

# Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España 2º Trimestre 2018

MitulaGroup<sup>o</sup>

# índice

<b>0. El mercado inmobiliario afronta la plena recuperación</b>	<b>03</b>
<b>1. Compraventa</b>	<b>04</b>
1.1. Oferta	
1.2. Demanda	
<b>2. Alquiler</b>	<b>20</b>
2.1. Oferta	
2.2. Demanda	
<b>3. Tasa de esfuerzo - calidad de vida</b>	<b>38</b>
3.1 Tasa de esfuerzo de compra	
3.2 Tasa de esfuerzo de alquiler	
<b>4. Perfil del usuario</b>	<b>41</b>
4.1 Análisis poblacional de los usuarios. Análisis 24 horas	
4.2 Dispositivo de acceso a nuestros buscadores	
4.3 Análisis de las consultas desde fuera de España	
<b>5. Metodología</b>	<b>43</b>
<b>6. Sobre Mitula Group</b>	<b>43</b>

# 00

## El mercado inmobiliario afronta la plena recuperación

### Introducción

El presente documento es el séptimo Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España (en adelante Informe PVMG), correspondiente al segundo trimestre de 2018.

Como sus antecesores, este informe tiene como principal objetivo ayudar a entender las complejidades y cambios del mercado inmobiliario. Más si cabe en un momento como el actual, en el que el sector muestra signos de haber dejado atrás los efectos de la crisis económica y de acercarse a la plena recuperación.

Para profundizar en estas circunstancias, el documento se ha dividido en tres grandes bloques: compraventa, alquiler y tasa de esfuerzo (años necesarios para amortizar una inversión inmobiliaria).

Tres bloques que hacen de este informe 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.

### Resumen ejecutivo

#### Compraventa

El precio medio de la vivienda en España fue de 1.602 €/m<sup>2</sup> durante el pasado mes de junio, lo que supone un incremento del 2,79 % en relación al trimestre anterior, según el Informe PVMG.

Pese a que sigue existiendo una gran diferenciación entre zonas, la mayoría de mercados muestran precios al alza y, en muchas ocasiones, es posible hablar ya de cifras situadas en valores precrisis.

- Las zonas más caras de España para comprar una vivienda en el segundo trimestre son las provincias vascas de Vizcaya (2.584 €/m<sup>2</sup>) y Guipúzcoa (2.545 €/m<sup>2</sup>), seguidas por Baleares (2.466 €/m<sup>2</sup>).
- En cambio, el precio por m<sup>2</sup> más económico del conjunto nacional se sitúa en las provincias de Teruel (548 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (747 €/m<sup>2</sup>) y Toledo (770 €/m<sup>2</sup>).

- A nivel municipal, existe una gran disparidad de cifras, con precios locales influenciados por factores como la situación geográfica o el turismo.
- En este contexto, Formentera repite respecto al trimestre anterior como el municipio más caro de España con un precio medio de 7.261 €/m<sup>2</sup>.

#### Alquiler

Las cifras de arrendamiento, ya disparadas durante el primer trimestre, han seguido creciendo entre abril y junio, por lo que se puede seguir hablando de un boom del alquiler.

- El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 1.097 € durante el pasado mes de junio, lo que supone un incremento del 6,97 % en relación al trimestre anterior.
- Baleares (1.777 €) se posiciona como la provincia más cara de España para alquilar una vivienda durante el segundo trimestre por delante de Barcelona (1.651 €), la provincia más cara entre enero y marzo.
- De hecho, Baleares ha pasado de ocupar la tercera posición de la lista a la primera, registrando un incremento de 255 € de media en la cuota mensual de un alquiler.

- Huesca (479 €), Ourense (485 €) y Lugo (501 €) son, en cambio, las provincias más económicas para alquilar.

#### Tasa de esfuerzo

- La tasa de esfuerzo 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 la tasa de esfuerzo es de 7,23 años, pero esta cifra varía de forma considerable en cada provincia y municipio.
- Las localidades turísticas, como Santa Eulàlia (en Ibiza) y los municipios con urbanizaciones de lujo, como Alcobendas (Madrid) o Esplugues de Llobregat (Barcelona), donde mayor es el esfuerzo de las familias residentes para pagar una vivienda.

# 01 Compraventa

## 1.1 Oferta

### Análisis por provincias

#### Precio medio del m<sup>2</sup>

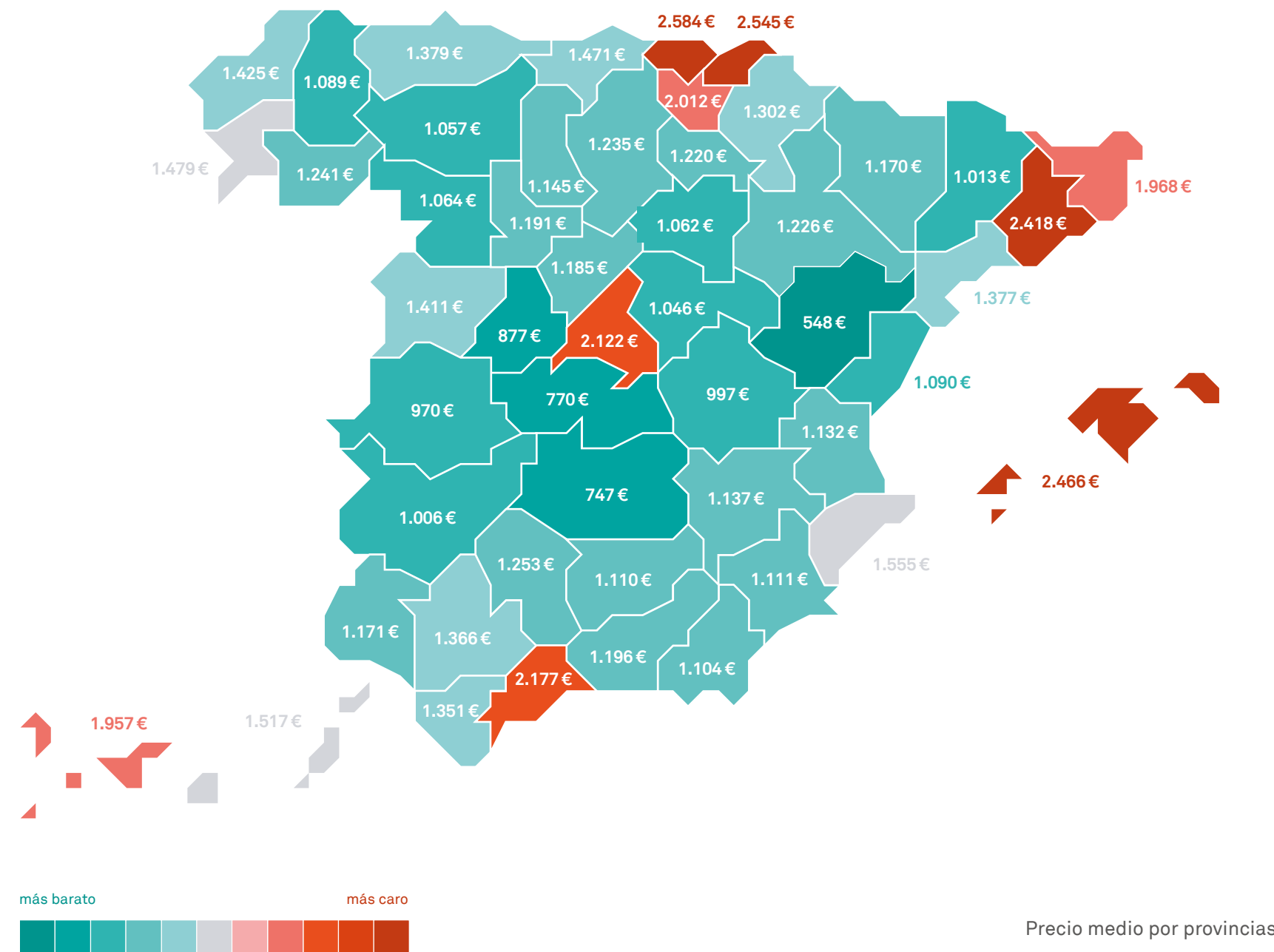
El precio medio de la vivienda en España fue de 1.602 €/m<sup>2</sup> durante el pasado mes de junio, lo que supone un incremento del 2,79 % en relación a los primeros tres meses del año, según el Informe PVMG correspondiente al segundo trimestre de 2018.

En el conjunto nacional, como en trimestres anteriores, puede hablarse de una España de dos velocidades, con provincias que muestran cifras al alza y otras donde el precio de la vivienda sigue una tendencia descendente.

Sin embargo, durante el segundo trimestre del año las cifras se han ido ajustando y cada vez son menos las zonas de España con precios a la baja.

- Así, 38 provincias han visto como el precio de sus viviendas aumentaba, mientras que en otras 12 se han registrado cifras descendentes.

- Las mayores subidas registradas durante el segundo trimestre corresponden a Palencia (17,53 %), Tenerife (12,66 %) y Ciudad Real (5,44 %).
- No obstante, las zonas más caras de España para comprar una vivienda son las provincias vascas de Vizcaya (2.584 €/m<sup>2</sup>) y Guipúzcoa (2.545 €/m<sup>2</sup>), seguidas por Baleares (2.466 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (2.418 €/m<sup>2</sup>), Málaga (2.177 €/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.122 €/m<sup>2</sup>).
- Los descensos más acusados entre abril y junio, por su parte, corresponden a Teruel (-11,80 %), Huelva (-2,47 %) y Guipúzcoa (-1,88 %).
- En cambio, las zonas donde resulta más económico comprar una vivienda durante el segundo trimestre son Teruel (548 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (747 €/m<sup>2</sup>) y Toledo (770 €/m<sup>2</sup>).
- Analizando por tipo de vivienda, Toledo (805 €/m<sup>2</sup>) es la provincia más barata de España para comprar una vivienda de dos habitaciones, mientras que Barcelona se posiciona, un trimestre más, como la más cara (2.957 €/m<sup>2</sup>).



- En cambio, para los pisos más grandes (de 4 habitaciones), Ciudad Real (776 €/m<sup>2</sup>) se posiciona como la provincia más económica y Vizcaya (2.634 €/m<sup>2</sup>), como la más cara.

#### Número de habitaciones en función de la provincia

Un factor que influye decisivamente en los precios es la oferta, es decir, la cantidad de inmuebles disponibles en el mercado, así como las características de esta oferta.

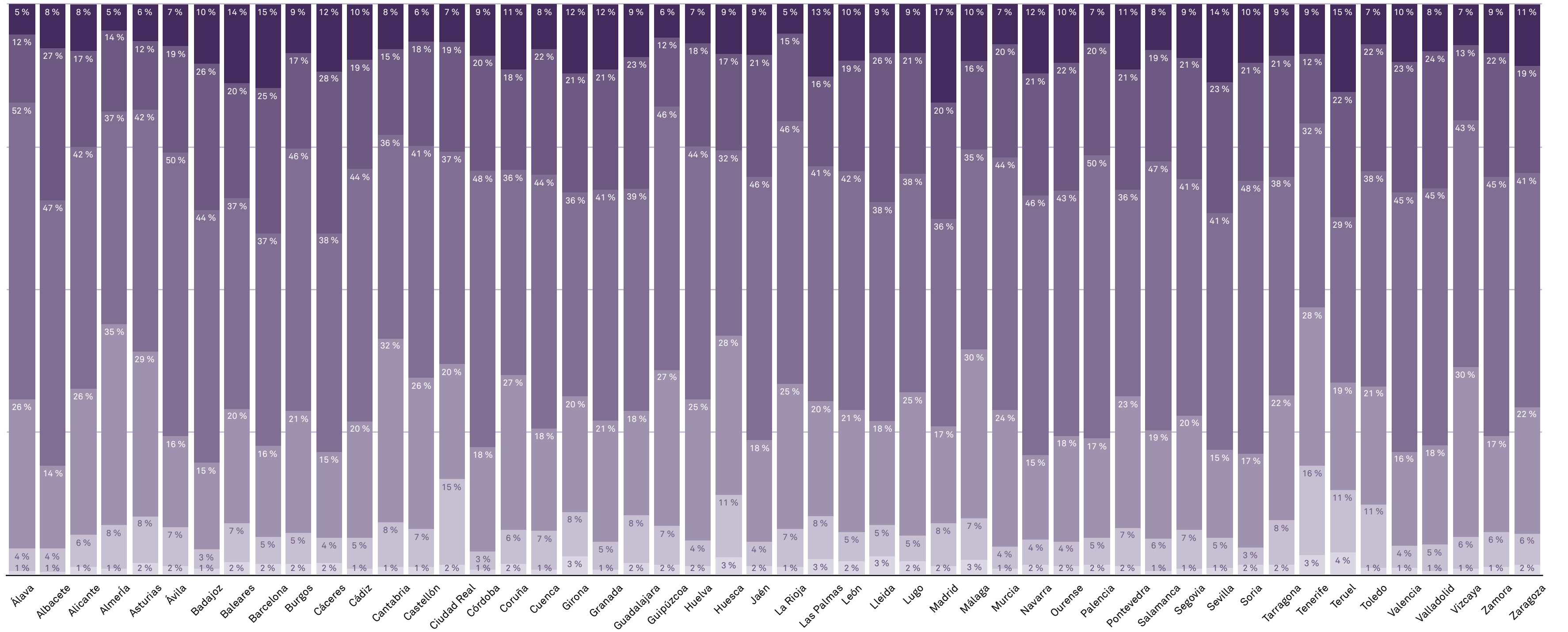
- En este sentido, es importante tener en cuenta que los pisos de 3 habitaciones son los más habituales en el parque de viviendas en venta en España.
- Pese a que esta tipología de viviendas es la mayoritaria en prácticamente todas las provincias, resultan destacables casos como el de Álava, donde los pisos de 3 dormitorios suponen el 51,9 % del total, o el de Palencia, donde son el 49,5 %. En ambas zonas, pues, los pisos de tres habitaciones suponen la mitad del parque de viviendas.
- Almería (35,26 % del total) y Cantabria (32,16 %) son las provincias con más pisos de 2 habitaciones y Cáceres, donde se registran más viviendas de 4 dormitorios (28,36 %).

