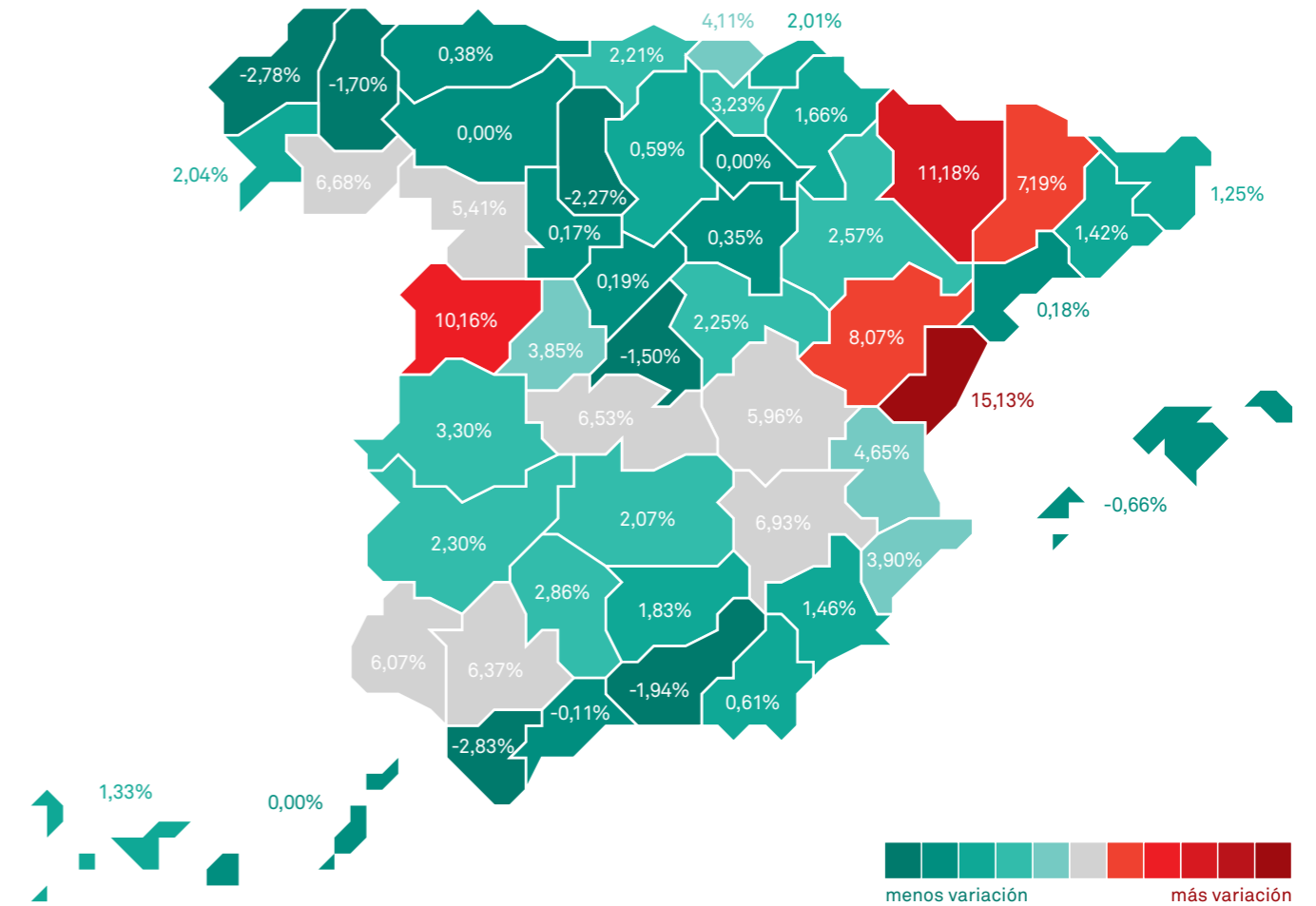
En cambio, los descensos más marcados se han dado en A Coruña (-2.78 %), Cádiz (-2.83 %) y Palencia (-2.37 %).

Por provincias, Gipuzkoa (con un precio medio de 12.11 euros/m<sup>2</sup>), Barcelona (11.38 euros/m<sup>2</sup>), Balears (10.79 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (10.71 euros/m<sup>2</sup>) encabezan el ranking de las más caras de España para alquilar una vivienda durante el tercer trimestre de 2017.

**Precio medio expresado en euros por provincia (sept 2017)**



**Porcentaje de variación trimestral de precios promedio de la vivienda en alquiler (sept 2017)**



En cambio, Lugo (4.53 euros/m<sup>2</sup>), Cáceres (4.55 euros/m<sup>2</sup>) y las provincias castellanas de Ávila (4.51 euros/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (4.61 euros/m<sup>2</sup>) y Toledo (4.67 euros/m<sup>2</sup>) y Zamora (4.70 euros/m<sup>2</sup>) se han posicionado como los mercados de alquiler más económicos entre julio y septiembre.

En el extremo contrario, en el de los precios de alquiler más bajos durante el tercer trimestre del año encontramos las provincias de Ciudad Real (395 euros), Lugo (405 euros) y Cáceres (407 euros). Todas ellas con cifras medias por debajo de los 400 euros mensuales para un arrendamiento.

Por tipología de vivienda, las provincias más caras para alquilar una vivienda de tres habitaciones (la más habitual) entre julio y septiembre han sido Baleares (con un precio medio de 1.203 euros), Barcelona (1.075 euros) y la Comunidad de Madrid (1.079 euros). El periodo veraniego parece ser una de las causas de estas elevadas cifras en Baleares y Barcelona, dos provincias con un gran potencial turístico y también en Madrid, donde además del alquiler vacacional, influye la actividad propia de la capitalidad.

Tan grande es el abanico de precios de alquiler existente en España que la diferencia entre Baleares (1.203 euros), la provincia más cara, y Ciudad Real (385 euros), la más económica, es de 808 euros mensuales, lo que equivaldría a un alquiler mensual de un piso de tres habitaciones en provincias como Las Palmas (790 euros) o Pamplona (722 euros).

Provincia	Euros	Provincia	Variación trimestral	Provincia	Variación semestral
Balears (Illes)	€1203	Castellón/Castelló	15.13%	Castellón/Castelló	24.87%
Barcelona	€1075	Huesca	11.18%	Toledo	16.22%
Madrid (Comunidad de)	€1049	Salamanca	10.16%	Valencia/València	14.16%
Gipuzkoa	€962	Teruel	8.07%	Lleida	13.97%
Bizkaia	€937	Lleida	7.19%	Rioja (La)	12.94%
Málaga	€899	Albacete	6.93%	Soria	12.75%
Araba/Alava	€768	Ourense	6.68%	Alicante/Alacant	11.68%
Navarra (Com. Foral de)	€736	Toledo	6.53%	Santa Cruz de Tenerife	11.54%
Palmas (Las)	€721	Sevilla	6.37%	Zaragoza	11.13%
Santa Cruz de Tenerife	€686	Huelva	6.07%	Córdoba	10.98%
León	€457	León	0.00%	Coruña (A)	2.25%
Coruña (A)	€454	Rioja (La)	0.00%	Avila	1.89%
Jaén	€446	Málaga	-0.11%	Granada	1.46%
Badajoz	€445	Balears (Illes)	-0.66%	Barcelona	1.03%
Avila	€432	Madrid (Comunidad de)	-1.50%	Jaén	0.22%
Zamora	€429	Lugo	-1.70%	Palmas (Las)	-0.14%
Teruel	€415	Granada	-1.94%	León	-0.22%
Cáceres	€407	Palencia	-2.27%	Girona	-1.96%
Lugo	€405	Coruña (A)	-2.78%	Cáceres	-5.13%
Ciudad Real	€395	Cádiz	-2.83%	Segovia	-6.33%

La diferencia entre Balears, la provincia más cara, y Ciudad Real, la más económica, es de 808 euros mensuales

Provincia	Euros	Provincia	Variación trimestral	Provincia	Variación semestral
Barcelona	€1383	Castellón De La Plana	11.09 %	Tarragona	16.63 %
Madrid	€1239	Huesca	10.48 %	Logroño	16.12 %
Palma	€1209	Guadalajara	9.78 %	Valencia	14.68 %
Donostia-san Sebastián	€1130	Huelva	9.00 %	Burgos	14.44 %
Bilbao	€1005	Salamanca	8.59 %	Gran Canaria	14.24 %
Málaga	€811	Málaga	8.28 %	Guadalajara	13.55 %
Pamplona	€799	Ourense	8.14 %	Oviedo	12.22 %
Gran Canaria	€786	Lleida	6.10 %	Soria	11.99 %
Vitoria	€783	Valencia	5.70 %	Castellón De La Plana	11.79 %
Sevilla	€764	Tenerife	5.69 %	Málaga	11.71 %
Badajoz	€489	Madrid	-1.90 %	Murcia	-1.36 %
Palencia	€483	Logroño	-1.92 %	Santander	-2.37 %
Cuenca	€471	Santander	-2.51 %	Granada	-2.59 %
Ourense	€465	Palencia	-2.62 %	Pontevedra	-3.31 %
Cáceres	€452	Granada	-2.75 %	Palma	-3.59 %
Ávila	€451	Almería	-3.58 %	Ávila	-4.04 %
Zamora	€430	Segovia	-4.17 %	Cáceres	-5.83 %
Lugo	€430	Pontevedra	-4.61 %	Ciudad Real	-6.33 %
Teruel	€425	A Coruña	-4.88 %	Segovia	-8.73 %
Ciudad Real	€414	Cádiz	-10.53 %	Cádiz	-9.17 %

#### Capitales de provincia

En el caso de las capitales de provincia españolas, la disparidad de comportamientos en los distintos mercados parece ser la tónica dominante. Sin embargo, existe una marcada tendencia al alza en las grandes capitales y en las ciudades con un fuerte componente turístico, que es donde más se han notado el repunte de precios durante el tercer trimestre de 2017.

Así, Castelló (11.09 %), Huesca (10.48 %) y Guadalajara (9.78 %) encabezan los mayores incrementos trimestrales de alquiler, mientras que Cádiz (-10.53 %), A Coruña (-4.88 %) y Pontevedra (-4.61 %) han sido las capitales donde los precios más han caído en este periodo.

A nivel semestral, donde la subida es más pronunciada, los mayores repuntes se han dado en

Tarragona (16.63 %), Logroño (16.12 %) y Valencia (14.68 %), todas ellas con incrementos alrededor del 15 %.

En cambio, los mayores descensos semestrales hay que buscarlos en Cádiz (-9.17 %), Segovia (-8.73 %) y Ciudad Real (-6.33 %).

Por precio, las capitales provinciales más caras de España para alquilar una vivienda fueron durante el tercer trimestre Barcelona (con una cuota mensual media de 1.838 euros), Madrid (1.239 euros) y Palma (1.209 euros). Las tres repiten respecto al trimestre anterior. La escasez de oferta, junto con una gran demanda, el alquiler vacacional y la *gentrificación* de determinados barrios son causas que explicarían estos elevados precios. Además, en el caso del tercer trimestre, los movimientos del mercado de alquiler (con un fuerte incremento de la demanda en verano) también habrían contribuido a elevar las cifras.

De hecho, las tres muestran cifras elevadas en todas las tipologías de vivienda. Así, un piso de 1 habitación cuesta en Barcelona 1.080 euros de media, mientras que en Madrid la cuota de alquiler asciende a 857 euros y en Palma se queda en 856.

Los pisos de 2 habitaciones se elevan por encima de los 1.000 euros en las tres ciudades. En el caso de Barcelona, un piso de estas características cuesta de media 1.259 euros, mientras que en Madrid se pagan 1.090 euros y en Palma 1.025 euros.

Los pisos de tres habitaciones, los favoritos en el conjunto nacional, despuntan todavía más a nivel de precios durante este tercer trimestre de 2017. En el caso de Barcelona, por ejemplo, una vivienda de estas características cuesta de media 1.391 euros, mientras que en Madrid tiene un coste de 1.340 euros y en Palma, de 1.269 euros.

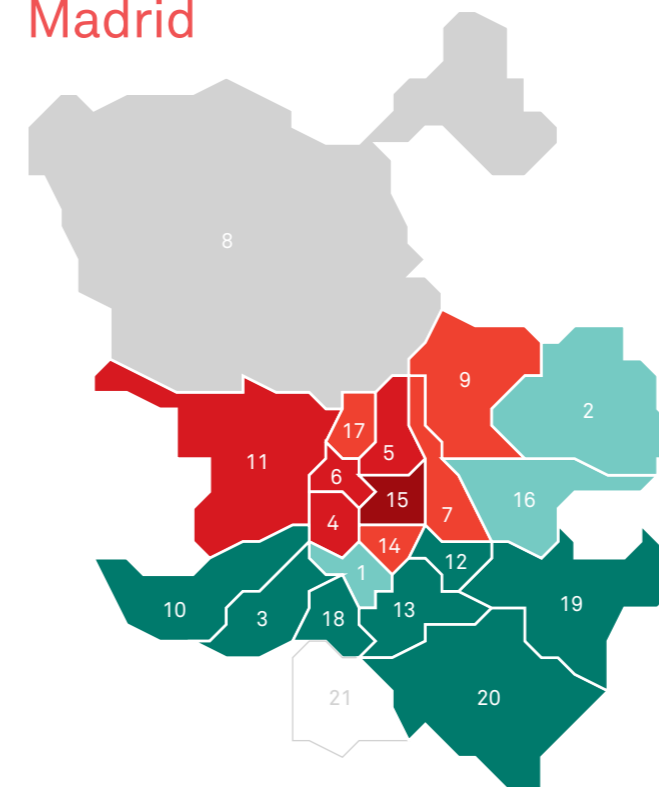
En cambio, capitales de provincia mucho más pequeñas y situadas en el interior peninsular son las que cifran sus alquileres en precios más bajos. Así, las capitales de provincia más económicas para alquilar son Ciudad Real (414 euros), Teruel (425) y Lugo (430 euros). Todas ellas con precios medios que no superan los 450 euros.

**Ciudades importantes**

El Informe sobre el precio de la Vivienda en España de Mitula Group profundiza también en el mercado de alquiler de las grandes ciudades españolas, ahondando en sus distritos para tratar de determinar su comportamiento en el mercado inmobiliario. En el caso del arrendamiento, se repite la tendencia ya mostrada en el segmento de venta, es decir, las zonas prime y los barrios tradicionalmente caros son las áreas donde los precios más despuntan y se alejan de las cifras medias de las ciudades analizadas.

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

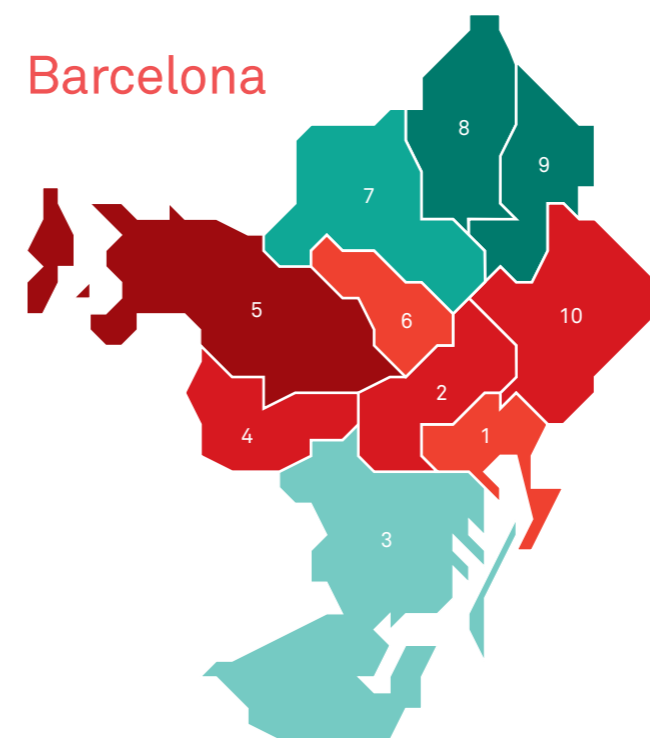
**Madrid**



La capital española presenta en lo relativo al mercado de alquiler un comportamiento similar al de venta. Los distritos céntricos y las zonas prime son las áreas donde los precios más se desmarcan (al alza) de la media de la ciudad. Así, Salamanca (48.02 %), Moncloa Aravaca (33.17 %) y Centro (31.32 %) son los distritos donde los alquileres más se elevan durante el tercer trimestre. En cambio, barrios situados al sureste de la capital, como Villaverde (-53.11 %), Puente de Vallecas (-47.78 %) o Usera (-42.53 %) son las áreas donde los alquileres más caen en relación a la media.

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 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. Chamberi            | 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**

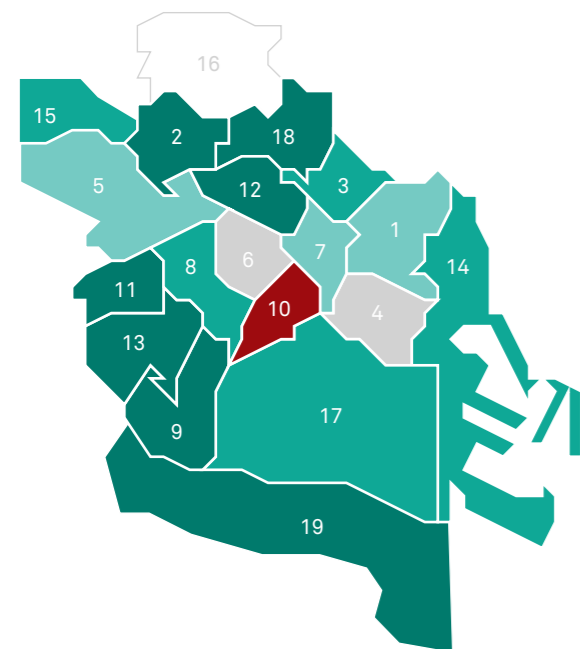


La ciudad condal muestra una tendencia similar a la de Madrid en los precios de los alquileres. El distrito ya de por sí más caro y lujoso, Sarrià- Sant Gervasi (32.61 %), es el que más se aleja de la media de la ciudad. L'Eixample, una zona donde se concentran buena parte de los atractivos turísticos y de la actividad comercial y empresarial, también dispara sus cifras (22.27 %) y Sant Martí, donde se ubican nuevas zonas de expansión con viviendas de lujo y playas, se posiciona como el tercer distrito cuyos precios más se alejan de la media (21.69 %). En cambio, las cifras se distancian a la baja en distritos como Nou Barris (-37.74 %), alejado del centro y de la vorágine turística. Las también periféricas Horta Guinardó (-31.09 %) y Sant Andreu (-26.17 %) muestran asimismo cifras de alquiler muy por debajo de las que se barajan en el conjunto de la ciudad.

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 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    |



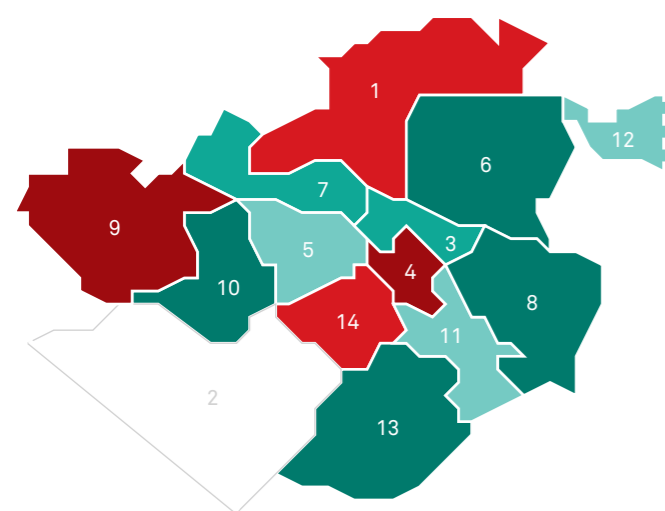
## Valencia



También la capital valenciana reproduce un patrón similar en lo relativo al mercado de alquiler. Los distritos que más se elevan por encima de los precios medios son l'Eixample (64.82 %), 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, y Ciutat Vella (21.70 %). En cambio, Rascanya (-26.55 %) y l'Olivereta (-26.55 %) son las zonas que más se alejan (a la baja) de las cifras medias de la ciudad empatando en porcentaje.

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 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           | 19. Pobles del Sud   |
| 10. Eixample       |                      |

## Zaragoza

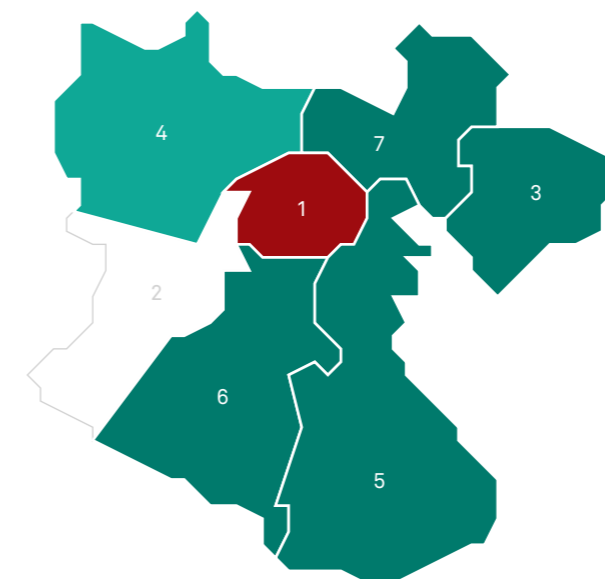


En el caso de la capital aragonesa, Miralbueno (17.48 %) es el distrito que ha experimentado una mayor variación durante el tercer trimestre del año por encima de la media local. Le siguen Centro (17.65 %) y Actur Rey Fernando (8.66 %) como las zonas con los precios más disparados respecto a lo que se paga en el conjunto de Zaragoza. En cambio, Torrero- La Paz (-26.31 %) y Oliver Valdefierro (-24.02 %) son las zonas de la capital aragonesa con precios más bajos.

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 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        |



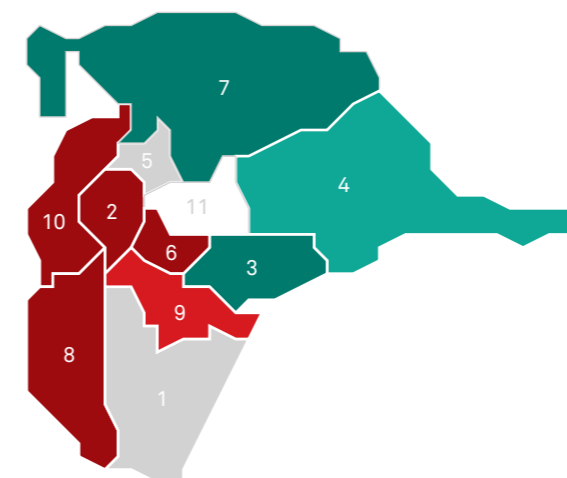
## Bilbao



En Bilbao/Bilbo, el tradicionalmente caro Abando (20.50 %) ha sido el distrito cuyos precios más se han alejado de las cifras medias locales durante el tercer trimestre de 2017. La zona, céntrica y con una gran actividad comercial y empresarial, se posiciona así como la más cara con diferencia de la ciudad vasca. Rekalde (-11.54 %) y Begoña (-10.55 %) son, en cambio, los que presentan una mayor diferencia de precios a la baja en el mismo periodo.

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

## Sevilla



En la capital hispalense se repite la tendencia observada en la mayoría de grandes ciudades, donde los distritos céntricos y las zonas tradicionalmente caras son las que más sobresalen en relación a la media. Es el caso del Casco Antiguo (29.32 %), Nervión (20.68 %) y Remedios (19.90 %). En cambio, los distritos más periféricos y alejados del centro y el bullicio turístico muestran cifras a la baja en relación a la media local. Este-Alcosa-Torreblanca (-32.07 %) y Macarena (-22.25 %) son las dos zonas con los precios más alejados de los que se pagan en el conjunto de Sevilla.

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 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).

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 aspectos.

Así, por ejemplo, la diferencia entre los precios de oferta y los precios de demanda de alquiler fue en septiembre del -5.18 % en España. En el conjunto nacional los precios de las viviendas en arrendamiento se situaron en 733 euros de media, mientras que la cifra que estaban dispuestos a pagar los potenciales inquilinos se quedó en 695 euros.

Las cifras se habrían ido ajustando (y la diferencia entre oferta y demanda reduciendo) desde principios de año, lo que podría indicar un aumento del poder adquisitivo de los españoles. Así, se pasó de un -6.86 % al cierre del primer trimestre en marzo a un -6.53 % en junio y al -5.18 % actual.