Las 10 provincias con el precio por m<sup>2</sup> mas elevado y más bajo

Provincia	Precio m <sup>2</sup>
Vizcaya	2.584 €
Guipúzcoa	2.545 €
Baleares	2.466 €
Barcelona	2.418 €
Málaga	2.177 €
Madrid	2.122 €
Álava	2.012 €
Girona	1.968 €
Tenerife	1.957 €
Alicante	1.555 €
León	1.057 €
Guadalajara	1.046 €
Lleida	1.013 €
Badajoz	1.006 €
Cuenca	997 €
Cáceres	970 €
Ávila	877 €
Toledo	770 €
Ciudad Real	747 €
Teruel	548 €

Durante el segundo trimestre del año las cifras se han ido ajustando y cada vez son menos las zonas de España con precios a la baja





Número de habitaciones en función de la provincia

## **Análisis por municipios**

### **Precio medio del m<sup>2</sup>**

Pese a la tendencia generalizada al alza, en el conjunto de España se observa una gran disparidad de precios, una diferencia que resulta todavía más significativa si se analiza a nivel municipal.

- En este contexto, los municipios más caros para comprar una vivienda en el primer trimestre del año han sido Formentera, con un precio medio de 7.261 €/m<sup>2</sup>, e Ibiza, con un precio medio de 5.531 €/m<sup>2</sup>, 65 € más que el trimestre anterior.
- Otros municipios turísticos, como Cadaqués (Gerona), con 5.157 €/m<sup>2</sup>, o Illetes (Ibiza), con 5.148 €/m<sup>2</sup> también presentan cifras muy por encima de los precios de mercado que se pagan en el resto del territorio.
- En cambio, Ulldecona (Tarragona), donde el precio cuadrado se paga a 559 €, se ha posicionado como el municipio más barato de España para comprar una vivienda durante el segundo trimestre.

### **Número de habitaciones en función del municipio**

- Analizando las características del parque de viviendas español por número de habitaciones, vemos, por ejemplo, que en la mayoría de municipios, los pisos de 3 dormitorios son los más numerosos.
- Tanto es así, que en algunos municipios, como Valencia, suponen casi la mitad del total (43,7 %).
- En lo que concierne a los pisos más grandes (de 4 habitaciones), Barcelona es el municipio español en el que se registra un mayor porcentaje de este tipo de viviendas.

### **Precio por distrito en las grandes ciudades**

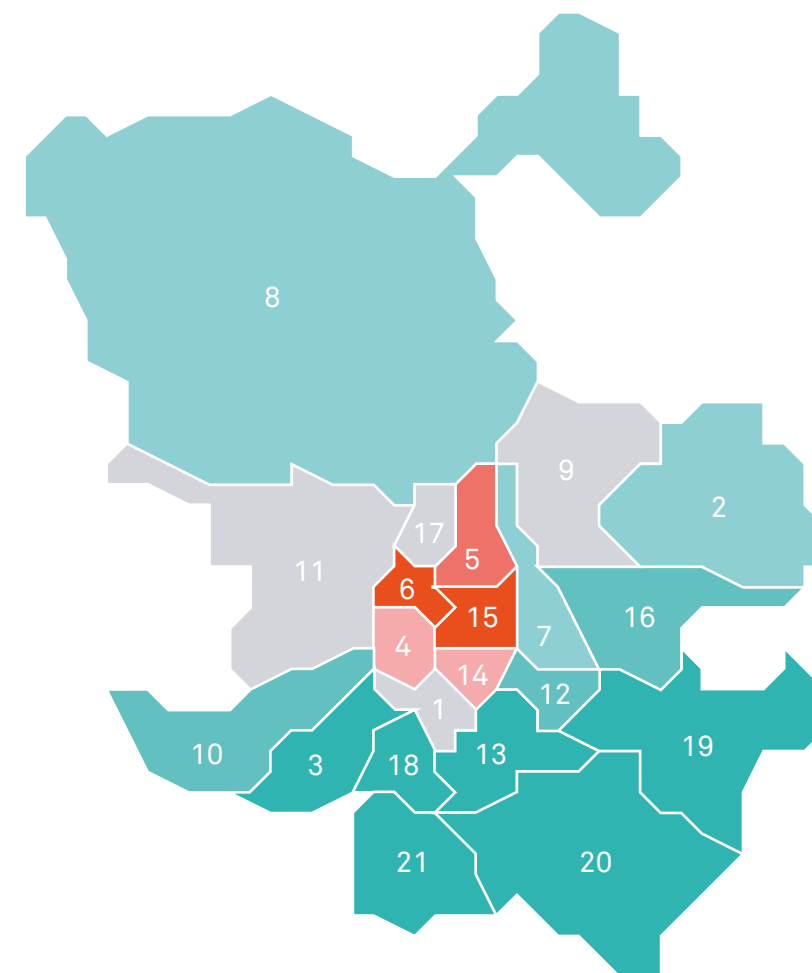
Para dotar de más capas a los datos, el Informe PVMG se sumerge en grandes urbes, como Madrid, Barcelona o Valencia, donde se realizan la mayoría de transacciones inmobiliarias y donde existe un mayor dinamismo inversor.

En el caso de estas grandes ciudades, la demanda disparada y la oferta limitada han propiciado una tendencia alcista en prácticamente todos los barrios.

Los municipios más caros para comprar una vivienda en el primer trimestre del año han sido Formentera, con un precio medio de 7.261 €/m<sup>2</sup>, e Ibiza, con un precio medio de 5.531 €/m<sup>2</sup>, 65 € más que el trimestre anterior

## Madrid

- En la capital española el precio medio de una vivienda fue de 3.602 €/m<sup>2</sup> durante el segundo trimestre.
- Por distritos, Salamanca repite como el distrito más caro (5.695 €/m<sup>2</sup>), seguido por Chamberí (5.244 €/m<sup>2</sup>) y Chamartín (5.047 €/m<sup>2</sup>), superando en los tres casos la barrera de los 5.000 €/m<sup>2</sup>.
- Además se da la circunstancia de que, pese a sus elevados precios, estos tres distritos han experimentado incrementos que van del 2,60 % al 4,98 % con relación al primer trimestre del año.
- No se trata de una excepción, pues de los 21 distritos madrileños, tan sólo dos (Barajas y Villaverde) registraron descensos de precios durante el periodo analizado. En ambos casos, no obstante, las caídas se situaron por debajo del 2 %.
- En este contexto de cifras al alza, Villaverde (1.670 €/m<sup>2</sup>) y Puente de Vallecas (1.817 €/m<sup>2</sup>) se posicionan como los distritos más económicos y los dos únicos cuyas cifras no superan los 2.000 €/m<sup>2</sup>.



1. Arganzuela (3.926 €/m<sup>2</sup>)
2. Barajas (2.806 €/m<sup>2</sup>)
3. Carabanchel (2.036 €/m<sup>2</sup>)
4. Centro (4.386€/m<sup>2</sup>)
5. Chamartín (5.047 €/m<sup>2</sup>)
6. Chamberí (5.244 €/m<sup>2</sup>)
7. Ciudad Lineal (3.078 €/m<sup>2</sup>)
8. Fuencarral-El Pardo (3.253 €/m<sup>2</sup>)
9. Hortaleza (3.664 €/m<sup>2</sup>)
10. Latina (2.308 €/m<sup>2</sup>)
11. Moncloa-Aravaca (3.738 €/m<sup>2</sup>)
12. Moratalaz (2.315€/m<sup>2</sup>)
13. Puente De Vallecas (1.817 €/m<sup>2</sup>)
14. Retiro (4.041 €/m<sup>2</sup>)
15. Salamanca (5.695 €/m<sup>2</sup>)
16. San Blas-Canillejas (2.586€/m<sup>2</sup>)
17. Tetúan (3.476 €/m<sup>2</sup>)
18. Usera (2.040 €/m<sup>2</sup>)
19. Vicálvaro (1.963 €/m<sup>2</sup>)
20. Villa De Vallecas (1.670€/m<sup>2</sup>)
21. Villaverde (1.674 €/m<sup>2</sup>)

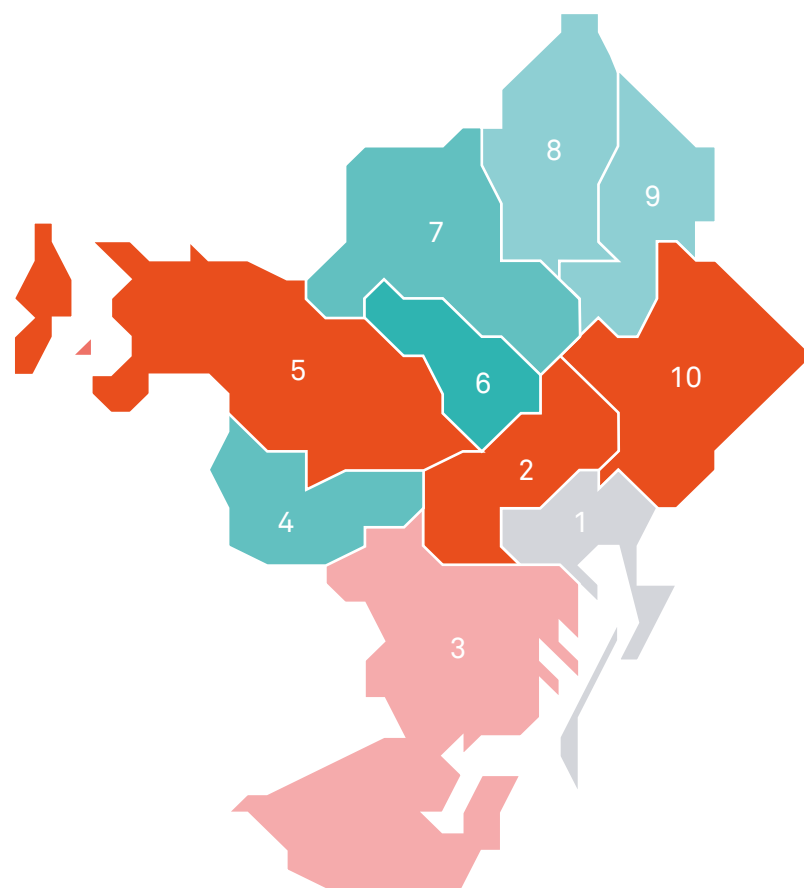
En blanco aparecen distritos en los que la muestra era insuficiente para asegurar la representatividad de los precios de la vivienda en la zona.