### Por comunidades autónomas

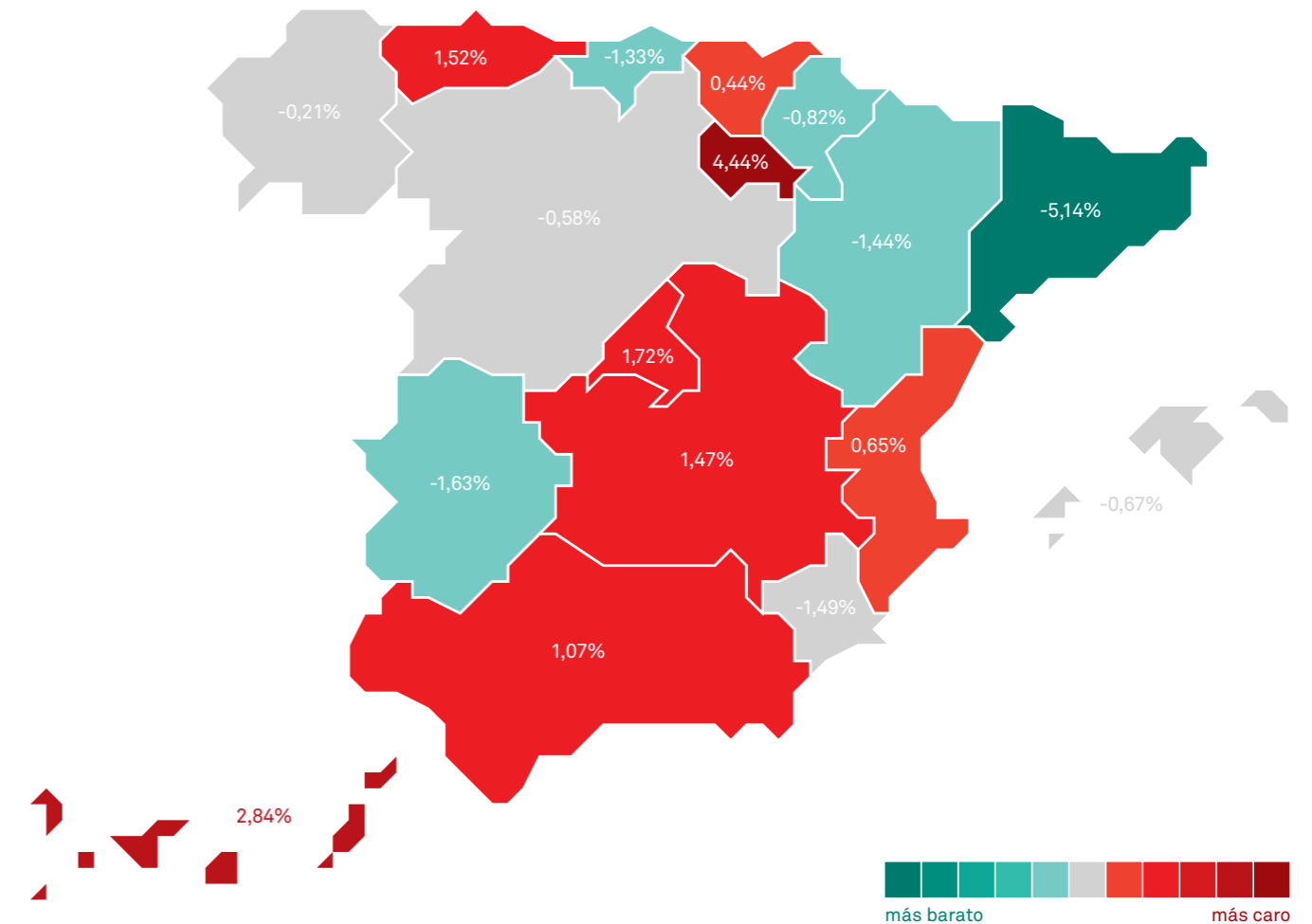
Por comunidades autónomas, las regiones donde habría una mayor brecha entre oferta y precio de preferencia por parte de los potenciales inquilinos en septiembre son Catalunya (-5.14 %), Extremadura (-1.63 %) y Aragón (-1.44 %). En estas tres autonomías habría, pues, más margen para la negociación antes de cerrar un contrato de alquiler.

En cambio, las regiones donde existen posturas más cercanas entre oferta y demanda fueron La Rioja (4.44 %), Canarias (2.84 %) y Castilla la Mancha (1.47 %). El hecho de que estas comunidades arrojen cifras positivas (que los potenciales inquilinos estén dispuestos a pagar más de lo que piden los propietarios) podría indicar un stock de baja calidad o un parque de viviendas que no cumple con las peticiones de la demanda.

En cifras absolutas, las comunidades en las que los potenciales inquilinos están dispuestos a pagar más por los alquileres en septiembre son Baleares (1.195 euros), Comunidad de Madrid (1.067 euros) y Euskadi (923 euros). Las tres repiten en los primeros puestos respecto al trimestre anterior.

Las regiones con menor poder adquisitivo, en cambio, fueron en septiembre Extremadura (422 euros), Castilla la Mancha (482 euros) y Galicia (477 euros).

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



### Por provincias

Por provincias, Albacete (-9.07 %), Segovia (-7.32 %) y Salamanca (-6.80) destacaron en septiembre 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 Zamora (6.53 %), Santa Cruz de Tenerife (5.25 %) y Alacant (5.23 %). Tres provincias en las que los potenciales inquilinos estarían dispuestos, incluso, a pagar más de lo que piden los arrendatarios. Una

circunstancia que podría ser consecuencia de tener un stock de calidad inferior al que buscan los potenciales inquilinos.

En lo relativo a los precios, las provincias donde los arrendatarios están dispuestos a pagar más en junio fueron Baleares (1.195 euros), la Comunidad de Madrid (1.067 euros), y Barcelona (1.004 euros).

En cambio, las provincias de Teruel (382 euros), Ciudad Real (392 euros) y Lugo (397 euros) son las que muestran unas cifras de oferta más bajas, quedando todas ellas por debajo de los 400 euros mensuales de alquiler.

**Tipología de vivienda**

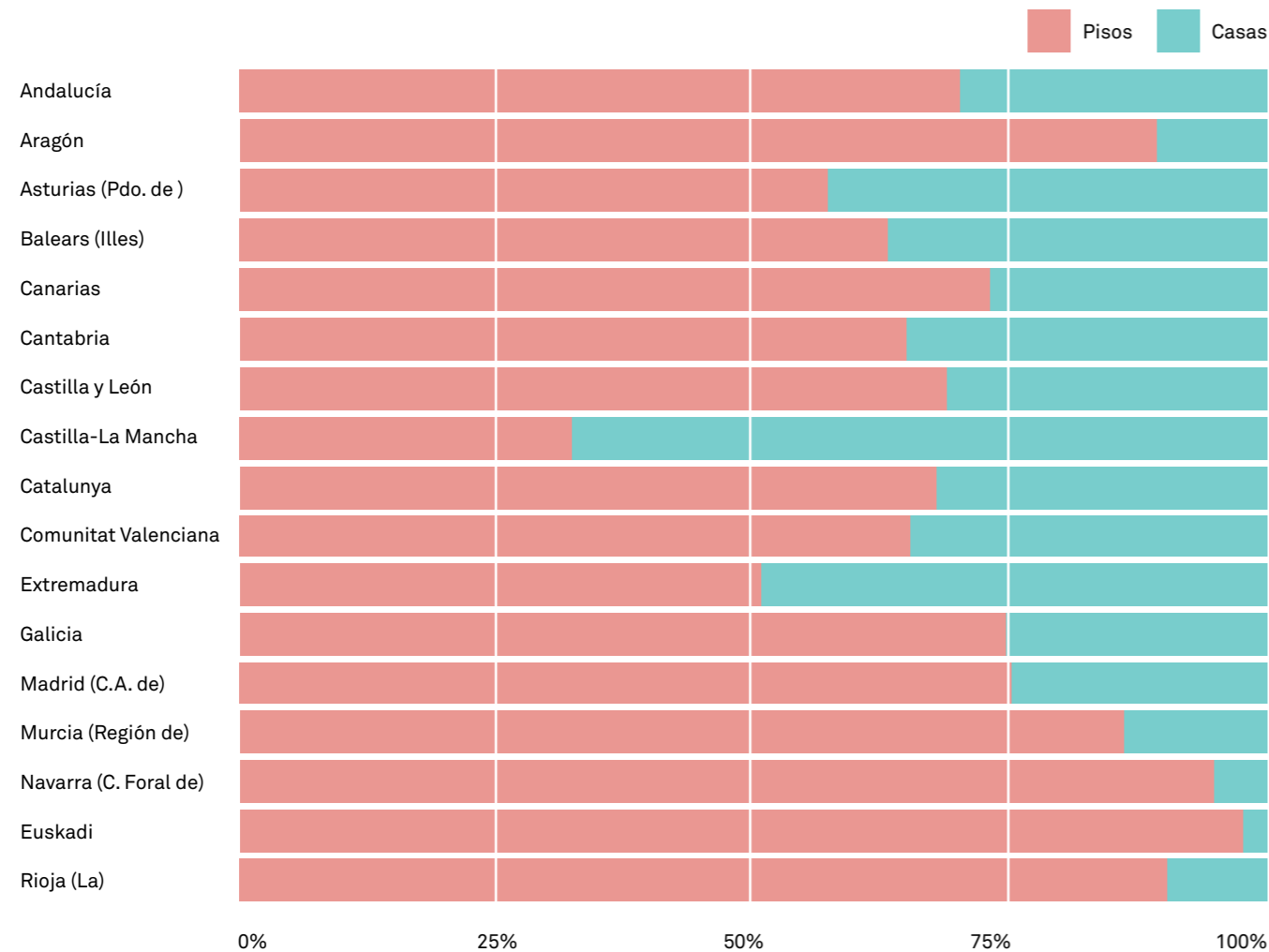
Además de profundizar en los precios que están dispuestos a pagar los potenciales arrendatarios y en las tensiones entre oferta y demanda, el Informe sobre el Precio de la Vivienda en España de Mitula Group también incide en el tipo de casa que buscan los inquilinos.

En este sentido y como ya pasara con el segmento de venta, el piso es la tipología de vivienda más buscada en España para alquilar (63.17 %), acaparrando seis de cada diez búsquedas realizadas a través de las webs de Mitula Group.

La casa se sitúa en segundo lugar, aunque a mucha distancia (19.69 %), y el apartamento se consolida como la tercera opción con más búsquedas durante el segundo trimestre de 2017 (5.13 %). Otras opciones de vivienda, como el loft, el ático o el chalet se quedan en cifras residuales sin superar el 3,50%.

Respecto al tipo de piso más buscado para alquilar durante el tercer trimestre, el de 3 habitaciones se perfila una vez más como el claro favorito en el conjunto nacional, siguiendo la tendencia de la venta. Este tipo de vivienda concentra casi la mitad (44.46 %) de búsquedas realizadas.

**Búsquedas por tipo de vivienda y comunidad autónoma**



La segunda posición en preferencia de los usuarios es para los pisos de 2 habitaciones (que concentran el 30.88 % del total de consultas realizadas) y el tercer puesto para los pisos de 4 dormitorios (16.30 %). Finalmente, los pisos de una única habitación se colocan en último lugar y suponen el 8.35 % del total.

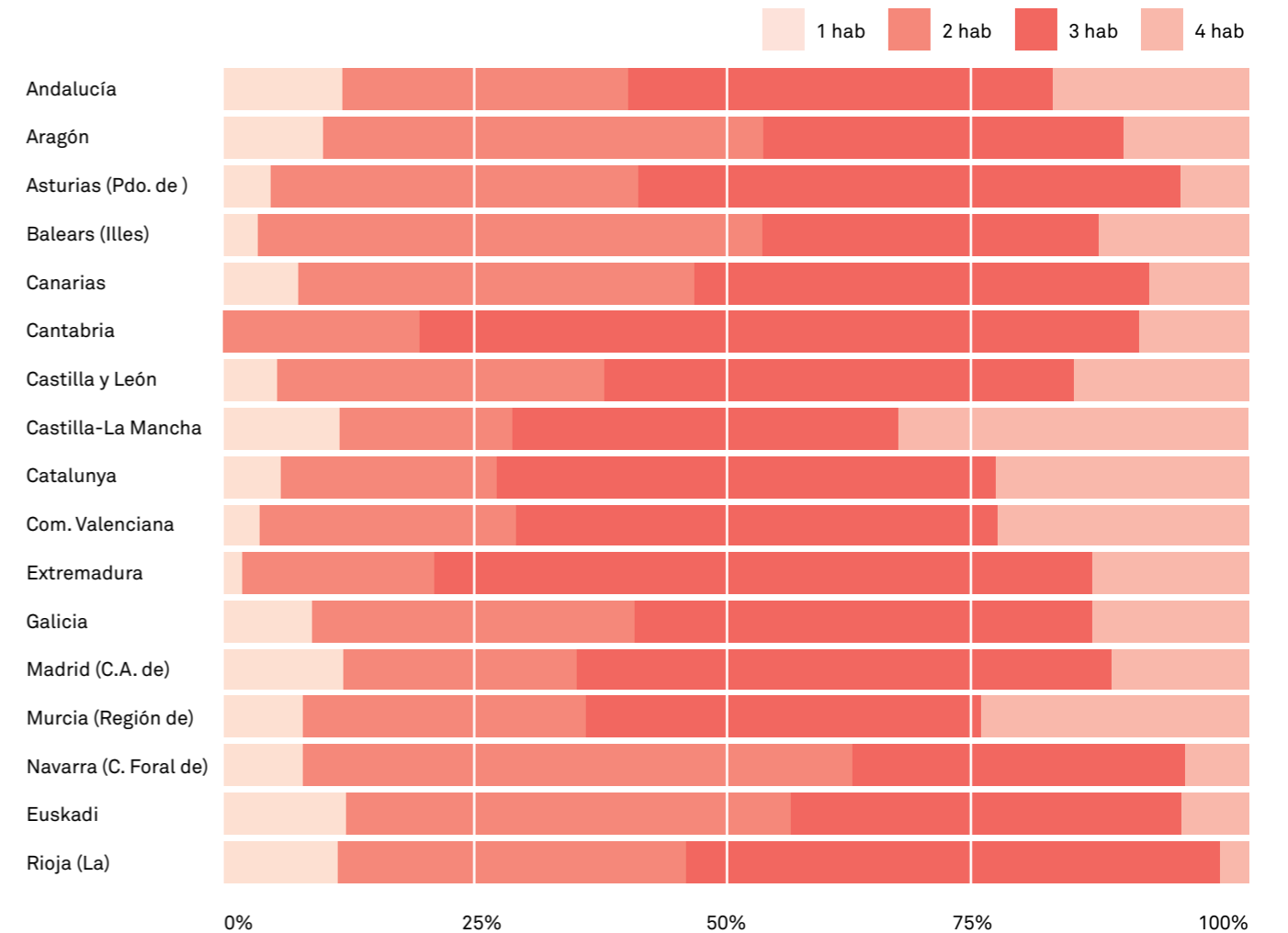
**Tipología de viviendas (comunidades autónomas)**

La mayoría de Comunidades Autónomas españolas eligen el piso como opción preferente en el momento de buscar una vivienda para alquilar. Navarra (92.26 %), Euskadi (91.92 %) y Aragón

(80.10 %) repiten respecto al primer y al segundo trimestre del año como las comunidades con mayor predominio de esta opción. En estas regiones entre ocho y nueve de cada diez búsquedas de alquiler se concentran en pisos antes que en casas. Cifras que no dejan lugar a dudas sobre los gustos y las necesidades de sus habitantes.