De los 21 distritos madrileños, tan sólo dos (Barajas y Villaverde) registraron descensos de precios durante el periodo analizado



### Barcelona

- También en la capital catalana los datos cifras hablan de una tendencia general al alza y de cifras situadas prácticamente en niveles pre-crisis. El precio medio en la ciudad condal se situó en 4.491 €/m<sup>2</sup> durante el segundo trimestre del año.
- Sarrià Sant Gervasi, el exclusivo distrito de la zona alta barcelonesa, repite como el más caro (5.723 €/m<sup>2</sup>) y sigue incrementado sus precios, registrando un aumento del 2,10 % en relación al trimestre anterior.



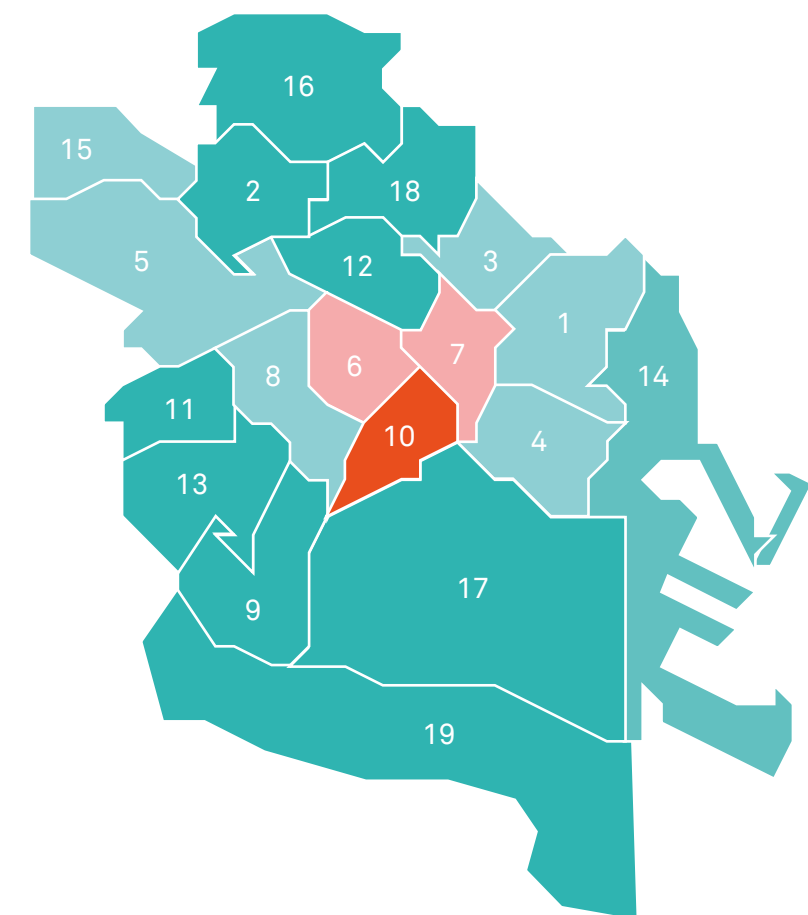
- Especialmente significativo, sin embargo, es el caso de L'Eixample (5.358 €/m<sup>2</sup>). Un distrito tradicionalmente caro que, lejos de ajustar sus precios, ha registrado el mayor incremento trimestral de la ciudad (5,26 %).

1. Ciutat Vella (4.239 €/m<sup>2</sup>)
2. Eixample (5.358 €/m<sup>2</sup>)
3. Sants-Montjuïc (4.570 €/m<sup>2</sup>)
4. Les Corts (3.169 €/m<sup>2</sup>)
5. Sarrià-Sant Gervasi (5.538 €/m<sup>2</sup>)
6. Gracia (2.460 €/m<sup>2</sup>)
7. Horta-Guinardó (3.380 €/m<sup>2</sup>)
8. Nou Barris (3.758 €/m<sup>2</sup>)
9. Sant Andreu (3.746 €/m<sup>2</sup>)
10. Sant Martí (5.723 €/m<sup>2</sup>)



### Valencia

- En Valencia el precio de la vivienda se ha posicionado en 1.663 €/m<sup>2</sup> entre abril y junio.
- En la ciudad tan sólo 2 de sus 19 distritos han experimentado caídas de precios durante el segundo trimestre del año. Se trata de Poblets del Sud (-2,21 %) y Poblets de l'Oest (-0,72 %).



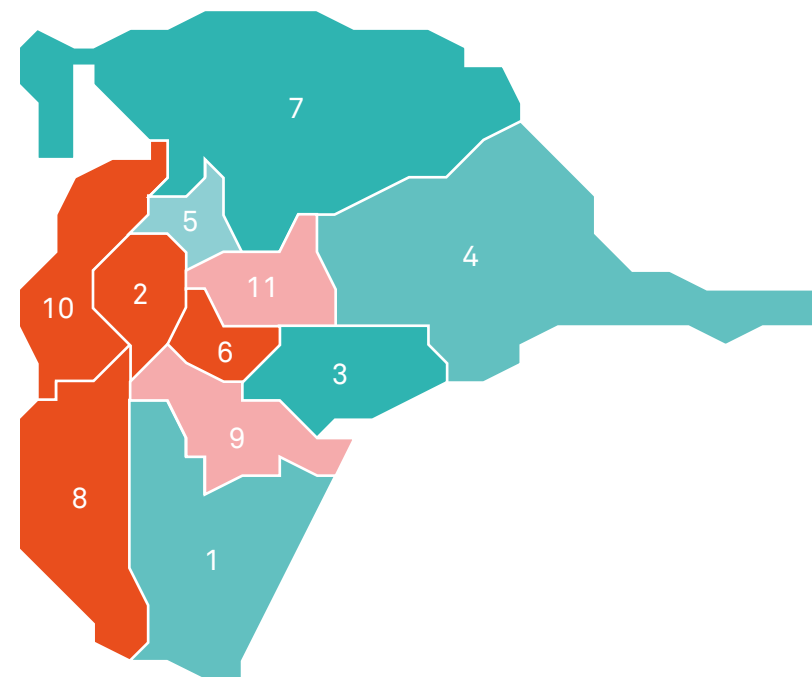
- Ninguno de los distritos valencianos presenta cifras por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup> durante el segundo trimestre del año.
- Un contexto de cifras alcistas en el que destacan el Pla del Real (2.517 €/m<sup>2</sup>) y Ciutat Vella (2.498 €/m<sup>2</sup>) como las zonas con los precios más elevados de la ciudad.

1. Algirós (1.831 €/m<sup>2</sup>)
2. Benicalap (1.171 €/m<sup>2</sup>)
3. Benimaclet (1.835 €/m<sup>2</sup>)
4. Camins al Grau (1.990 €/m<sup>2</sup>)
5. Campanar (1.873 €/m<sup>2</sup>)
6. Ciutat Vella (2.498 €/m<sup>2</sup>)
7. El Pla del Real (2.517 €/m<sup>2</sup>)
8. Extramurs (1.899 €/m<sup>2</sup>)
9. Jesús (1.197 €/m<sup>2</sup>)
10. Eixample (3.435 €/m<sup>2</sup>)
11. L'Olivereta (1.175 €/m<sup>2</sup>)
12. La Saïdia (1.312 €/m<sup>2</sup>)
13. Patraix (1.322 €/m<sup>2</sup>)
14. Poblets Marítims (1.463 €/m<sup>2</sup>)
15. Pobles de l'Oest (1.921 €/m<sup>2</sup>)
16. Pobles del Nord (1.077 €/m<sup>2</sup>)
17. Quatre Carreres (1.400 €/m<sup>2</sup>)
18. Rascanya (1.074 €/m<sup>2</sup>)
19. Pobles del Sud (1.269 €/m<sup>2</sup>)

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

## Sevilla

- También en Sevilla (1.935 €/m<sup>2</sup>) todos los distritos, salvo Este-Alcosa-Torreblanca (-3,05 %) y Nervión (-0,54 %), han experimentado incrementos de precios inmobiliarios durante el segundo trimestre.
- Destacan especialmente los casos de Macarena (6,11 %), Sur (5,03 %) y Triana (5 %), todas con aumentos por encima del 5 %.
- En cifras absolutas, el Casco Antiguo (2.588 €/m<sup>2</sup>) sigue siendo la zona más cara de la capital hispalense para comprar una vivienda, mientras que Cerro Amate (935 €/m<sup>2</sup>) repite también como la más económica.

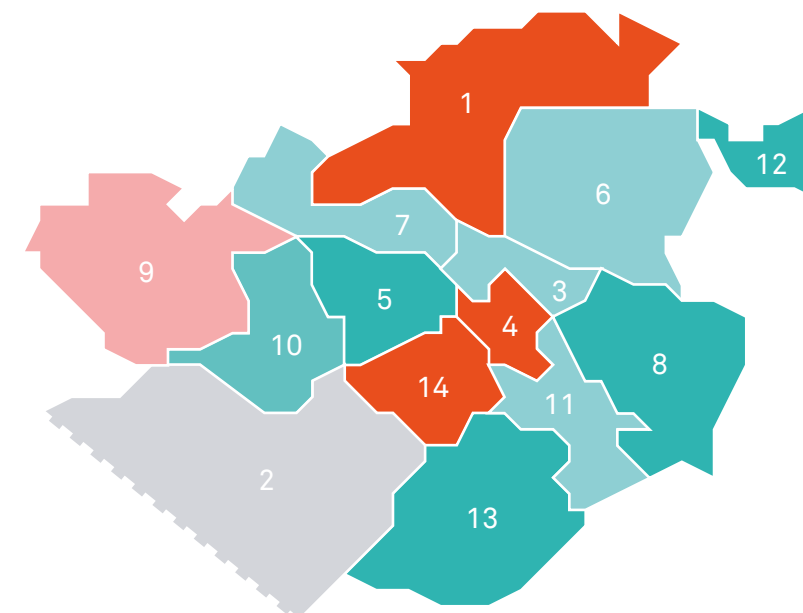


1. Bellavista - La Palmera (1.253 €/m<sup>2</sup>)
2. Casco Antiguo (2.588 €/m<sup>2</sup>)
3. Cerro - Amate (935 €/m<sup>2</sup>)
4. Este - Alcosa - Torreblanca (1.201 €/m<sup>2</sup>)
5. Macarena (1.417 €/m<sup>2</sup>)
6. Nervión (2.410 €/m<sup>2</sup>)
7. Norte (1.137 €/m<sup>2</sup>)
8. Los Remedios (2.403 €/m<sup>2</sup>)
9. Sur (2.081 €/m<sup>2</sup>)
10. Triana (2.540 €/m<sup>2</sup>)
11. San Pablo - Santa Just (1.903 €/m<sup>2</sup>)



## Zaragoza

- La capital aragonesa, en cambio, es una de las ciudades analizadas donde existe una mayor disparidad de comportamientos en los diferentes mercados a nivel de distrito. 5 barrios han experimentado descensos de precios y 9 han registrado incrementos. En el conjunto de la ciudad, el metro cuadrado ha tenido un coste de 1.482 €.
- Universidad (2.002 €/m<sup>2</sup>) es el único distrito zaragozano que supera la barrera de los 2.000 €/m<sup>2</sup>.