En cambio, Castilla la Mancha es la única autonomía española donde la casa gana al piso como opción preferida para alquilar una vivienda. En concreto, esta alternativa concentra el 62.46 % del total de búsquedas realizadas a las webs de Mitula Group.

**Búsquedas por número de habitaciones y comunidad autónoma**



Otras comunidades también ven como las casas ganan terreno como opción de alquiler (sin llegar a superar el piso). Es el caso, por ejemplo, de Extremadura (donde las viviendas unifamiliares suponen ya el 45.28 % del total de búsquedas), Asturias (42.60 %) o Balears (36.31 %).

Por tipología de piso, el de tres habitaciones gana en prácticamente todas las comunidades autónomas españolas, siendo en Extremadura (64.15 %), Cantabria (55.56 %) y Asturias (53.25 %) donde consigue sus mejores cifras.

#### Tipología de viviendas (provincias)

En el caso de las provincias, la opción predilecta para alquilar una vivienda es el piso, que se proclama como claro vencedor en la práctica totalidad del territorio nacional. Tanto es así que este tipo de vivienda es la alternativa preferida en 42 de las 50 provincias españolas.

Tan sólo en ocho de ellas la casa se posiciona como primera opción en la búsqueda de una vivienda de alquiler. Se trata de Burgos (con un 77.42 % a favor de la casa), Cáceres (70.79 %), Cuenca (87.50 %), Guadalajara (69.90 %), Salamanca (80 %), Soria (67,74 %), Tarragona (67.28 %) y Toledo (67.27 %).

---

Castilla la Mancha es la única autonomía española donde la casa gana al piso como opción preferida para alquilar una vivienda

---



Photo by John Towner

# No busques más.

Mitula Group es un líder mundial.

Por nuestros sites pasan más de 80 millones de visitantes al mes que buscan, y encuentran, la casa, el coche, el trabajo y las prendas que desean entre los más de 350 millones de anuncios que ofrecemos cada mes en más de 50 países. Por eso, estamos seguros que tenemos lo que buscas.

Mitula  nuroa  nestoria  FASHIOLA.

Mitula, Nestoria, Nuroa, Fashiola y Dot Property son marcas que pertenecen a Mitula Group.

[mitulagroup.com](https://mitulagroup.com)



## 5. Perfil de usuario

### 5.1 Análisis poblacional de los usuarios

Los datos de acceso a las webs de Mitula Group permiten también dibujar un perfil del usuario, tanto en lo referente a sus características como a sus hábitos, para conocer el tipo de potencial comprador de vivienda en España.

Se trataría, pues, 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 hora de conexión, las noches son el momento en el que se registra un mayor volumen de consultas, coincidiendo con el fin de la jornada laboral.

En lo que concierne a la procedencia de estos usuarios, países como Marruecos, Rumanía o Portugal son los que han registrado mayores crecimientos en el tercer trimestre del año, así como también a nivel semestral. 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.

Sin embargo, resulta interesante destacar que en el tercer trimestre del año se ha seguido con la progresiva reducción de la demanda exterior iniciada ya a finales de 2016. Así, durante el último trimestre del año pasado las consultas foráneas suponían el 5.32 % del total, una cifra que ha ido decreciendo desde entonces y que en el tercer trimestre de 2017 se ha situado en el 3.81%.

Este decrecimiento parecería indicar un progresivo aumento de la demanda interna y una reactivación del consumo nacional en el mercado de la vivienda.

#### Edad y sexo

Poniendo el foco en la edad y el sexo, el potencial comprador de vivienda en España es una persona joven. Así, el grupo de edad comprendido entre los 35 y los 44 años es el que se mostraría más activo, acaparando el 33.31 % de las consultas a las webs de Mitula Group. Le sigue el grupo formado por las personas de 24 a 35 años, que suponen el 26.35 % del total. La suma de ambos copa prácticamente seis de cada diez consultas (59.66 %) realizadas durante el tercer trimestre.

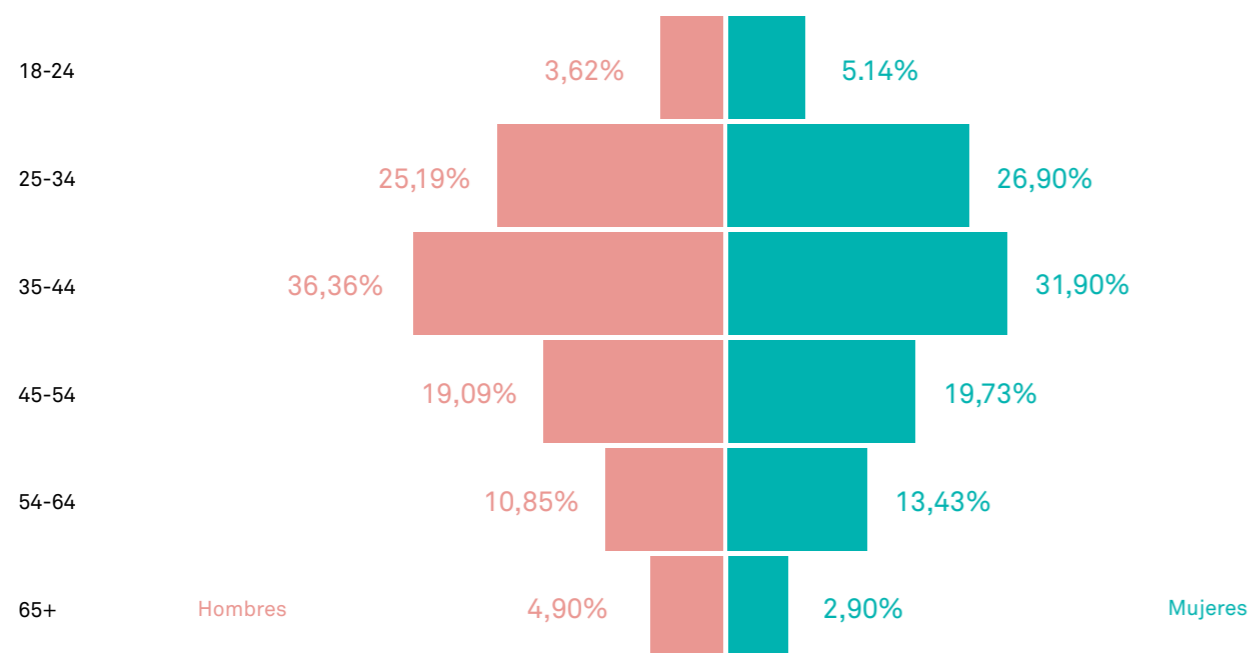
Los más jóvenes (de 18 a 24 años) y las personas mayores de 65 son los que menos actividad registran, con porcentajes del 4.66 % en el caso de los primeros y del 1.44 % en el caso de los segundos. Sin embargo, en el caso de los más jóvenes se registra una importante variación a nivel semestral (con un incremento del 24.52 %), lo que podría indicar una mejora en las condiciones de acceso a la primera vivienda.

En lo referente a la distribución por sexos, las mujeres toman la delantera en los segmentos de edad más jóvenes (18-24 años y 25-34 años). Sin embargo, los hombres son los que más interés muestran en la búsqueda de vivienda en el grupo de edad mayoritario (35-44 años). Representan un 36.36 % del total, mientras que las mujeres en esa misma franja son el 31.90 % de su grupo.

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

	2017T1	2017T2	2017T3	Variación trimestral	Variación semestral
18-24	3.74%	5.20%	4.66%	-10.38%	24.52%
25-34	26.98%	27.34%	26.35%	-3.62%	-2.33%
35-44	35.02%	33.88%	33.31%	-1.68%	-4.87%
45-54	17.62%	17.71%	19.52%	10.22%	10.81%
55-64	12.98%	12.39%	12.61%	1.78%	-2.87%
65+	3.66%	3.48%	3.53%	1.44%	-3.66%

### Pirámide poblacional



## 5.2 Dispositivos y horario de acceso a nuestros buscadores

Además de conocer las características de los usuarios de las webs de Mitula Group, para dibujar un perfil del potencial comprador de vivienda resulta también interesante conocer sus hábitos. Ejemplos de ello son los dispositivos utilizados para consultar ofertas inmobiliarias y el horario escogido para ello.

En lo que concierne a los dispositivos, se aprecia una clara predilección por el teléfono móvil (73.81 %), que se posiciona como la herramienta utilizada en siete de cada diez consultas realizadas. Además, el llamado teléfono inteligente ha experimentado a nivel trimestral un incremento del 43.85 %.

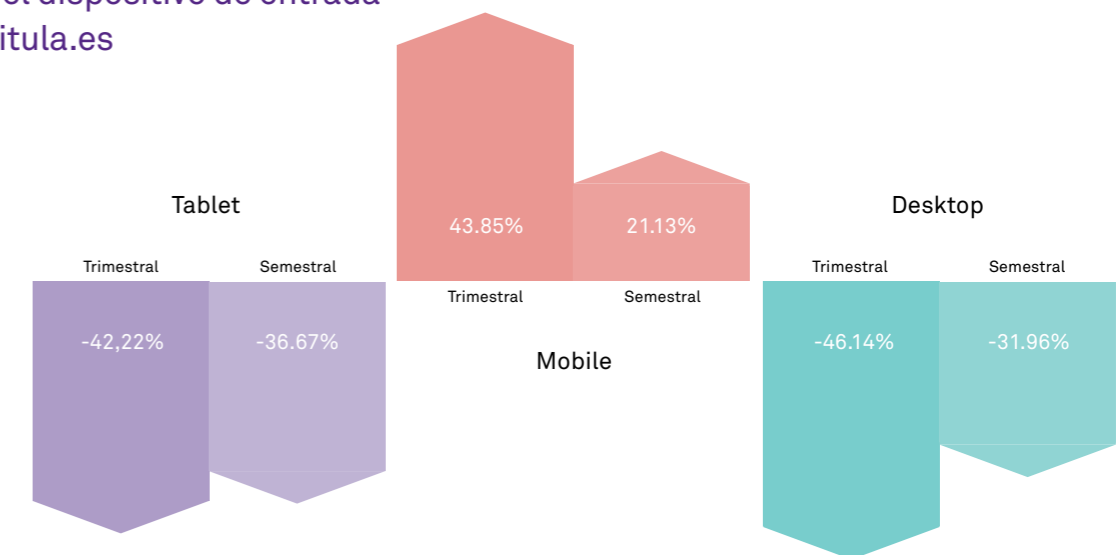
Su uso no es nuevo sino que ha evolucionado de forma destacada desde principios de este año. El smartphone ha pasado del 60.93 % en el primer trimestre de 2017 al 73.81 % en el tercero, lo que supone una diferencia de 13 puntos porcentuales.

### Evolución de la distribución del dispositivo de entrada

Usuarios	Dispositivo de acceso		
	Tablet	Mobile	Desktop
2017T3	6.35%	73.81%	19.76%
2017T2	10.99%	51.31%	36.69%
2017T1	10.03%	60.93%	29.04%

El uso de otros dispositivos móviles, como la tablet, habría seguido el camino contrario, pasando de suponer un 10.03 % de las consultas realizadas durante el primer trimestre del año al 6.35 % actual. Además, su variación trimestral (-42.22 %) indica un claro descenso en su uso.