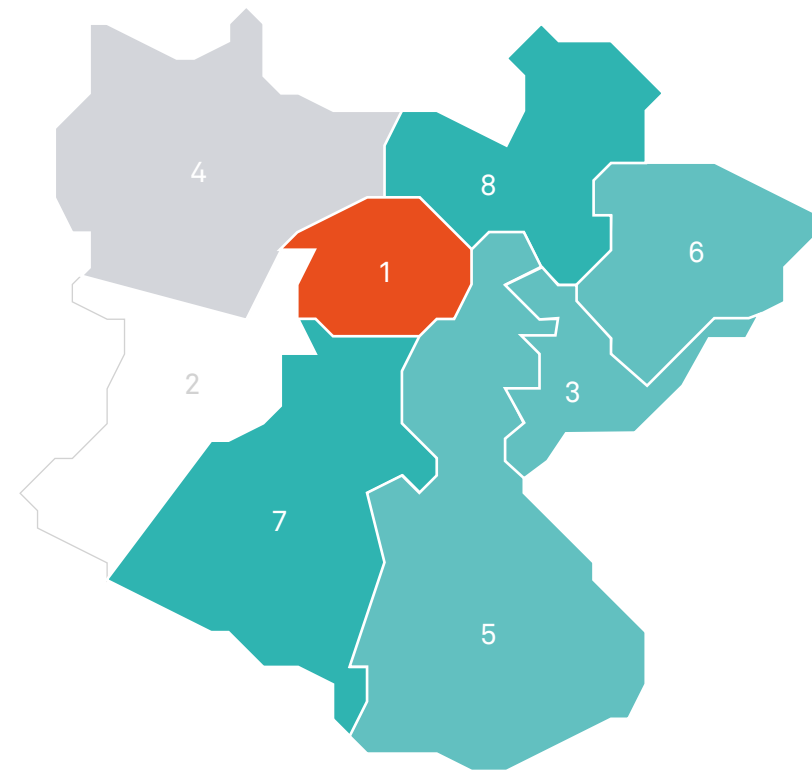


1. Actur-Rey Fernando (1.903 €/m<sup>2</sup>)
2. Casablanca (1.606 €/m<sup>2</sup>)
3. Casco Histórico (1.399 €/m<sup>2</sup>)
4. Centro (1.924 €/m<sup>2</sup>)
5. Delicias (1.236 €/m<sup>2</sup>)
6. El Rabal (1.380 €/m<sup>2</sup>)
7. La Almozara (1.458 €/m<sup>2</sup>)
8. Las Fuentes (1.186 €/m<sup>2</sup>)
9. Miralbueno (1.692 €/m<sup>2</sup>)
10. Oliver-Valdefierro (1.309 €/m<sup>2</sup>)
11. San José (1.445 €/m<sup>2</sup>)
12. Santa Isabel (1.241 €/m<sup>2</sup>)
13. Torrero-La Paz (1.124 €/m<sup>2</sup>)
14. Universidad (2.002 €/m<sup>2</sup>)

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

## Bilbao

- Poniendo el foco en Bilbao, sorprende comprobar que la ciudad vasca, una de las más caras de España (3.037 €/m<sup>2</sup>), no ha registrado descensos de precios en ninguno de sus distritos durante el segundo trimestre del año.
- Abando (4.253 €/m<sup>2</sup>) repite por séptimo trimestre consecutivo como el distrito más caro de la capital bilbaína.



1. Abando (4.253 €/m<sup>2</sup>)
2. Basurto/Zorroza
3. Begoña (2.786 €/m<sup>2</sup>)
4. Deusto (3.281 €/m<sup>2</sup>)
5. Ibaiondo (2.855 €/m<sup>2</sup>)
6. Otxarkoaga/Txurdínaga (2.857 €/m<sup>2</sup>)
7. Rekalde (2.436 €/m<sup>2</sup>)
8. Uribarri (2.588 €/m<sup>2</sup>)



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

La ciudad vasca, una de las más caras de España (3.037 €/m<sup>2</sup>), no ha registrado descensos de precios en ninguno de sus distritos durante el segundo trimestre

## 1.2 Demanda

### Análisis por provincias

#### Comparativa entre precio de oferta y precio de demanda

Con el objetivo de proporcionar información más concreta y profundizar en las características del mercado inmobiliario, el Informe PVMG 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 que fija el mercado y las expectativas de los potenciales compradores.

- En este sentido, es importante destacar que la provincia de Vizcaya es donde los potenciales compradores están dispuestos a pagar más por una vivienda: 2.584 €/m<sup>2</sup> frente a los 2.593 de la oferta.
- Le siguen las provincias de Guipúzcoa (2.545 €/m<sup>2</sup>), Baleares (2.466 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (2.418 €/m<sup>2</sup>), Málaga (2.176 €/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.122 €/m<sup>2</sup>).
- Estas seis provincias, más Álava (2.012 €/m<sup>2</sup>), son las únicas en las que los potenciales compradores están dispuestos a pagar más de 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Provincia	Precio Demanda
Vizcaya	2.584 €/m <sup>2</sup>
Guipúzcoa	2.545 €/m <sup>2</sup>
Baleares	2.466 €/m <sup>2</sup>
Barcelona	2.418 €/m <sup>2</sup>
Málaga	2.177 €/m <sup>2</sup>
Madrid	2.122 €/m <sup>2</sup>
Álava	2.012 €/m <sup>2</sup>
Girona	1.968 €/m <sup>2</sup>
Tenerife	1.957 €/m <sup>2</sup>
Alicante	1.555 €/m <sup>2</sup>

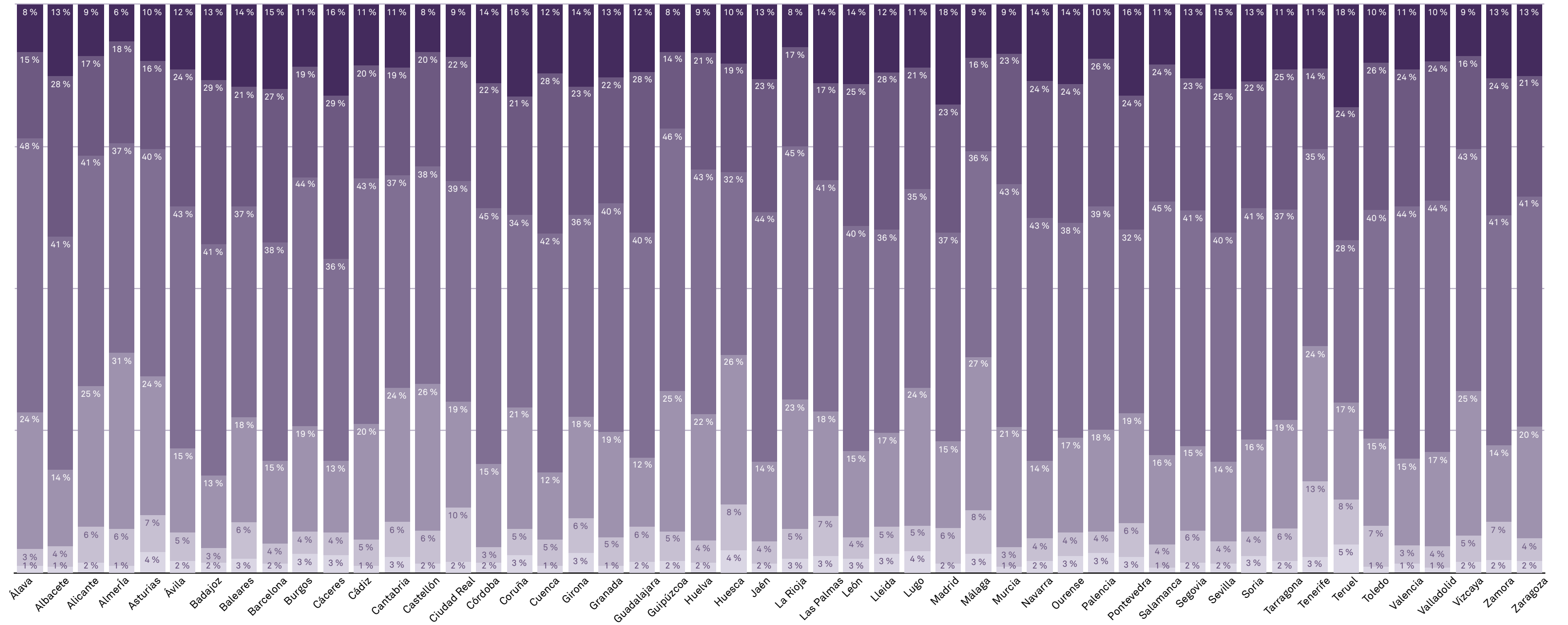
¿En qué provincias los potenciales compradores están dispuestos a pagar más?

#### Demanda en función del número de habitaciones

Otro aspecto a tener en cuenta cuando profundizamos en la demanda son las características de las viviendas demandadas, es decir, el tipo de piso o casa que busca el potencial comprador. En este sentido, el número de habitaciones es un factor importante.

- Precisamente, los pisos de 3 habitaciones repiten respecto al trimestre anterior como la tipología de vivienda más demandada en todas las provincias españolas. Tanto es así que en algunas zonas el interés por esta tipología de casa roza el 45 % del total de viviendas demandadas.
- Le siguen los pisos más grandes, de 4 habitaciones, a diferencia de lo que pasa con la oferta, que se centra en pisos de 2 habitaciones como segunda opción.

La provincia de Vizcaya es donde los potenciales compradores están dispuestos a pagar más por una vivienda: 2.584 €/m<sup>2</sup> frente a los 2.593 de la oferta



Distribución de la demanda de habitaciones en función de la provincia



## Análisis por municipios

### Comparativa entre precio de oferta y precio de demanda

A nivel municipal, resulta interesante constatar que los municipios con los precios de oferta más caros son también aquellos en los que los potenciales compradores están dispuestos a pagar más por una vivienda.

- Es el caso de algunos núcleos costeros, de grandes ciudades (como Madrid, Barcelona o San Sebastián-Donostia) y también de municipios que son un gran foco de atracción turística, como Formentera.
- En la isla balear, los potenciales compradores de vivienda están dispuestos a pagar 6.813 €/m<sup>2</sup>, 183 € más que durante el trimestre anterior. Sin embargo, la demanda todavía no alcanza el precio de oferta (7.621 €/m<sup>2</sup>).
- Algo parecido pasa en Ibiza (5.430 € de demanda frente a los 5.531 de la oferta) o en Cadaqués, en la Costa Brava. La localidad tiene un precio de oferta de 5.157 € y el precio de la demanda se ha ido alineando hasta alcanzar los 4.779 € por metro cuadrado.

### Demanda en función del número de habitaciones

- A nivel municipal, la distribución por habitaciones nos ayuda a dibujar mejor el tipo de vivienda que demandan los usuarios, especialmente en el referente al tamaño.
- En este sentido, es importante destacar que, una vez más, el piso de 3 habitaciones es el más demandado, una demanda que se alinea con la oferta, pues se trata también de la tipología predominante en el parque de viviendas español.
- La segunda opción a nivel municipal es el piso de 2 habitaciones y la tercera, los pisos de 4 dormitorios.
- Los pisos o casas más pequeñas (de 1 o ningún dormitorio) ocupan una posición residual en la demanda, quedando por debajo del 5 % en muchos municipios.

### Relación entre oferta y demanda en las grandes ciudades

Analizando la relación que se establece entre oferta y demanda en los distritos de las grandes ciudades, el Informe PVMG se sumerge todavía más en la brecha entre el precio de mercado y el que está dispuesto a pagar el potencial comprador.

En Madrid, la mayor brecha entre oferta y demanda se da en el distrito de Chamartín (-7,24 %), seguido por Salamanca (-6,86 %) y Chamberí (-4,80 %)

## Madrid

- En Madrid, la mayor brecha entre oferta y demanda se da en el distrito de Chamartín (-7,24 %), seguido por Salamanca (-6,86 %) y Chamberí (-4,80 %), lo que permite constatar que, a diferencia de lo que pasaba en trimestres anteriores, los distritos más caros son también las zonas donde existe más diferencia entre el precio de mercado y el que quiere pagar el potencial comprador.
- En cambio, en distritos como Centro (5,47 %), el precio de la demanda supera al de la oferta, lo que podría indicar un stock insuficiente o de características inferiores a las demandadas.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Arganzuela	3.926 €/m <sup>2</sup>	3.932 €/m <sup>2</sup>	0,14%
Barajas	2.806 €/m <sup>2</sup>	2.749 €/m <sup>2</sup>	-2,05%
Centro	4.386 €/m <sup>2</sup>	4.640 €/m <sup>2</sup>	5,47%
Chamartín	5.047 €/m <sup>2</sup>	4.706 €/m <sup>2</sup>	-7,24%
Chamberí	5.244 €/m <sup>2</sup>	5.004 €/m <sup>2</sup>	-4,80%
Carabanchel	2.036 €/m <sup>2</sup>	2.032 €/m <sup>2</sup>	-0,24%
Ciudad Lineal	3.078 €/m <sup>2</sup>	3.037 €/m <sup>2</sup>	-1,34%
Fuencarral- El Pardo	3.253 €/m <sup>2</sup>	3.227 €/m <sup>2</sup>	-0,80%
Hortaleza	3.664 €/m <sup>2</sup>	3.651 €/m <sup>2</sup>	-0,37%
La Latina	2.308 €/m <sup>2</sup>	2.357 €/m <sup>2</sup>	2,06%
Moncloa-Aravaca	3.738 €/m <sup>2</sup>	3.710 €/m <sup>2</sup>	-0,74%
Moratalaz	2.315 €/m <sup>2</sup>	2.371 €/m <sup>2</sup>	2,38%
Puente de Vallecas	1.817 €/m <sup>2</sup>	1.799 €/m <sup>2</sup>	-1,03%
Retiro	4.041 €/m <sup>2</sup>	3.971 €/m <sup>2</sup>	-1,77%
San Blas- Canillejas	2.586 €/m <sup>2</sup>	2.691 €/m <sup>2</sup>	3,90%
Salamanca	5.695 €/m <sup>2</sup>	5.329 €/m <sup>2</sup>	-6,86%
Tetuán	3.476 €/m <sup>2</sup>	3.471 €/m <sup>2</sup>	-0,16%
Vicálvaro	1.963 €/m <sup>2</sup>	1.928 €/m <sup>2</sup>	-1,81%
Villa de Vallecas	2.234 €/m <sup>2</sup>	2.325 €/m <sup>2</sup>	3,91%
Villaverde	1.670 €/m <sup>2</sup>	1.728 €/m <sup>2</sup>	3,34%
Usera	2.040 €/m <sup>2</sup>	1.984 €/m <sup>2</sup>	-2,83%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Madrid

## Barcelona

- En la ciudad condal se da justo el caso contrario. Uno de los distritos más económicos, Horta Guinardó (-4,29 %), es la zona donde existe mayor diferencia entre precios de oferta y precios de demanda.
- En cambio, en la zona noble de la capital catalana, el exclusivo Sarrià-Sant Gervasi (donde el metro cuadrado se paga a 5.723 €), las cifras de demanda superan a la oferta (0,77 %).
- No es el caso de otras zonas caras, como l'Eixample (-3,65 %) o Ciutat Vella (-2,94 %), donde la demanda empezaría a acusar los elevados precios de la oferta.

Distritos	Precios Oferta	WPrecios Demanda	Variación (%)
Ciutat Vella	4.239 €/m <sup>2</sup>	4.119 €/m <sup>2</sup>	-2,94%
l'Eixample	5.358 €/m <sup>2</sup>	5.169 €/m <sup>2</sup>	-3,65%
Gràcia	4.570 €/m <sup>2</sup>	4.644 €/m <sup>2</sup>	1,59%
Horta Guinardó	3.169 €/m <sup>2</sup>	3.039 €/m <sup>2</sup>	-4,29%
Les Corts	5.538 €/m <sup>2</sup>	5.497 €/m <sup>2</sup>	-0,75%
Nou Barris	2.460 €/m <sup>2</sup>	2.513 €/m <sup>2</sup>	2,11%
Sant Andreu	3.380 €/m <sup>2</sup>	3.393 €/m <sup>2</sup>	0,39%
Sant Martí	3.758 €/m <sup>2</sup>	3.649 €/m <sup>2</sup>	-2,99%
Sants- Montjuic	3.746 €/m <sup>2</sup>	3.765 €/m <sup>2</sup>	0,52%
Sarrià- Sant Gervasi	5.723 €/m <sup>2</sup>	5.767 €/m <sup>2</sup>	0,77%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Barcelona

## Valencia

- La ciudad del Turia es una de las capitales analizadas donde existe, a nivel de distritos, una menor brecha entre oferta y demanda.
- No obstante, pese a que la mayoría de divisiones administrativas presentan cifras positivas, algunos distritos, como l'Eixample (-13,03 %) sí que muestran una considerable brecha entre lo que quiere (o puede) pagar un potencial comprador y el precio fijado por el mercado.

Distritos	Precios Oferta	WPrecios Demanda	Variación (%)
Algirós	1.831 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	3,64%
Benicalap	1.186 €/m <sup>2</sup>	1.263 €/m <sup>2</sup>	6,08%
Benimaclet	1.846 €/m <sup>2</sup>	1.938 €/m <sup>2</sup>	4,75%
Camins al Grau	1.990 €/m <sup>2</sup>	2.171 €/m <sup>2</sup>	8,31%
Campanar	1.873 €/m <sup>2</sup>	1.933 €/m <sup>2</sup>	3,07%
Ciutat vella	2.498 €/m <sup>2</sup>	2.591 €/m <sup>2</sup>	3,62%
El Pla del Real	2.517 €/m <sup>2</sup>	2.611 €/m <sup>2</sup>	3,62%
Extramurs	1.899 €/m <sup>2</sup>	1.937 €/m <sup>2</sup>	1,91%
Jesús	1.197 €/m <sup>2</sup>	1.217 €/m <sup>2</sup>	1,68%
La Saïdia	1.312 €/m <sup>2</sup>	1.439 €/m <sup>2</sup>	8,87%
L'Eixample	3.435 €/m <sup>2</sup>	3.039 €/m <sup>2</sup>	-13,03%
L'Olivereta	1.175 €/m <sup>2</sup>	1.243 €/m <sup>2</sup>	5,54%
Patraix	1.322 €/m <sup>2</sup>	1.318 €/m <sup>2</sup>	-0,27%
Poblats del Nord	1.077 €/m <sup>2</sup>	1.124 €/m <sup>2</sup>	4,19%
Poblats de l'Oest	1.921 €/m <sup>2</sup>	1.692 €/m <sup>2</sup>	-13,52%
Poblats del Sud	1.269 €/m <sup>2</sup>	1.327 €/m <sup>2</sup>	4,37%
Poblats Marítims	1.463 €/m <sup>2</sup>	1.498 €/m <sup>2</sup>	2,35%
Quatre Carreres	1.400 €/m <sup>2</sup>	1.371 €/m <sup>2</sup>	-2,06%
Rascanya	1.074 €/m <sup>2</sup>	1.088 €/m <sup>2</sup>	1,28%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Valencia

## Sevilla

- En el caso de la ciudad andaluza, el distrito Norte (-6,27 %) es donde más diferencia existe entre precios de oferta y demanda.
- En otros, como Bellavista- La Palmera, los potenciales compradores están dispuestos a pagar hasta un 10 % más de los precios de mercado, lo que indicaría un stock que no cumple con las exigencias de la demanda.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Bellavista - La Palmera	1.253 €/m <sup>2</sup>	1.406 €/m <sup>2</sup>	10,83%
Casco Antiguo	2.588 €/m <sup>2</sup>	2.724 €/m <sup>2</sup>	5,00%
Cerro Amate	935 €/m <sup>2</sup>	925 €/m <sup>2</sup>	-1,15%
Este- Alcosa- Torreblanca	1.201 €/m <sup>2</sup>	1.106 €/m <sup>2</sup>	-8,60%
Los Remedios	2.403 €/m <sup>2</sup>	2.393 €/m <sup>2</sup>	-0,43%
Macarena	1.417 €/m <sup>2</sup>	1.452 €/m <sup>2</sup>	2,42%
Nervión	2.410 €/m <sup>2</sup>	2.421 €/m <sup>2</sup>	0,44%
Norte	1.137 €/m <sup>2</sup>	1.070 €/m <sup>2</sup>	-6,27%
San Pablo- Santa Justa	1.903 €/m <sup>2</sup>	1.960 €/m <sup>2</sup>	2,91%
Sur	2.081 €/m <sup>2</sup>	2.304 €/m <sup>2</sup>	9,71%
Triana	2.540 €/m <sup>2</sup>	2.581 €/m <sup>2</sup>	1,59%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Sevilla

## Zaragoza

- Algo parecido pasa en Zaragoza. Miralbueno es el distrito con una mayor brecha (-3,28 %), mientras que otras zonas, como Casco Históri-

co (8,31 %), presentan cifras positivas. Una circunstancia que puede explicarse en parte por la falta de stock o por las deficiencias de éste.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Actur- Rey Fernando	1.903 €/m <sup>2</sup>	1.886 €/m <sup>2</sup>	-0,90%
Casablanca	1.606 €/m <sup>2</sup>	1.622 €/m <sup>2</sup>	0,97%
Casco Histórico	1.399 €/m <sup>2</sup>	1.526 €/m <sup>2</sup>	8,31%
Centro	1.924 €/m <sup>2</sup>	1.882 €/m <sup>2</sup>	-2,26%
Delicias	1.236 €/m <sup>2</sup>	1.288 €/m <sup>2</sup>	4,02%
El Rabal	1.380 €/m <sup>2</sup>	1.443 €/m <sup>2</sup>	4,42%
La Almozara	1.458 €/m <sup>2</sup>	1.609 €/m <sup>2</sup>	9,39%
Las Fuentes	1.186 €/m <sup>2</sup>	1.247 €/m <sup>2</sup>	4,89%
Miralbueno	1.692 €/m <sup>2</sup>	1.638 €/m <sup>2</sup>	-3,28%
Oliver- Valdefierro	1.309 €/m <sup>2</sup>	1.421 €/m <sup>2</sup>	7,93%
San José	1.445 €/m <sup>2</sup>	1.464 €/m <sup>2</sup>	1,31%
Santa isabel.	1.241 €/m <sup>2</sup>	1.294 €/m <sup>2</sup>	4,12%
Torrero La Paz	1.124 €/m <sup>2</sup>	1.202 €/m <sup>2</sup>	6,46%
Universidad	2.002 €/m <sup>2</sup>	2.054 €/m <sup>2</sup>	2,51%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Zaragoza



## Bilbao

- En Bilbao, una de las ciudades más caras de España, la situación es completamente diferente. De los ocho distritos que la conforman, tan sólo 3 presentan cifras positivas.
- El distrito de Basurto Zorroza, donde los precios han crecido un 27,21 % en el último trimestre, es donde se dibuja la mayor brecha (-27,12 %) de las registradas en todas las ciudades analizadas.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Abando	4.253 €/m <sup>2</sup>	4.271 €/m <sup>2</sup>	0,40%
Basurto Zorroza	3.401 €/m <sup>2</sup>	2.676 €/m <sup>2</sup>	-27,12%
Begoña	2.786 €/m <sup>2</sup>	2.826 €/m <sup>2</sup>	1,41%
Deusto	3.281 €/m <sup>2</sup>	3.138 €/m <sup>2</sup>	-4,56%
Ibaiondo	2.855 €/m <sup>2</sup>	2.749 €/m <sup>2</sup>	-3,84%
Otxarkoaga- Txurdinaga	2.857 €/m <sup>2</sup>	3.311 €/m <sup>2</sup>	13,70%
Rekalde	2.436 €/m <sup>2</sup>	2.449 €/m <sup>2</sup>	0,54%
Uribarri	2.588 €/m <sup>2</sup>	2.550 €/m <sup>2</sup>	-1,46%