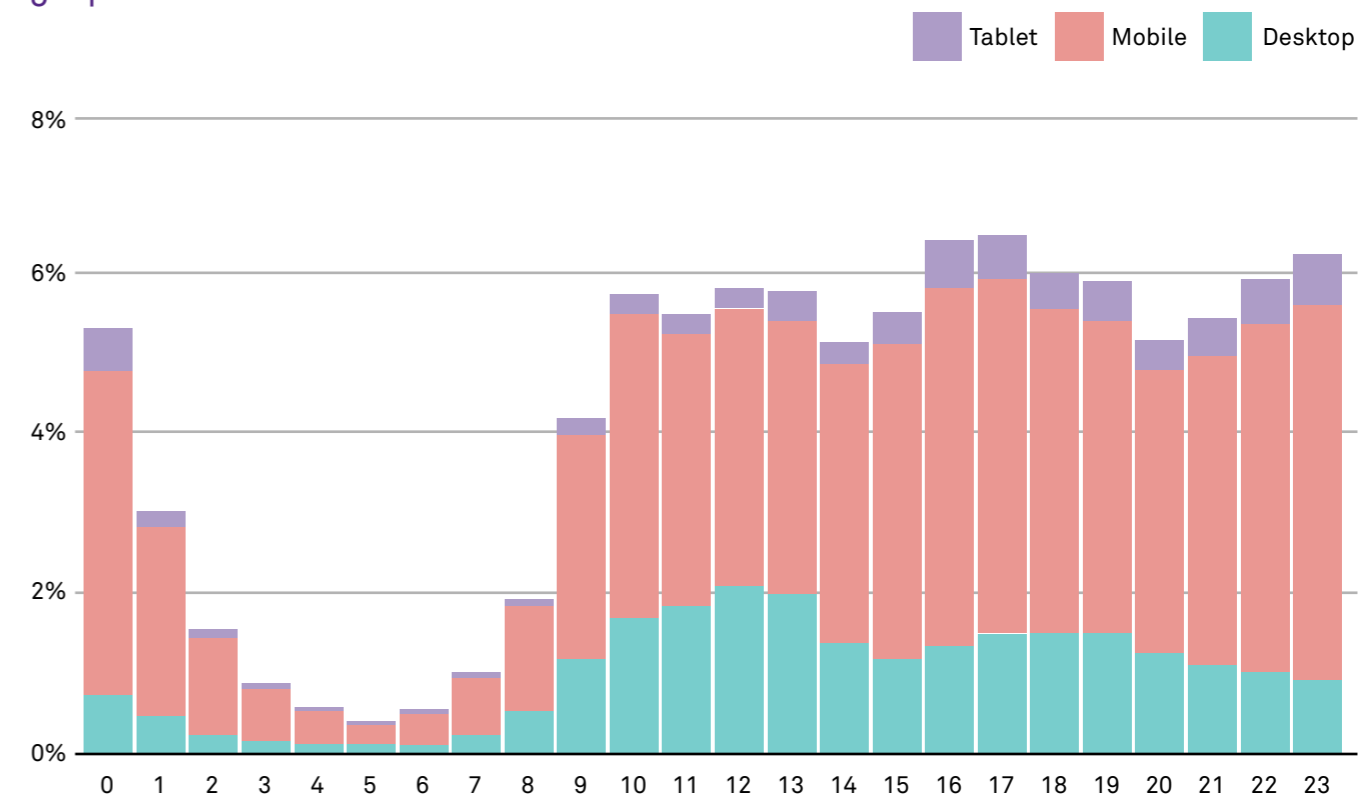
### Distribución del dispositivo de entrada al portal de mitula.es



Un camino parecido al que ha seguido el ordenador de sobremesa. Su uso ha pasado de suponer el 29.04 % en el primer trimestre de 2017 al 19.76 % en el tercer trimestre, registrando una caída de casi 10 puntos porcentuales.

Respecto a la hora de consulta, es interesante destacar que la franja de mayor actividad se registra entre las 16.00 y las 17.00 horas de la tarde, pero que existe otro pico alrededor de las 23.00 horas de noche.

### ¿A qué hora del día consultan nuestros usuarios?



## 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.

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

	2017T1	2017T2	2017T3	Variación trimestral	Variación semestral
Reino Unido	14.75%	14.53%	16.03%	10,35%	8.68%
Francia	11.37%	10.90%	11.17%	2,49%	-1.75%
Alemania	6.90%	6.39%	6.63%	3,71%	-3.90%
Italia	6.06%	5.96%	6.21%	4,22%	2.42%
EEUU	6.69%	6.98%	5.53%	-20,81%	-17.37%
Argentina	4.68%	4.66%	4.35%	-6,62%	-7.14%
Suiza	3.85%	3.66%	3.57%	-2,47%	-7.34%
Bélgica	3.90%	3.41%	3.41%	0,01%	-12.57%
Holanda	3.31%	3.14%	3.07%	-2,09%	-7.19%
México	3.76%	3.95%	3.03%	-23,21%	-19.38%
Portugal	1.92%	2.04%	2.42%	18,53%	25.84%
Marruecos	1.32%	1.46%	2.27%	55,05%	72.54%
Venezuela	2.41%	2.31%	2.13%	-7,88%	-11.67%
Colombia	2.68%	2.33%	2.12%	-9,11%	-20.81%
Suecia	1.93%	1.96%	1.98%	1,28%	2.61%
Andorra	1.80%	1.72%	1.80%	4,49%	0.15%
Rumanía	1.60%	1.28%	1.77%	38,27%	10.34%
Brasil	1.38%	1.47%	1.51%	3,01%	9.30%
Chile	1.51%	1.41%	1.33%	-5,97%	-11.85%
Perú	1.14%	1.28%	1.07%	-16,53%	-6.51%

En este sentido, es importante destacar que durante todo el año 2017 se ha apreciado una reducción de la demanda exterior, una tendencia ya iniciada a finales de 2016 que podría indicar un repunte en el consumo interno en lo relativo al mercado de la vivienda. El interés de los extranjeros por el sector inmobiliario español habría caído desde finales del año pasado más de dos puntos porcentuales, pasando de suponer el 5.32 % en el último trimestre de 2016 a ser el 3.81 % en el tercer trimestre de 2017.

Aún así, España sigue despertando el interés de compradores extranjeros, siendo Reino Unido (con un 16.03 % del total durante el tercer trimestre), Francia (11.17 %) y Alemania (6.63 %) los países con mayor predilección por la vivienda española.

No se trata, sin embargo, de los países donde se aprecian mayores incrementos a nivel de trimestre. Marruecos (55.05 %), Rumanía (38.27 %) y Portugal (18.53 %) son los que más crecen entre julio y septiembre.

En cambio, México (-23.21 %), EEUU (-20.81 %) y Perú (-16.53 %) son los países donde el interés por la vivienda española más ha caído en el tercer trimestre.

### Países con mayores subidas y bajadas

	Variación trimestral		Variación semestral
Marruecos	55.05%	Marruecos	72.54%
Rumanía	38.27%	Portugal	25.84%
Portugal	18.53%	Rumanía	10.34%
Reino Unido	10.35%	Brasil	9.30%
Andorra	4.49%	Reino Unido	8.68%
Venezuela	-7.88%	Chile	-11.85%
Colombia	-9.11%	Bélgica	-12.57%
Perú	-16.53%	EEUU	-17.37%
EEUU	-20.81%	México	-19.38%
México	-23.21%	Colombia	-20.81%

## 6. Comparativa venta – alquiler

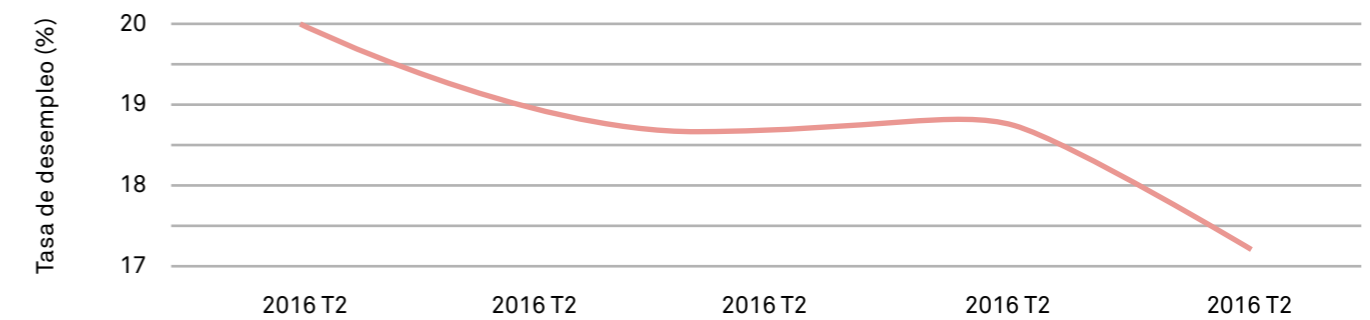
### 6.1 Indicadores económicos

Aunque la mayor parte de los indicadores económicos no han recuperado los niveles precrisis, España vive a nivel macroeconómico un momento de crecimiento, con creación de empleo, aumento de las exportaciones y ajuste del déficit.

En lo relativo a la creación de empleo, los últimos datos de la Encuesta de Población Activa (EPA), correspondiente al segundo trimestre del año,

muestran cifras que invitan, aunque con prudencia, al optimismo. El empleo creció en 512.300 personas en los 12 últimos meses y el número de parados bajó en un -8.01%, situándose en 3.914.300 personas. La tasa de paro se sitúa actualmente en el 17.22%, lo que supone 1.53 puntos menos que en el trimestre anterior. En el último año esta tasa ha descendido en 2.78 puntos.

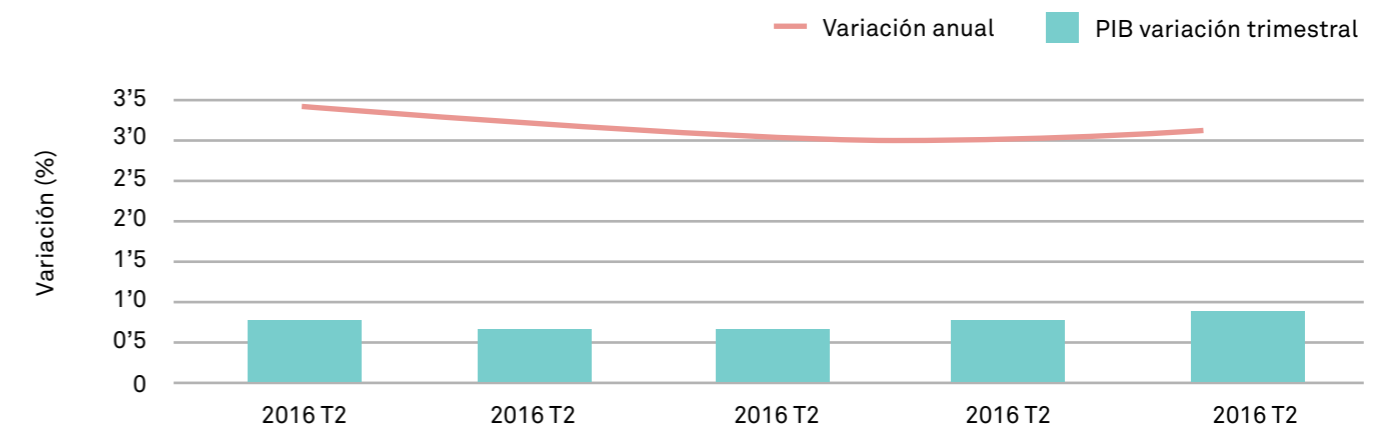
#### Tasa de desempleo en España (últimos 5 trimestres)



Dentro de la Unión Europea el PIB de España, basado en los datos de 2016, representa el 7.5 % del total comunitario. Además, en los últimos trimestres la economía española ha presentado una

recuperación significativa. Así, por ejemplo, durante el segundo trimestre del año el PIB creció un 3.1 % en tasa interanual (y un 0.9 % trimestral), asentándose como la 4ª economía de la zona euro.