Relación entre oferta y demanda de compra en los distritos de Bilbao

# 02 Alquiler

## 2.1 Oferta

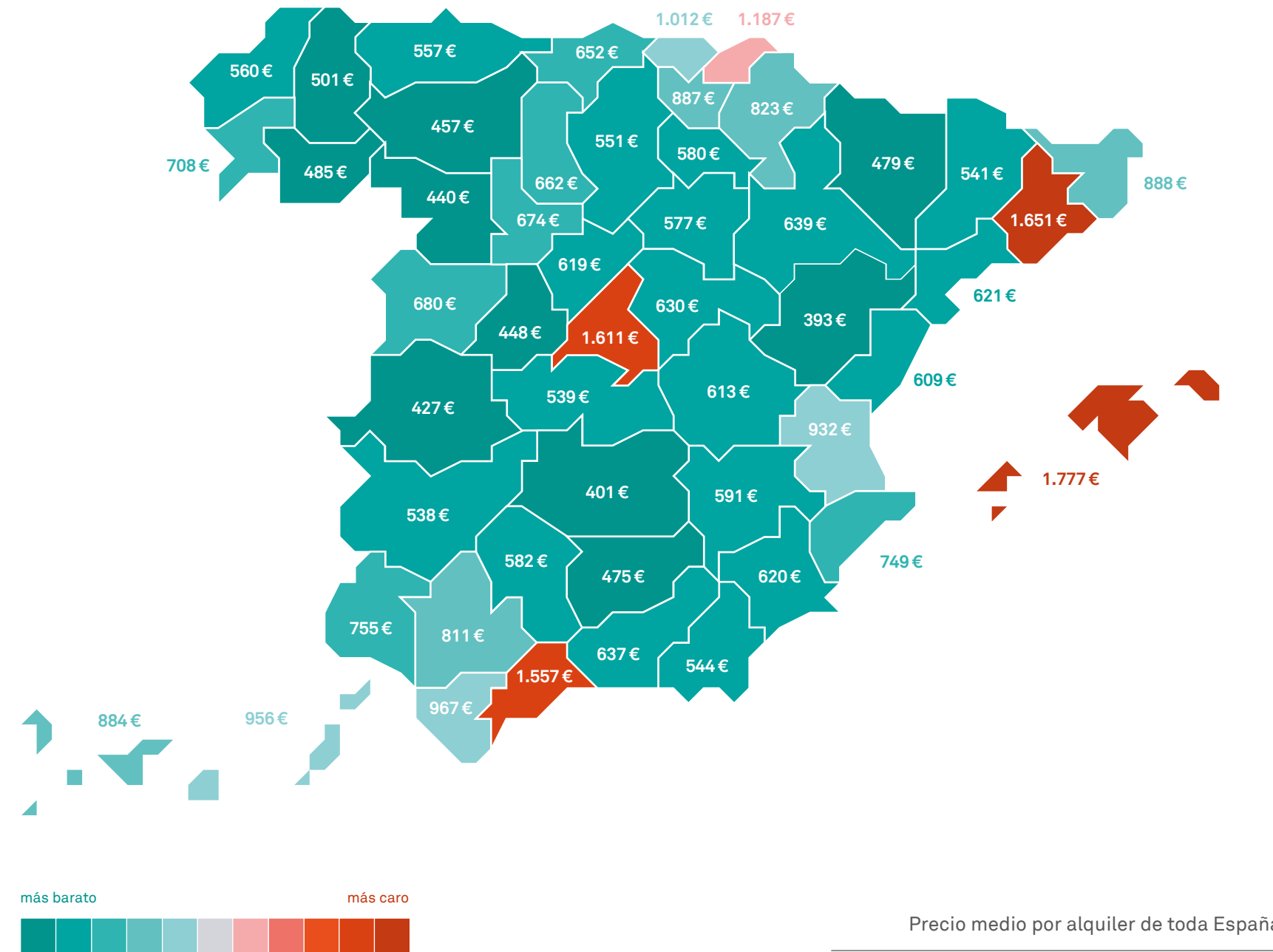
### Análisis por provincias

El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 1.097 € durante el pasado mes de junio, lo que supone un 6,97 % más que el trimestre anterior.

Las cifras parecen indicar que el boom en los precios de arrendamiento, lejos de atenuarse, continúa creciendo. Una situación que podría atribuirse, entre otros factores, a las tensiones entre oferta y demanda y a los elevados precios de la compraventa, que convierten el alquiler en la única opción para muchos.

Además, la escasez de stock en determinadas áreas y al empuje del alquiler turístico en otras serían otros aspectos a tener en cuenta.

No obstante, la cifra varía de forma considerable en función de la provincia, con zonas donde prácticamente se han recuperado los precios precrisis y otras, que siguen cotizando a la baja.



El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 1.097 € durante el pasado mes de junio, lo que supone un 6,97 % más que el trimestre anterior

- Baleares (1.777 €) se posiciona como la provincia más cara de España para alquilar una vivienda durante el segundo trimestre por delante de Barcelona (1.651 €), la provincia más cara entre enero y marzo.
- De hecho, durante el último trimestre, Baleares ha pasado de ocupar la tercera posición de la lista a la primera, registrando un incremento del 16,7% de media en la cuota mensual de un alquiler (255 €).
- El auge del turismo y del alquiler vacacional (con las miras puestas en el verano) podría ser una de las causas de este notable incremento. Más todavía si tenemos en cuenta que entre las 10 provincias más caras se sitúan las costeras Málaga (1.557 €), Cádiz (967 €), Las Palmas (956 €) y Valencia (932 €).
- Madrid, por su parte, ocupa la tercera posición en el ranking de alquileres más caros, con un precio medio de alquiler de 1.611 €.
- En el otro extremo de la balanza, en el de los alquileres más económicos, encontramos Lugo (501 €), Ourense (485 €) y Huesca (479 €).

- Analizando los precios por número de habitaciones resulta interesante destacar que las provincias más caras de España lo son en todos para todos los tipos de vivienda. Así, un piso de 1 habitación en Barcelona supera los 800 € mensuales, prácticamente el doble de lo que se paga por un piso de tres habitaciones en las provincias más económicas.

Provincia	Precio medio mensual
Baleares	1.777 €
Barcelona	1.651 €
Madrid	1.611 €
Málaga	1.557 €
Guipúzcoa	1.187 €
Vizcaya	1.012 €
Cádiz	967 €
Las Palmas	956 €
Valencia	932 €
Girona	888 €

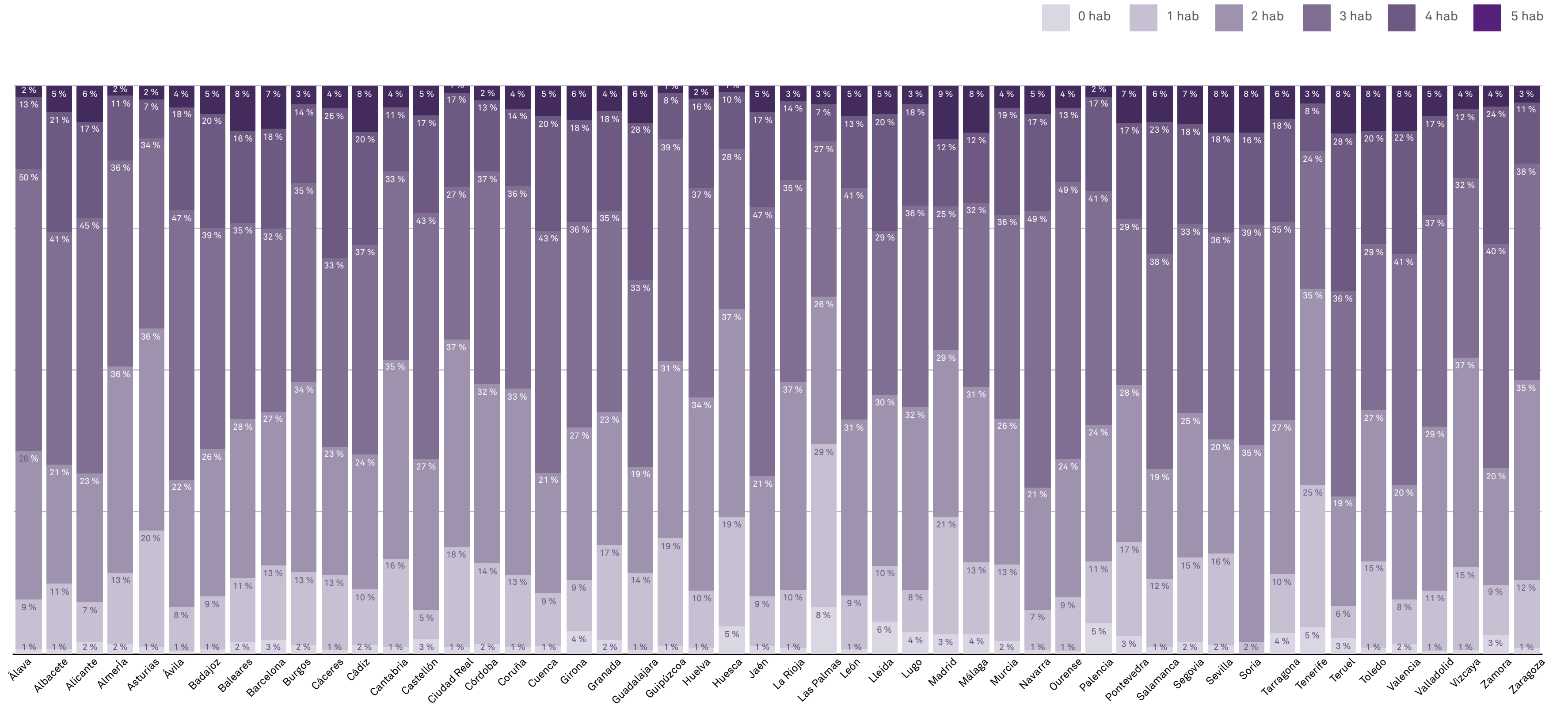
Alquiler - precio medio provincias Top 10

### Número de habitaciones en función de la provincia

Conocer las características del parque de viviendas de alquiler en España es importante para analizar las complejidades del mercado inmobiliario y para conocer los mecanismos que influyen en el establecimiento de los precios. Por eso, el Informe PVMG analiza el reparto por habitaciones por provincia.

- Como ya pasara en el trimestre anterior, los pisos de 2 y 3 habitaciones son la tipologías de vivienda predominantes para alquiler en todo el territorio nacional.
- En provincias como Vizcaya, por ejemplo, estas dos tipologías suponen más del 68 % del total del parque de arrendamiento.
- Las viviendas de 4 dormitorios son la segunda opción con mayor presencia en el parque español. En Teruel suponen el 27,78 % del total de viviendas en alquiler.
- Los pisos más pequeños, en cambio, resultan más complicados de encontrar. No obstante, en algunas provincias, como Las Palmas (28,66 %) o Tenerife (25,13 %) las viviendas de un dormitorio tienen una mayor presencia, con porcentajes por encima del 25 % del total del parque de viviendas. Un fenómeno motivado por la existencia de apartamentos vacacionales.

Los pisos de 2 y 3 habitaciones son la tipologías de vivienda predominantes para alquiler en todo el territorio nacional



Número de habitaciones en función de la provincia

### Otros aspectos que influyen en el precio

Sin embargo, además de las dimensiones, el número de dormitorios y la ubicación de una vivienda, las características de la misma son también un factor decisivo para determinar los precios de alquiler.

- En este sentido, la existencia de ascensor es uno de los elementos más valorados, llegando a suponer una diferencia de hasta 600 € mensuales para una vivienda con este equipamiento respecto a otra que no cuente con él.
- Es el caso de la provincia de Madrid, donde un piso de alquiler con ascensor tiene un coste mensual medio de 1.512 €, pero un inmueble sin este equipamiento ve caer su precio hasta los 892 €, lo que supone una diferencia del 69,28 %.

Provincia	Precio alquiler con ascensor	Precio alquiler sin ascensor	Variación %
Álava	843 €	575 €	-46,52%
Albacete	579 €	467 €	-24,06%
Alicante	643 €	462 €	-39,16%
Almería	536 €	381 €	-40,50%
Asturias	539 €	412 €	-31,04%
Ávila	458 €	321 €	-42,61%
Badajoz	544 €	378 €	-43,96%
Baleares	1.483 €	1.048 €	-41,44%
Barcelona	1.544 €	987 €	-56,35%
Burgos	567 €	388 €	-46,09%
Cáceres	444 €	330 €	-34,61%
Cádiz	711 €	548 €	-29,78%
Cantabria	648 €	539 €	-20,13%
Castellón	583 €	371 €	-56,93%
Ciudad Real	387 €	333 €	-16,06%
Córdoba	580 €	511 €	-13,61%
Coruña	558 €	410 €	-35,95%
Cuenca	568 €	410 €	-38,70%

La existencia de ascensor es uno de los elementos más valorados, llegando a suponer una diferencia de hasta 600 euros mensuales para una vivienda con este equipamiento respecto a otra que no cuente con él



Provincias	Precio alquiler con ascensor	Precio alquiler sin ascensor	Variación %
Girona	743 €	625 €	-18,95%
Granada	623 €	496 €	-25,60%
Guadalajara	680 €	628 €	-8,35%
Guipúzcoa	1.228 €	934 €	-31,52%
Huelva	731 €	426 €	-71,71%
Huesca	469 €	430 €	-9,03%
Jaén	464 €	341 €	-36,05%
La Rioja	562 €	441 €	-27,37%
Las Palmas	932 €	689 €	-35,27%
León	468 €	374 €	-25,26%
Lleida	515 €	462 €	-11,46%
Lugo	441 €	324 €	-36,28%
Madrid	1.512 €	893 €	-69,28%
Málaga	1.317 €	811 €	-62,38%
Murcia	601 €	511 €	-17,63%
Navarra	796 €	674 €	-17,97%
Ourense	495 €	350 €	-41,54%
Palencia	517 €	388 €	-33,29%
Pontevedra	635 €	447 €	-42,03%

Provincias	Precio alquiler con ascensor	Precio alquiler sin ascensor	Variación %
Salamanca	704 €	500 €	-41,01%
Segovia	663 €	403 €	-64,44%
Sevilla	869 €	629 €	-38,10%
Soria	541 €	423 €	-27,78%
Tarragona	569 €	459 €	-24,08%
Tenerife	794 €	638 €	-24,59%
Teruel	355 €	322 €	-10,33%
Toledo	529 €	382 €	-38,34%
Valencia	819 €	493 €	-66,12%
Valladolid	635 €	563 €	-12,91%
Vizcaya	1.017 €	835 €	-21,78%
Zamora	457 €	369 €	-23,72%
Zaragoza	629 €	487 €	-29,22%

¿Cómo influye el ascensor en el precio de una vivienda de alquiler?

## Análisis por municipios

### Precio medio de un alquiler

Como pasa en el segmento de venta, el análisis de los precios de alquiler a nivel municipal proporciona un amplio abanico de cifras. Un hecho atribuible a la existencia de mercados locales muy diferenciados, influenciados por aspectos como el turismo o la situación geográfica.

- En este contexto, destacan casos como el de Alcobendas, donde se pagan 3.407 € mensuales de media para un alquiler, una cifra motivada por la existencia de urbanizaciones de lujo, como La Moraleja.
- El segundo municipio más caro de España para alquilar es Ibiza (3.176 €), que vive un proceso similar al detectado en el segmento de compra con cifras disparadas debido a la inversión extranjera y al alquiler vacacional.
- En tercer puesto se sitúa Esplugues de Llobregat (3.344 €), el municipio colindante a Barcelona donde se ubican exclusivas urbanizaciones como Ciutat Diagonal.
- Los datos son todavía más llamativos si ponemos el foco en el número de habitaciones, observándose que en las localidades con los precios más elevados, se mantienen cifras fuera de mercado incluso para los pisos de una habitación.

### Número de habitaciones en función del municipio

De hecho, el reparto de habitaciones por municipio puede ayudarnos a valorar la situación del mercado inmobiliario y a entender las variaciones de precio en determinadas zonas.

- Como ya pasara en el caso de las provincias, las viviendas de 2 y 3 habitaciones son las predominantes en todo el conjunto nacional para alquilar cuando analizamos a nivel de municipio.
- Tanto es así, que en ciudades grandes, como Barcelona o Madrid, estas dos tipologías de hogar suman entre un 50 y un 55 % del total del parque de viviendas.
- En municipios costeros o con un fuerte componente turístico, como Tenerife, es donde los pisos más pequeños (de una habitación) son más habituales, un hecho que se justifica por la existencia de más apartamentos.

### Otros aspectos que influyen en el precio

Las características de una vivienda, como el ascensor, el aire acondicionado o el garaje, o su estado de conservación, son factores que tienen también una gran importancia en el establecimiento de los precios de alquiler a nivel municipal.

- En este sentido, el ascensor es la característica que más se valora en el conjunto nacional, llegando a suponer incrementos de precio de más de 200 € en los alquileres mensuales.

### Precios por distritos en las grandes ciudades

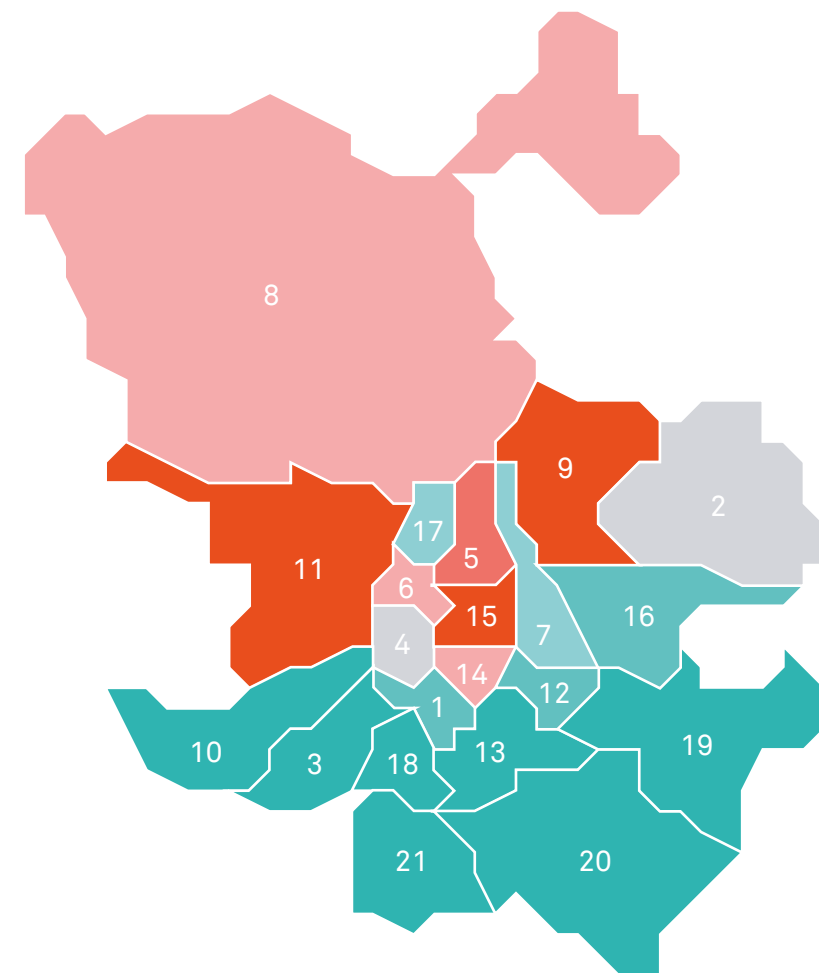
El Informe PVMG analiza con detalle los distritos de las grandes ciudades para dibujar el mapa de los alquileres en urbes como Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao, entre otras.

A grandes rasgos, las principales ciudades del país han visto como la combinación de una demanda disparada y una oferta limitada ha propiciado una tendencia alcista en prácticamente todos los barrios. Un contexto de incrementos de precios que sitúa los alquileres en cifras precrisis.

En ciudades grandes, como Barcelona o Madrid, estas dos tipologías de hogar suman entre un 50 y un 55 % del total del parque de viviendas

### Madrid

- Así pues, en el caso de Madrid, tan sólo 8 de sus 21 distritos presentan cifras por debajo de los 1.000 € mensuales por un alquiler.
- De hecho, cuatro de estos distritos superan la barrera de los 2.000 € mensuales de cuota de arrendamiento. Se trata de Salamanca (2.333 €), el distrito más caro de la capital para alquilar, Hortaleza (2.330 €), Moncloa Aravaca (2.206 €) y Chamartín (2.083 €).

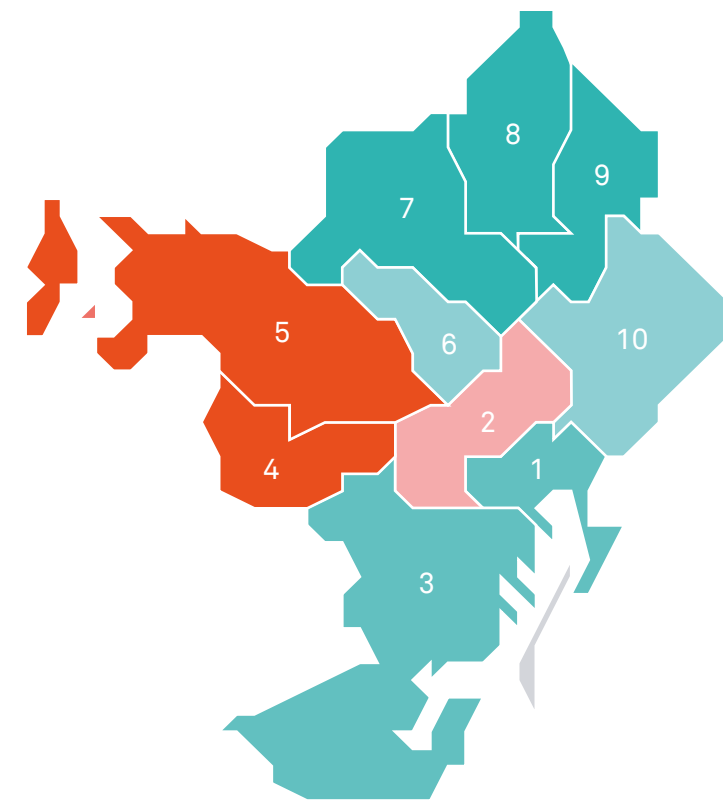


- El caso de Hortaleza es, además, significativo, ya que se trata del distrito donde más se han incrementado los precios en el segundo trimestre (12,22 %).

1. Arganzuela (1.133 €)
2. Barajas (1.484€)
3. Carabanchel (814 €)
4. Centro (1.550 €)
5. Chamartín (2.083 €)
6. Chamberí (1.817 €)
7. Ciudad Lineal (1.344 €)
8. Fuencarral-El Pardo (1.658 €)
9. Hortaleza (2.330 €)
10. Latina (893 €)
11. Moncloa-Aravaca (2.206 €)
12. Moratalaz (986 €)
13. Puente De Vallecas (762 €)
14. Retiro (1.718 €)
15. Salamanca (2.333 €)
16. San Blas-Canillejas (1.110 €)
17. Tetuán (1.399 €)
18. Usera (831 €)
19. Vicálvaro (805 €)
20. Villa De Vallecas (896 €)
21. Villaverde (727 €)

### Barcelona

- También en la ciudad condal los alquileres siguen sin tocar techo. Todos los distritos barceloneses salvo el periférico Nou Barris (921 €) superan los 1.000 € mensuales de cuota media.
- Destacan, no obstante, Sarrià- Sant Gervasi (2.454 €), Les Corts (2.227 €) y L'Eixample (1.856 €).

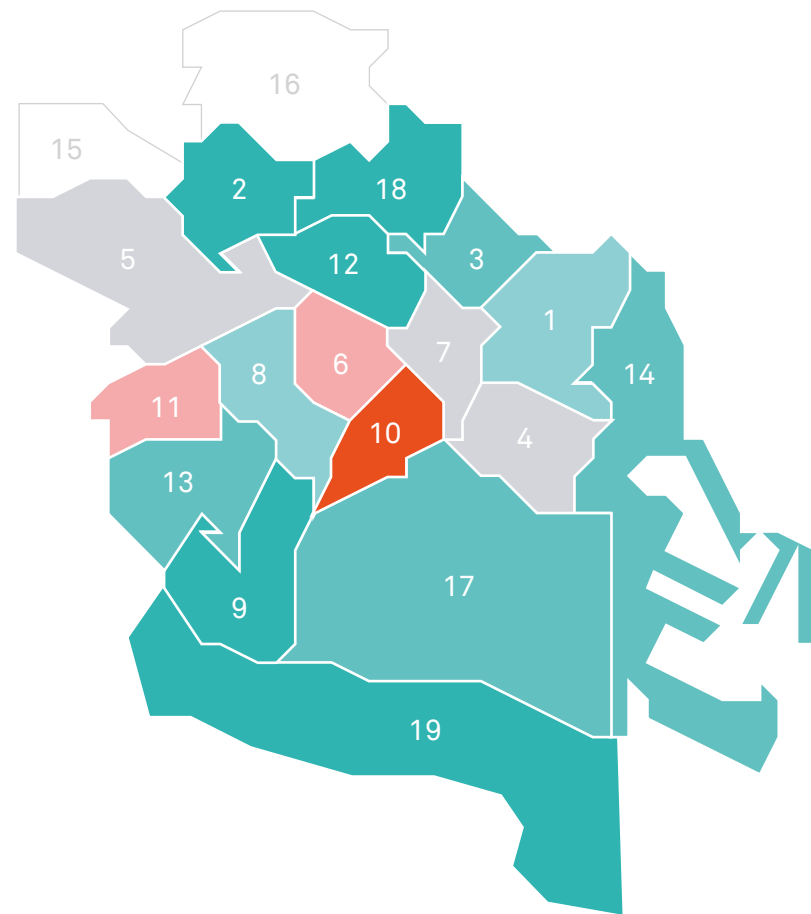


1. Ciutat Vella (1.446 €)
2. Eixample (1.856 €)
3. Sants-Montjuïc (1.245 €)
4. Les Corts (2.298 €)
5. Sarrià-Sant Gervasi (2.454 €)
6. Gracia (1.374 €)
7. Horta-Guinardó (1.122 €)
8. Nou Barris (921 €)
9. Sant Andreu (1.037 €)
10. Sant Martí (1.563 €)

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

### Valencia

- En Valencia las cifras de alquiler no son tan elevadas como en las dos principales capitales del país, pero los alquileres siguen igualmente una tendencia marcadamente alcista.
- En este contexto, Ciutat Vella (1.157 €) es el distrito más caro de la ciudad del Turia para alquilar una vivienda, seguido por el Pla del Real (1.019 €). Rascanya (570 €), en cambio, es el más económico.