#### Producto interior bruto (últimos 5 trimestres)



## 6.2 Rentabilidad bruta y PER

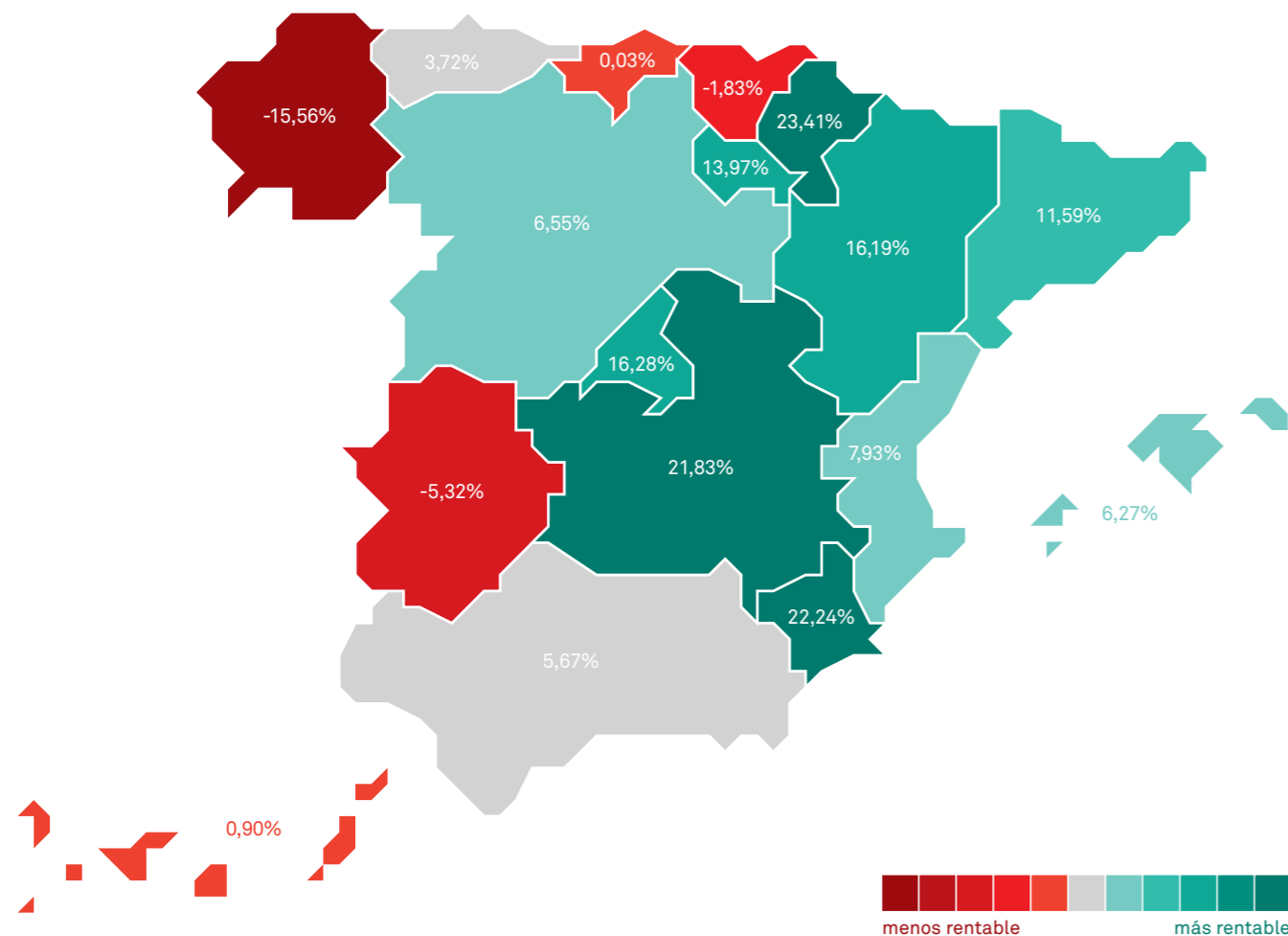
¿Comprar o alquilar? ¿Cuál es la mejor opción? Éstas son, sin duda, dos cuestiones habituales cuando se busca casa. La respuesta, sin embargo, no es sencilla y depende de una gran variedad de factores, tanto macroeconómicos como relativos a la propia economía personal o doméstica. Por eso, el Informe sobre el Precio de la Vivienda de Mitula Group quiere tratar de ayudar a arrojar algo de luz en esta difícil cuestión aportando datos sobre rentabilidad o impacto de la inversión sobre la renta familiar, entre otros.

La compra de vivienda como inversión es una opción que ha ganado protagonismo en los últimos tiempos en todo el territorio nacional por

diferentes motivos, como los precios, relativamente asequibles comparados con las cifras precrisis, y el aumento de la rentabilidad (sobre todo en grandes ciudades) muy superior al que ofrecen otras inversiones, como los bonos o las operaciones bursátiles.

Por eso, cada vez son más los que compran con las miras puestas en el alquiler. Especialmente en comunidades como Navarra (con una rentabilidad bruta del 5.36 %), la Región de Murcia (5.31 %), Castilla la Mancha (5.29 %) y la Comunidad de Madrid (5.05 %), las más rentables para comprar vivienda para posteriormente ponerla en el mercado de alquiler.

### Comparativa rentabilidad bruta en las comunidades autónomas vs el promedio de España (2017T3)



### Top 5 áreas más y menos atractivas (rentabilidad bruta, sep 2017)

CCAA	Rentabilidad Bruta (Jun 2017)	Provincias	Rentabilidad Bruta (Jun 2017)	Capitales de Provincias	Rentabilidad Bruta (Jun 2017)
Navarra (Com. Foral de)	5.36%	Toledo	5.74%	Toledo	5.93%
Murcia (Región de)	5.31%	Huelva	5.68%	Barcelona	5.76%
Castilla-La Mancha	5.29%	Cuenca	5.64%	Lleida	5.74%
Madrid (Comunidad de)	5.05%	Valencia/València	5.52%	Huelva	5.65%
Aragón	5.04%	Navarra (Com. Foral de)	5.36%	Valencia	5.58%
Asturias (Pdo. de)	4.33%	Alicante/Alacant	3.93%	Girona	3.70%
Cantabria	4.32%	Pontevedra	3.70%	A Coruña	3.62%
Euskadi	4.15%	Ourense	3.58%	Ourense	3.58%
Extremadura	3.98%	Coruña (A)	3.56%	Pontevedra	3.49%
Galicia	3.58%	Girona	3.23%	Donostia-San Sebastián	3.42%

En este mismo sentido, si ponemos el foco en las provincias, las que ofrecen una mayor rentabilidad bruta son Toledo (5.74 %), Huelva (5.68 %), Cuenca (5.64 %) y Valencia (5.52 %). Todas ellas con rentabilidades por encima del 5.5 %, un porcentaje más que destacable si se compara con otras alternativas de inversión.

Las capitales de provincia que presentan mejores cifras de rentabilidad en la compra de una vivienda, por su parte, son Toledo (5.93 %), Barcelona (5.76 %) y Lleida (5.74 %).

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.

Así, las comunidades autónomas con el PER más bajo y, por lo tanto, más interesantes para

el comprador de vivienda son Navarra (con 18.70 años de media para amortizar la inversión), Región de Murcia (18.80 años) y Castilla la Mancha (18.90 años).

En cambio, Galicia (27.30 años), Extremadura (24.30 años) y País Vasco (23.50 años) son las regiones con un PER más elevado, donde más años cuesta hacer frente al pago del piso con los ingresos obtenidos a través del alquiler.

A nivel provincial, Toledo (17.41 años), Huelva (17.62 años) y Cuenca (17.74) son las tres provincias españolas con un PER más bajo, es decir, donde se tarda menos años para recuperar la inversión realizada en la compra de un piso o casa.

Girona (30.92 años), A Coruña (28.06 años) y Ourense (27.96 años) se sitúan en el extremo contrario como las provincias donde es más difícil recuperar lo invertido en una vivienda a través del alquiler.

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

CCAA	PER (Jun 2017)	Provincias	PER (Jun 2017)	Capitales de Provincias	PER (Jun 2017)
Galicia	27.30	Girona	30.92	Donostia-san Sebastián	29.28
Extremadura	24.30	Coruña (A)	28.06	Pontevedra	28.65
Euskadi	23.50	Ourense	27.96	Ourense	27.96
Cantabria	23.00	Pontevedra	27.00	A Coruña	27.62
Canarias	22.80	Alicante/Alacant	25.43	Girona	27.00
Aragón	19.80	Navarra (Com. Foral de)	18.67	Valencia	17.93
Madrid (Com. de)	19.80	Valencia/València	18.10	Huelva	17.69
Castilla-La Mancha	18.90	Cuenca	17.74	Lleida	17.43
Murcia (Región de)	18.80	Huelva	17.62	Barcelona	17.35
Navarra (Com. Foral de)	18.70	Toledo	17.41	Toledo	16.87

En el caso de las capitales de provincia, Toledo (16.87 años), Barcelona (17.35 años) y Lleida (17.43 años) son las ciudades que permiten recuperar más rápido la inversión, mientras que Donostia (29.28 años), Pontevedra (28.65 años) y Ourense (27.96 años) muestran los PER más elevados.

6.3 PER

Sin duda, otro aspecto muy importante a tener en cuenta 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.

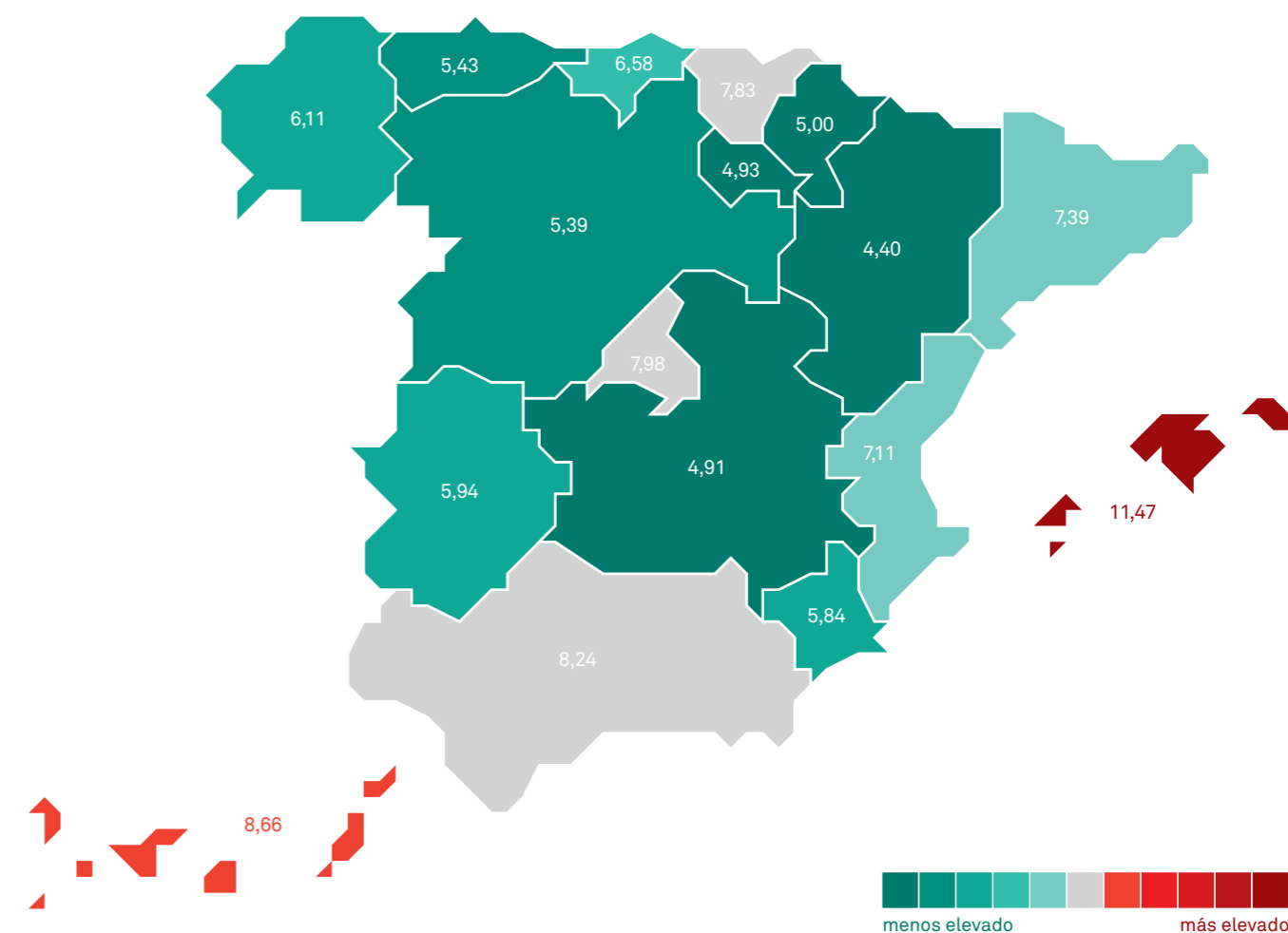
La métrica PRD (ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar) es un indicador que permite saber los años de media que una familia tardará en pagar un piso o casa destinando para ello toda la renta familiar.

En el conjunto de España, el PRD es de 7.15 años, mientras que la tasa de paro se sitúa en el 17.22%, según la última encuesta de población activa,

correspondiente al segundo trimestre del año. No obstante, es importante tener en cuenta que el desempleo se ha reducido progresivamente desde el primer trimestre de 2016, cuando se situaba en el 21 %. El PIB (el valor de la actividad económica del país), por su parte, evoluciona a razón de un 3% por año (con una variación del 3.1 % en el segundo trimestre de 2017), lo que parece indicar una mejora generalizada de las condiciones para acceder a una vivienda.

En este contexto, lo cierto es que existe una gran disparidad en las comunidades autónomas españolas en

PRD por comunidades autónomas expresado en años (marzo 2017)



relación con el PRD. Así, por ejemplo, Baleares (11.47 años) repite respecto al trimestre anterior como la región con el PRD más elevado, es decir, donde más años de renta familiar cuesta pagar una vivienda. El dato es significativo porque se trata de una autonomía con una tasa de paro fluctuante (11.49 % en el segundo trimestre) debido al sector turístico y donde existe una gran estacionalidad en los puestos de trabajo.

Le sigue Canarias (8.66 años), una de las regiones de España con una tasa de paro más elevada (24.30 %) y con un mercado de trabajo también marcado por la estacionalidad del sector turístico.

En tercera posición se sitúa Andalucía (8.24 años), donde la tasa de desempleo es del 25.24 %.

En cambio, Aragón (4.40 años), Castilla la Mancha (4.91 años) y La Rioja (4.93 años) son las regiones donde menos resentida se ve la economía familiar para pagar una vivienda. En ambos casos, se requieren menos de 5 años para hacer frente a la inversión destinando a ello toda la renta de la familia, menos de la mitad de lo que se requiere en Baleares.

## 7. El trimestre en cifras (venta)

Level	Región	Mar'17 (€/m <sup>2</sup> )	Jun'17 (€/m <sup>2</sup> )	Sep'17 (€/m <sup>2</sup> )	Variación trimestral	Variación semestral
<b>PAÍS</b>	<b>ESPAÑA</b>	€1,473	€1,507	€1,510	0.20%	2.51%
<b>CCAA</b>	<b>ANDALUCÍA</b>	€1,399	€1,415	€1,408	-0.47%	0.64%
Provincia	Almería	€1,159	€1,136	€1,135	-0.12%	-2.13%
Capital	Almería	€1,180	€1,166	€1,165	-0.09%	-1.27%
Provincia	Cádiz	€1,377	€1,344	€1,341	-0.20%	-2.55%
Capital	Cádiz	€1,585	€1,550	€1,493	-3.68%	-5.80%
Provincia	Córdoba	€1,280	€1,262	€1,247	-1.19%	-2.60%
Capital	Córdoba	€1,396	€1,396	€1,382	-1.00%	-1.00%
Provincia	Granada	€1,197	€1,234	€1,227	-0.53%	2.57%
Capital	Granada	€1,384	€1,439	€1,443	0.28%	4.26%
Provincia	Huelva	€1,250	€1,149	€1,171	1.91%	-6.36%
Capital	Huelva	€1,151	€1,120	€1,167	4.20%	1.39%
Provincia	Jaén	€1,113	€1,158	€1,138	-1.74%	2.24%
Capital	Jaén	€1,208	€1,186	€1,209	1.94%	0.08%
Provincia	Málaga	€1,840	€1,974	€1,989	0.78%	8.13%
Capital	Málaga	€1,865	€1,955	€1,957	0.10%	4.93%
Provincia	Sevilla	€1,411	€1,386	€1,352	-2.43%	-4.19%
Capital	Sevilla	€1,724	€1,688	€1,625	-3.73%	-5.74%
<b>CCAA</b>	<b>ARAGÓN</b>	€1,244	€1,242	€1,257	1.17%	0.99%
Provincia	Huesca	€1,316	€1,320	€1,363	3.29%	3.64%
Capital	Huesca	€1,252	€1,142	€1,291	13.05%	3.12%
Provincia	Teruel	€1,064	€1,044	€1,033	-1.01%	-2.87%
Capital	Teruel	€1,226	€1,244	€1,197	-3.78%	-2.37%
Provincia	Zaragoza	€1,263	€1,262	€1,273	0.90%	0.86%
Capital	Zaragoza	€1,396	€1,400	€1,417	1.21%	1.50%
<b>CCAA</b>	<b>ASTURIAS (PDO. DE)</b>	€1,435	€1,459	€1,428	-2.12%	-0.51%
Provincia	Asturias (Pdo. de)	€1,435	€1,459	€1,428	-2.12%	-0.51%
Capital	Oviedo	€1,549	€1,555	€1,545	-0.64%	-0.26%
<b>CCAA</b>	<b>BALEARS (ILLES)</b>	€2,132	€2,206	€2,243	1.68%	5.24%
Provincia	Balears (Illes)	€2,132	€2,206	€2,243	1.68%	5.24%
Capital	Palma	€2,181	€2,349	€2,371	0.94%	8.71%
<b>CCAA</b>	<b>CANARIAS</b>	€1,480	€1,571	€1,616	2.85%	9.19%
Provincia	Palmas (Las)	€1,410	€1,448	€1,466	1.23%	3.95%
Capital	Gran Canaria	€1,454	€1,495	€1,502	0.47%	3.30%
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	€1,552	€1,698	€1,772	4.35%	14.14%
Capital	Tenerife	€1,418	€1,460	€1,529	4.73%	7.83%
<b>CCAA</b>	<b>CANTABRIA</b>	€1,490	€1,511	€1,497	-0.93%	0.46%
Provincia	Cantabria	€1,490	€1,511	€1,497	-0.93%	0.46%
Capital	Santander	€1,705	€1,757	€1,765	0.46%	3.52%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	€1,230	€1,213	€1,205	-0.65%	-1.99%
Provincia	Ávila	€922	€902	€890	-1.31%	-3.48%
Capital	Ávila	€1,031	€999	€972	-2.70%	-5.72%

Level	Región	Mar'17 (€/m²)	Jun'17 (€/m²)	Sep'17 (€/m²)	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	Burgos	€1,233	€1,200	€1,236	2.98%	0.26%
Capital	Burgos	€1,429	€1,396	€1,447	3.65%	1.26%
Provincia	León	€1,172	€1,131	€1,127	-0.36%	-3.81%
Capital	León	€1,339	€1,267	€1,298	2.45%	-3.06%
Provincia	Palencia	€1,289	€1,317	€1,197	-9.09%	-7.10%
Capital	Palencia	€1,393	€1,440	€1,319	-8.40%	-5.31%
Provincia	Salamanca	€1,490	€1,450	€1,495	3.09%	0.31%
Capital	Salamanca	€1,707	€1,658	€1,699	2.47%	-0.47%
Provincia	Segovia	€1,245	€1,238	€1,194	-3.55%	-4.07%
Capital	Segovia	€1,466	€1,448	€1,396	-3.59%	-4.77%
Provincia	Soria	€1,237	€1,189	€1,293	8.78%	4.58%
Capital	Soria	€1,350	€1,286	€1,366	6.22%	1.19%
Provincia	Valladolid	€1,216	€1,255	€1,217	-3.05%	0.09%
Capital	Valladolid	€1,335	€1,360	€1,341	-1.40%	0.45%
Provincia	Zamora	€1,241	€1,205	€1,152	-4.37%	-7.12%
Capital	Zamora	€1,334	€1,331	€1,269	-4.66%	-4.87%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	<b>€955</b>	<b>€920</b>	<b>€906</b>	<b>-1.48%</b>	<b>-5.11%</b>
Provincia	Albacete	€1,179	€1,152	€1,120	-2.76%	-5.00%
Capital	Albacete	€1,314	€1,273	€1,235	-2.99%	-6.01%
Provincia	Ciudad Real	€893	€829	€837	0.94%	-6.26%
Capital	Ciudad Real	€1,100	€998	€996	-0.20%	-9.45%
Provincia	Cuenca	€969	€923	€889	-3.71%	-8.25%
Capital	Cuenca	€1,119	€1,103	€1,046	-5.17%	-6.52%
Provincia	Guadalajara	€1,020	€998	€1,025	2.66%	0.41%
Capital	Guadalajara	€1,186	€1,100	€1,135	3.18%	-4.30%
Provincia	Toledo	€849	€828	€800	-3.41%	-5.78%
Capital	Toledo	€1,033	€944	€883	-6.46%	-14.52%
<b>CCAA</b>	<b>CATALUNYA</b>	<b>€1,684</b>	<b>€1,781</b>	<b>€1,789</b>	<b>0.46%</b>	<b>6.26%</b>
Provincia	Barcelona	€1,771	€1,898	€1,916	0.95%	8.19%
Capital	Barcelona	€2,220	€2,574	€2,565	-0.35%	15.54%
Provincia	Girona	€1,868	€1,947	€1,918	-1.49%	2.69%
Capital	Girona	€1,881	€1,863	€1,866	0.16%	-0.80%
Provincia	Lleida	€1,074	€1,045	€1,077	3.06%	0.26%
Capital	Lleida	€1,106	€1,072	€1,112	3.73%	0.54%
Provincia	Tarragona	€1,365	€1,395	€1,375	-1.46%	0.68%
Capital	Tarragona	€1,350	€1,325	€1,320	-0.38%	-2.22%
<b>CCAA</b>	<b>COM. VALENCIANA</b>	<b>€1,247</b>	<b>€1,278</b>	<b>€1,271</b>	<b>-0.52%</b>	<b>1.91%</b>
Provincia	Alicante/Alacant	€1,451	€1,484	€1,489	0.34%	2.62%
Capital	Alicante	€1,404	€1,406	€1,426	1.42%	1.57%
Provincia	Castellón/Castelló	€1,129	€1,117	€1,121	0.39%	-0.69%
Capital	Castellón De La Plana	€1,142	€1,100	€1,109	0.82%	-2.89%

Level	Región	Mar'17 (€/m²)	Jun'17 (€/m²)	Sep'17 (€/m²)	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	Valencia/València	€1,103	€1,143	€1,123	-1.72%	1.87%
Capital	Valencia	€1,279	€1,357	€1,312	-3.32%	2.58%
<b>CCAA</b>	<b>EXTREMADURA</b>	<b>€1,123</b>	<b>€1,070</b>	<b>€1,043</b>	<b>-2.53%</b>	<b>-7.12%</b>
Provincia	Badajoz	€1,098	€1,077	€1,046	-2.89%	-4.77%
Capital	Badajoz	€1,241	€1,205	€1,170	-2.90%	-5.72%
Provincia	Cáceres	€1,156	€1,061	€1,039	-2.07%	-10.12%
Capital	Cáceres	€1,292	€1,158	€1,119	-3.37%	-13.39%
<b>CCAA</b>	<b>GALICIA</b>	<b>€1,380</b>	<b>€1,366</b>	<b>€1,349</b>	<b>-1.24%</b>	<b>-2.26%</b>
Provincia	Coruña (A)	€1,424	€1,383	€1,350	-2.41%	-5.21%
Capital	A Coruña	€1,813	€1,754	€1,662	-5.25%	-8.33%
Provincia	Lugo	€1,112	€1,137	€1,114	-2.02%	0.19%
Capital	Lugo	€1,271	€1,243	€1,209	-2.74%	-4.88%
Provincia	Ourense	€1,349	€1,370	€1,335	-2.58%	-1.04%
Capital	Ourense	€1,472	€1,444	€1,427	-1.18%	-3.06%
Provincia	Pontevedra	€1,462	€1,448	€1,464	1.08%	0.13%
Capital	Pontevedra	€1,461	€1,450	€1,443	-0.48%	-1.23%
<b>CCAA</b>	<b>MADRID (C.A. DE)</b>	<b>€1,759</b>	<b>€1,843</b>	<b>€1,858</b>	<b>0.80%</b>	<b>5.64%</b>
Provincia	Madrid (C.A. de)	€1,759	€1,843	€1,858	0.80%	5.64%
Capital	Madrid	€2,253	€2,336	€2,366	1.28%	5.02%
<b>CCAA</b>	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	<b>€1,121</b>	<b>€1,115</b>	<b>€1,112</b>	<b>-0.30%</b>	<b>-0.80%</b>
Provincia	Murcia (Región de)	€1,121	€1,115	€1,112	-0.30%	-0.80%
Capital	Murcia	€1,165	€1,144	€1,146	0.17%	-1.63%
<b>CCAA</b>	<b>NAVARRA (C. FORAL)</b>	<b>€1,392</b>	<b>€1,380</b>	<b>€1,356</b>	<b>-1.71%</b>	<b>-2.55%</b>
Provincia	Navarra (C. Foral)	€1,392	€1,380	€1,356	-1.71%	-2.55%
Capital	Pamplona	€1,812	€1,846	€1,842	-0.22%	1.66%
<b>CCAA</b>	<b>EUSKADI</b>	<b>€2,424</b>	<b>€2,455</b>	<b>€2,461</b>	<b>0.25%</b>	<b>1.53%</b>
Provincia	Araba/Alava	€1,921	€1,950	€1,998	2.45%	4.02%
Capital	Vitoria	€2,037	€2,042	€2,107	3.18%	3.44%
Provincia	Bizkaia	€2,541	€2,586	€2,578	-0.31%	1.48%
Capital	Bilbao	€2,720	€2,766	€2,780	0.51%	2.21%
Provincia	Gipuzkoa	€2,476	€2,486	€2,493	0.28%	0.69%
Capital	Donostia-san Sebastián	€3,228	€3,253	€3,253	0.00%	0.77%
<b>CCAA</b>	<b>RIOJA (LA)</b>	<b>€1,240</b>	<b>€1,251</b>	<b>€1,241</b>	<b>-0.82%</b>	<b>0.05%</b>
Provincia	Rioja (La)	€1,240	€1,251	€1,241	-0.82%	0.05%
Capital	Logroño	€1,362	€1,381	€1,372	-0.65%	0.73%



## 7. El trimestre en cifras (alquiler)

Level	Región	€/ m <sup>2</sup>	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
País	ESPAÑA	€7.56	€733	€562	€649	€731	€902	3.97%	7.82%
<b>CCAA</b>	<b>ANDALUCÍA</b>	€6.70	€657	€480	€595	€696	€823	1.23%	7.00%
Provincia	Almería	€5.56	€493	€392	€437	€553	€660	0.61%	2.92%
Capital	Almería	€5.43	€538	€429	€470	€592	€651	-3.58%	-1.10%
Provincia	Cádiz	€6.72	€686	€426	€544	€704	€1,057	-2.83%	4.10%
Capital	Cádiz	€6.76	€654	€502	€530	€707	€1,015	-10.53%	-9.17%
Provincia	Córdoba	€6.38	€576	€448	€537	€590	€697	2.86%	10.98%
Capital	Córdoba	€6.29	€609	€480	€556	€632	€733	0.66%	1.67%
Provincia	Granada	€6.03	€557	€415	€490	€575	€741	-1.94%	1.46%
Capital	Granada	€6.20	€602	€434	€554	€600	€793	-2.75%	-2.59%
Provincia	Huelva	€6.13	€577	€534	€530	€601	€629	6.07%	4.72%
Capital	Huelva	€5.45	€545	€487	€495	€562	€600	9.00%	8.35%
Provincia	Jaén	€5.03	€446	€340	€417	€446	€550	1.83%	0.22%
Capital	Jaén	€5.12	€503	€395	€479	€497	€572	4.57%	2.03%
Provincia	Málaga	€8.20	€899	€562	€821	€1,066	€1,093	-0.11%	10.17%
Capital	Málaga	€7.76	€811	€592	€733	€877	€1,047	8.28%	11.71%
Provincia	Sevilla	€7.07	€668	€561	€621	€646	€843	6.37%	10.60%
Capital	Sevilla	€7.94	€764	€632	€709	€753	€1,012	0.00%	5.67%
<b>CCAA</b>	<b>ARAGÓN</b>	€6.87	€556	€440	€506	€566	€702	4.71%	10.98%
Provincia	Huesca	€6.35	€517	€355	€563	€520	€521	11.18%	10.23%
Capital	Huesca	€5.36	€506		€460	€526	€550	10.48%	5.42%
Provincia	Teruel	€4.91	€415	€315	€366	€407	€545	8.07%	10.67%
Capital	Teruel	€4.88	€425	€332	€391	€415	€529	0.00%	10.97%
Provincia	Zaragoza	€7.46	€599	€493	€514	€617	€782	2.57%	11.13%
Capital	Zaragoza	€7.20	€612	€501	€524	€628	€807	2.34%	11.68%
<b>CCAA</b>	<b>ASTURIAS (PDO. DE )</b>	€6.79	€528	€440	€500	€567	€757	0.38%	10.23%
Provincia	Asturias (Pdo. de )	€6.79	€528	€440	€500	€567	€757	0.38%	10.23%
Capital	Oviedo	€6.66	€551	€445	€531	€583	€872	4.75%	12.22%
<b>CCAA</b>	<b>BALEARS (ILLES)</b>	€10.79	€1,203	€843	€969	€1,292	€1,682	-0.66%	3.71%
Provincia	Balears (Illes)	€10.79	€1,203	€843	€969	€1,292	€1,682	-0.66%	3.71%
Capital	Palma	€10.97	€1,209	€856	€1,025	€1,269	€1,673	0.83%	-3.59%
<b>CCAA</b>	<b>CANARIAS</b>	€8.26	€704	€582	€673	€762	€949	0.57%	5.23%
Provincia	Palmas (Las)	€8.45	€721	€570	€693	€790	€913	0.00%	-0.14%
Capital	Gran Canaria	€8.67	€786	€585	€776	€884	€964	1.16%	14.24%
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	€8.06	€686	€594	€659	€726	€1,009	1.33%	11.54%
Capital	Tenerife	€6.84	€650	€558	€579	€674	€966	5.69%	6.21%
<b>CCAA</b>	<b>CANTABRIA</b>	€6.92	€602	€482	€516	€643	€841	2.21%	8.86%
Provincia	Cantabria	€6.92	€602	€482	€516	€643	€841	2.21%	8.86%
Capital	Santander	€7.10	€659	€541	€586	€690	€820	-2.51%	-2.37%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA Y LEÓN</b>	€5.75	€516	€424	€463	€519	€629	2.18%	4.24%
Provincia	Ávila	€4.51	€432	€318	€377	€448	€517	3.85%	1.89%
Capital	Ávila	€4.32	€451	€366	€412	€454	€515	5.62%	-4.04%

Level	Región	€/ m <sup>2</sup>	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	Burgos	€6.02	€511	€409	€463	€526	€643	0.59%	8.96%
Capital	Burgos	€5.98	€547	€433	€509	€549	€679	3.80%	14.44%
Provincia	León	€4.94	€457	€374	€410	€459	€556	0.00%	-0.22%
Capital	León	€4.87	€491	€420	€428	€505	€568	-1.01%	-0.61%
Provincia	Palencia	€5.80	€474	€422	€448	€495	€562	-2.27%	3.04%
Capital	Palencia	€5.62	€483	€426	€466	€508	€564	-2.62%	2.77%
Provincia	Salamanca	€6.94	€618	€453	€529	€617	€706	10.16%	8.99%
Capital	Salamanca	€6.69	€632	€469	€543	€632	€709	8.59%	7.12%
Provincia	Segovia	€6.03	€533	€381	€498	€554	€707	0.19%	-6.33%
Capital	Segovia	€6.12	€575	€434	€574	€565	€747	-4.17%	-8.73%
Provincia	Soria	€5.93	€566	€495	€486	€564	€686	0.35%	12.75%
Capital	Soria	€5.64	€579	€495	€494	€576	€701	2.30%	11.99%
Provincia	Valladolid	€6.49	€589	€518	€540	€579	€723	0.17%	4.62%
Capital	Valladolid	€6.33	€606	€546	€561	€592	€735	1.17%	2.36%
Provincia	Zamora	€4.70	€429	€385	€404	€421	€479	5.41%	6.45%
Capital	Zamora	€4.33	€430	€402	€412	€426	€461	2.14%	7.77%
<b>CCAA</b>	<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	€4.91	€475	€378	€421	€489	€578	4.86%	9.20%
Provincia	Albacete	€5.36	€540	€465	€504	€529	€617	6.93%	8.43%
Capital	Albacete	€5.13	€555	€465	€511	€559	€636	3.93%	8.82%
Provincia	Ciudad Real	€4.61	€395	€307	€358	€404	€501	2.07%	3.40%
Capital	Ciudad Real	€4.43	€414	€317	€379	€418	€523	1.22%	-6.33%
Provincia	Cuenca	€5.26	€462	€316	€414	€476	€525	5.96%	9.22%
Capital	Cuenca	€4.92	€471	€323	€419	€481	€527	3.97%	11.35%
Provincia	Guadalajara	€5.10	€546	€516	€479	€566	€684	2.25%	4.80%
Capital	Guadalajara	€5.70	€595	€559	€564	€618	€649	9.78%	13.55%
Provincia	Toledo	€4.67	€473	€376	€393	€494	€600	6.53%	16.22%
Capital	Toledo	€5.48	€511	€414	€425	€536	€736	3.65%	7.13%
<b>CCAA</b>	<b>CATALUNYA</b>	€9.82	€914	€736	€820	€903	€1,136	1.56%	1.67%
Provincia	Barcelona	€11.38	€1,075	€875	€983	€1,044	€1,354	1.42%	1.03%
Capital	Barcelona	€13.66	€1,383	€1,080	€1,259	€1,391	€1,757	0.95%	1.62%
Provincia	Girona	€7.42	€649	€510	€571	€640	€852	1.25%	-1.96%
Capital	Girona	€7.62	€715	€529	€637	€683	€912	0.42%	2.88%
Provincia	Lleida	€5.70	€522	€379	€429	€524	€632	7.19%	13.97%
Capital	Lleida	€5.57	€557	€439	€460	€554	€647	6.10%	9.22%
Provincia	Tarragona	€6.30	€546	€389	€471	€576	€668	0.18%	7.06%
Capital	Tarragona	€6.28	€589	€503	€502	€571	€690	-1.67%	16.63%
<b>CCAA</b>	<b>COM. VALENCIANA</b>	€5.83	€614	€486	€561	€616	€735	5.32%	14.13%
Provincia	Alacant	€5.78	€612	€502	€581	€633	€701	3.90%	11.68%
Capital	Alicante	€5.72	€673	€575	€662	€703	€727	4.67%	9.61%
Provincia	Castelló	€5.12	€487	€341	€432	€497	€601	15.13%	24.87%
Capital	Castellón De La Plana	€4.65	€531	€446	€435	€532	€621	11.09%	11.79%

Level	Región	€/ m <sup>2</sup>	precio	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	Variación trimestral	Variación semestral
Provincia	València	€6.08	€653	€496	€586	€639	€783	4.65%	14.16%
Capital	Valencia	€6.60	€742	€533	€659	€733	€899	5.70%	14.68%
<b>CCAA</b>	<b>EXTREMADURA</b>	€4.73	€429	€346	€400	€416	€504	2.88%	1.66%
Provincia	Badajoz	€4.94	€445	€345	€417	€439	€531	2.30%	6.71%
Capital	Badajoz	€4.93	€489	€359	€471	€489	€559	1.66%	1.66%
Provincia	Cáceres	€4.45	€407	€348	€373	€390	€472	3.30%	-5.13%
Capital	Cáceres	€4.44	€452	€424	€397	€431	€515	3.20%	-5.83%
<b>CCAA</b>	<b>GALICIA</b>	€5.54	€478	€395	€454	€486	€554	0.42%	4.14%
Provincia	Coruña (A)	€5.39	€454	€361	€427	€457	€541	-2.78%	2.25%
Capital	A Coruña	€5.67	€526	€447	€489	€534	€610	-4.88%	3.54%
Provincia	Lugo	€4.53	€405	€344	€375	€411	€448	-1.70%	4.92%
Capital	Lugo	€4.34	€430	€336	€399	€448	€456	4.12%	9.14%
Provincia	Ourense	€5.20	€463	€400	€441	€474	€516	6.68%	10.50%
Capital	Ourense	€4.75	€465	€406	€439	€484	€506	8.14%	10.19%
Provincia	Pontevedra	€6.39	€551	€426	€521	€594	€650	2.04%	3.38%
Capital	Pontevedra	€5.45	€497	€398	€460	€527	€621	-4.61%	-3.31%
<b>CCAA</b>	<b>MADRID (C.A. DE)</b>	€10.71	€1,049	€753	€938	€1,079	€1,610	-1.50%	2.74%
Provincia	Madrid (C.A. de)	€10.71	€1,049	€753	€938	€1,079	€1,610	-1.50%	2.74%
Capital	Madrid	€12.07	€1,239	€857	€1,090	€1,340	€1,936	-1.90%	0.41%
<b>CCAA</b>	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	€5.61	€556	€416	€495	€573	€684	1.46%	3.73%
Provincia	Murcia (Región de)	€5.61	€556	€416	€495	€573	€684	1.46%	3.73%
Capital	Murcia	€5.43	€579	€440	€519	€603	€714	0.17%	-1.36%
<b>CCAA</b>	<b>NAVARRA (C. FORAL)</b>	€7.35	€736	€548	€678	€722	€872	1.66%	3.52%
Provincia	Navarra (C. Foral)	€7.35	€736	€548	€678	€722	€872	1.66%	3.52%
Capital	Pamplona	€7.46	€799	€599	€737	€790	€889	-1.36%	0.50%
<b>CCAA</b>	<b>EUSKADI</b>	€10.87	€919	€763	€815	€948	€1,349	3.26%	3.37%
Provincia	Araba/Alava	€8.97	€768	€619	€740	€768	€980	3.23%	4.92%
Capital	Vitoria	€8.75	€783	€632	€768	€779	€1,001	4.26%	3.16%
Provincia	Bizkaia	€10.66	€937	€780	€811	€972	€1,443	4.11%	3.42%
Capital	Bilbao/Bilbo	€10.88	€1,005	€770	€884	€1,045	€1,427	5.35%	0.80%
Provincia	Gipuzkoa	€12.11	€962	€787	€844	€1,030	€1,334	2.01%	2.56%
Capital	Donostia-San Sebastián	€13.02	€1,130	€871	€983	€1,228	€1,475	3.67%	0.09%
<b>CCAA</b>	<b>RIOJA (LA)</b>	€5.82	€541	€443	€464	€531	€731	0.00%	12.94%
Provincia	Rioja (La)	€5.82	€541	€443	€464	€531	€731	0.00%	12.94%
Capital	Logroño	€5.60	€562	€458	€489	€539	€736	-1.92%	16.12%

## 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 170 páginas web en más de 45 países y en 18 idiomas, agrupando y clasificando más de 250 millones de anuncios agregados de más de 13.000 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, atico, 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>3</sup>.

**Tasa de desempleo:** se obtienen de la última encuesta de la EPA<sup>4</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>5</sup>.

3. [Encuesta de condiciones de vida \(Base 2003\). INE \(último dato, 2015\).](#)

4. [Encuesta de población activa. INE \(último dato, 2016T4\).](#)

5. [Portal del cliente bancario: Banco de España.](#)

Este documento ha sido creado por el equipo de Datos y Comunicación de Mitula Group. Su contenido se encuentra protegido por derecho de autor, marcas registradas, tratados internacionales, etc. así como también por leyes de España relativas a la propiedad intelectual. Por este motivo, queda prohibida su reproducción sin citar a la fuente o sin una mención explícita a Mitula Group.

Los datos y cifras que aparecen en el informe forman parte de la Base de Datos de Mitula Group y se proporcionan con una finalidad meramente informativa sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, sin que tengan ninguna validez como valoración, peritaje recomendación, etc. En ningún caso, este texto podrá usarse como asesoramiento o valoración real de una vivienda.

De la misma manera, Mitula Group no se hace responsable de las informaciones incluidas en el documento de fuentes externas a la compañía. Los datos, cuadros o estimaciones elaboradas por Mitula Group o procedentes de fuentes ajenas a la marca, como el INE, entre otros, tienen una función puramente informativa. No pueden, por lo tanto, ser usados como recomendaciones.

Asimismo, al tratarse de un texto exclusivamente informativo, Mitula Group no se hace responsable de las interpretaciones que puedan hacerse sobre la información que se proporciona en este documento.

# 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)