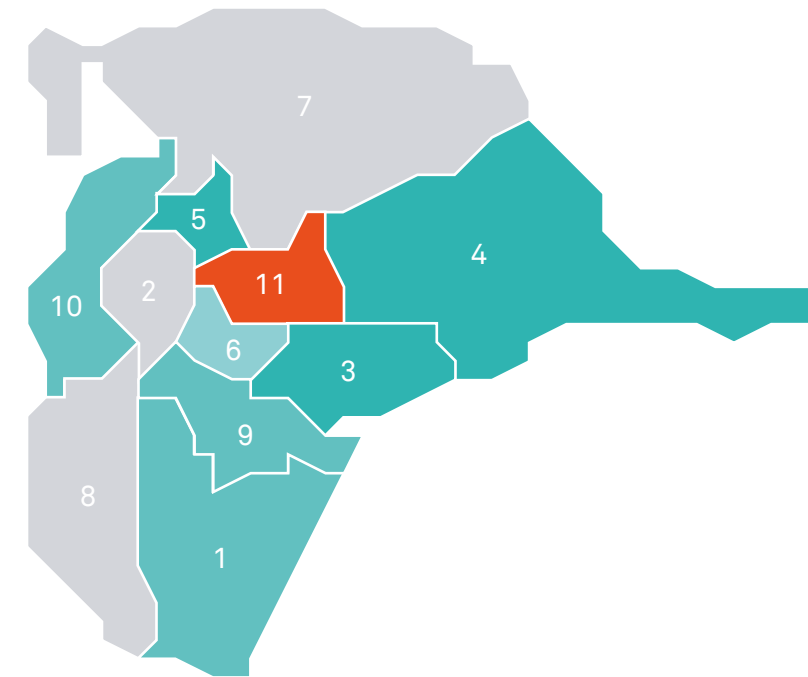


1. Algirós (830 €)
2. Benicalap (630 €)
3. Benimaclet (760 €)
4. Camins al Grau (1.022 €)
5. Campanar (1.041 €)
6. Ciutat Vella (1.157 €)
7. El Pla del Real (1.019 €)
8. Extramurs (888 €)
9. Jesús (686 €)
10. Eixample (1.458 €)
11. L'Olivereta (1.178 €)
12. La Saïdia (663 €)
13. Patraix (697€)
14. Poblats Marítims (737 €)
15. Pobles de l'Oest
16. Pobles del Nord
17. Quatre Carreres (717 €)
18. Rascanya (570 €)
19. Pobles del Sud (624 €)



### Sevilla

- En Sevilla destaca el empuje del distrito de San Pablo- Santa Justa (1.723 €), superando zonas tradicionalmente caras, como el Casco Antiguo o Nervión.
- El periférico Cerro Amate (552 €) repite como el distrito más económico para alquilar una vivienda en Sevilla.

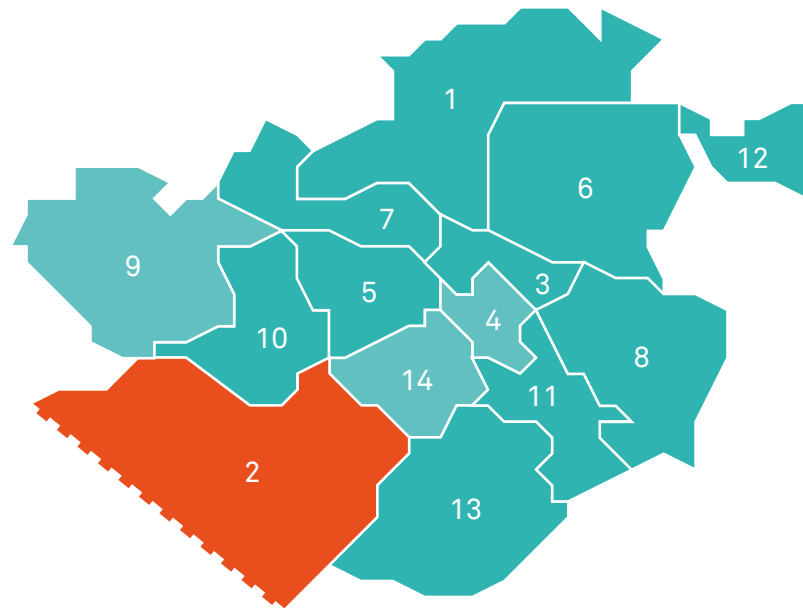


1. Bellavista - La Palmera (855 €)
2. Casto Antiguo (1.069 €)
3. Cerro - Amate (552 €)
4. Este - Alcosa - Torreblanca (575 €)
5. Macarena (679 €)
6. Nervión (994 €)
7. Norte (1.072 €)
8. Los Remedios (1.092 €)
9. Sur (854 €)
10. Triana (812 €)
11. San Pablo - Santa Just (1.723 €)

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

### Zaragoza

- En Zaragoza, Casablanca (1.920 €) se posiciona como el distrito más caro para arrendar una vivienda durante el segundo trimestre del año.
- En cambio, Las Fuentes (477 €) es el más económico.

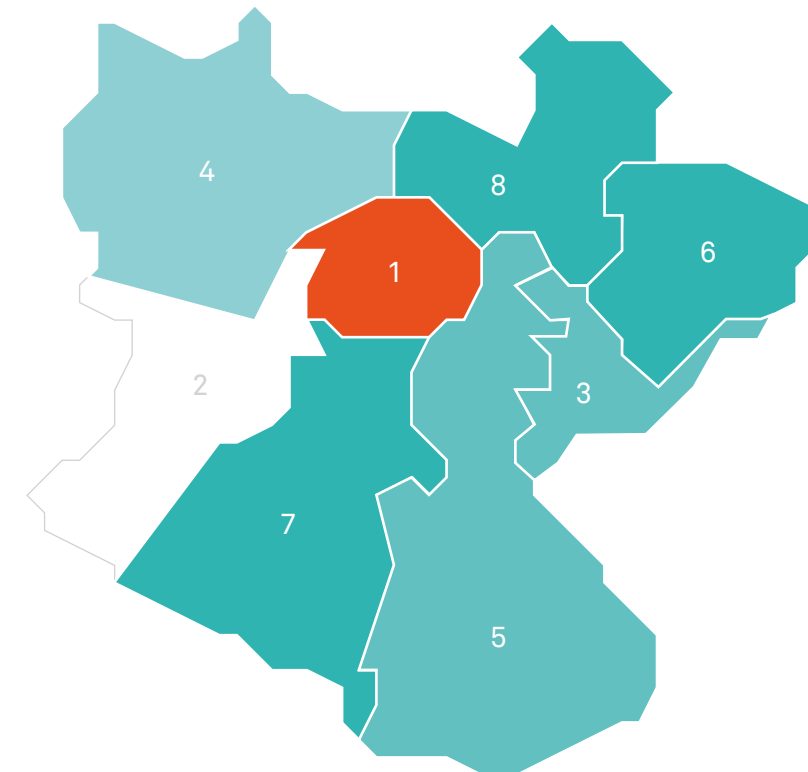


1. Actur-Rey Fernando (672 €)
2. Casablanca (1.920 €)
3. Casco Histórico (612 €)
4. Centro (821 €)
5. Delicias (568 €)
6. El Rabal (538 €)
7. La Almozara (498 €)
8. Las Fuentes (477 €)
9. Miralbueno (731 €)
10. Oliver-Valdefierro (647 €)
11. San José (547 €)
12. Santa Isabel (500 €)
13. Torrero-La Paz (478 €)
14. Universidad (710 €)



### Bilbao

- Los alquileres en Bilbao se encuentran también rozando las cifras precrisis. La capital vasca no tiene ningún distrito en el que se pueda arrendar una vivienda por menos de 875 €.
- De hecho, alquilar en Abando, el distrito más caro de la ciudad vasca, supone ya un desembolso mensual de 1.279 € de media.



1. Abando (1.279 €)
2. Basurto/Zorroza
3. Begoña (944 €)
4. Deusto (1.015 €)
5. Ibaiondo (959 €)
6. Otxarkoaga/Txurdinaga (900 €)
7. Rekalde (875 €)
8. Uribarri (876 €)

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



## 2.2 Demanda

### Análisis por provincias

#### Comparativa entre precio de oferta y precio de demanda

Conocer los datos de la demanda, como el precio que el potencial arrendatario está dispuesto a pagar por un alquiler, permite profundizar en el comportamiento del mercado y analizar el poder adquisitivo de cada zona.

- Palencia (-18,94 %) es la provincia española en la que existe una mayor diferencia entre lo que quiere pagar un arrendatario y lo que quiere cobrar un arrendador, seguida por Huelva (-13,92 %) y Málaga (-10,33 %).
- En cambio, en provincias como Alicante (12,06 %) esta brecha se difumina y los potenciales inquilinos están dispuestos a pagar cifras por encima de las que marca la oferta, probablemente debido a un stock escaso o deficiente.

Provincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Álava	887 €	911 €	2,60%
Albacete	591 €	592 €	0,10%
Alicante	749 €	851 €	12,06%
Almería	544 €	572 €	5,02%
Asturias	557 €	586 €	4,88%
Ávila	448 €	459 €	2,38%
Badajoz	538 €	552 €	2,44%
Baleares	1.777 €	1.774 €	-0,14%
Barcelona	1.651 €	1.522 €	-8,48%
Burgos	551 €	554 €	0,45%
Cáceres	427 €	435 €	1,94%
Cádiz	967 €	933 €	-3,66%
Cantabria	652 €	671 €	2,93%
Castellón	609 €	624 €	2,50%
Ciudad Real	401 €	403 €	0,55%
Córdoba	582 €	591 €	1,52%
Coruña	560 €	631 €	11,26%
Cuenca	613 €	701 €	12,53%

En provincias como Alicante (12,06 %) esta brecha se difumina y los potenciales inquilinos están dispuestos a pagar cifras por encima de las que marca la oferta, probablemente debido a un stock escaso o deficiente

Pronvincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Girona	888 €	878 €	-1,08%
Granada	637 €	662 €	3,77%
Guadalajara	630 €	627 €	-0,47%
Guipúzcoa	1187 €	1.208 €	1,68%
Huelva	755 €	663 €	-13,92%
Huesca	479	483 €	0,74%
Jaén	475 €	480 €	1,11%
La Rioja	580 €	574 €	-1,12%
Las Palmas	956 €	945 €	-1,14%
León	457 €	487 €	6,26%
Lleida	541 €	559 €	3,29%
Lugo	501 €	541 €	7,50%
Madrid	1611 €	1.642 €	1,87%
Málaga	1557 €	1.411 €	-10,33%
Murcia	620 €	642 €	3,40%
Navarra	823 €	828 €	0,61%
Ourense	485 €	507 €	4,27%
Palencia	662 €	557 €	-18,94%
Pontevedra	708 €	772 €	8,24%

Provincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Salamanca	680 €	650 €	-4,59%
Segovia	619 €	590 €	-5,07%
Sevilla	811 €	860 €	5,73%
Soria	577 €	581 €	0,69%
Tarragona	621 €	657 €	5,41%
Tenerife	884 €	895 €	1,20%
Teruel	393 €	381 €	-3,09%
Toledo	539 €	546 €	1,29%
Valencia	932 €	919 €	-1,43%
Valladolid	674 €	643 €	-4,73%
Vizcaya	1.012 €	1.018 €	0,68%
Zamora	440 €	445 €	1,13%
Zaragoza	639 €	637 €	-0,30%

¿En qué provincias los potenciales arrendatarios están dispuestos a pagar más?

### Demanda en función del número de habitaciones

- Centrando una vez más la atención en las características de la demanda, puede observarse que el piso de 3 habitaciones es el más buscado en todas las provincias. En algunos, como Álava, este tipo de piso supone casi la mitad (48,09 %) de las búsquedas.
- Es, además, la tipología de vivienda más demandada con porcentajes que oscilan entre el 30 y el 48 % en todas las provincias españolas.
- Los pisos más grandes, de 4 dormitorios, ocupan el segundo puesto en búsquedas, llegando a suponer más del 28% del total en provincias como Badajoz (28,91 %), Cáceres (28,67 %) o Cuenca (28,22 %).
- Las viviendas más pequeñas, de una habitación, despiertan en general poco interés, con cifras por debajo del 3 % en la mayoría de provincias. Sólo Teruel (5,02 %) se sitúa por encima de este umbral.

### Análisis por municipios

#### Comparativa entre precio de oferta y precio de demanda

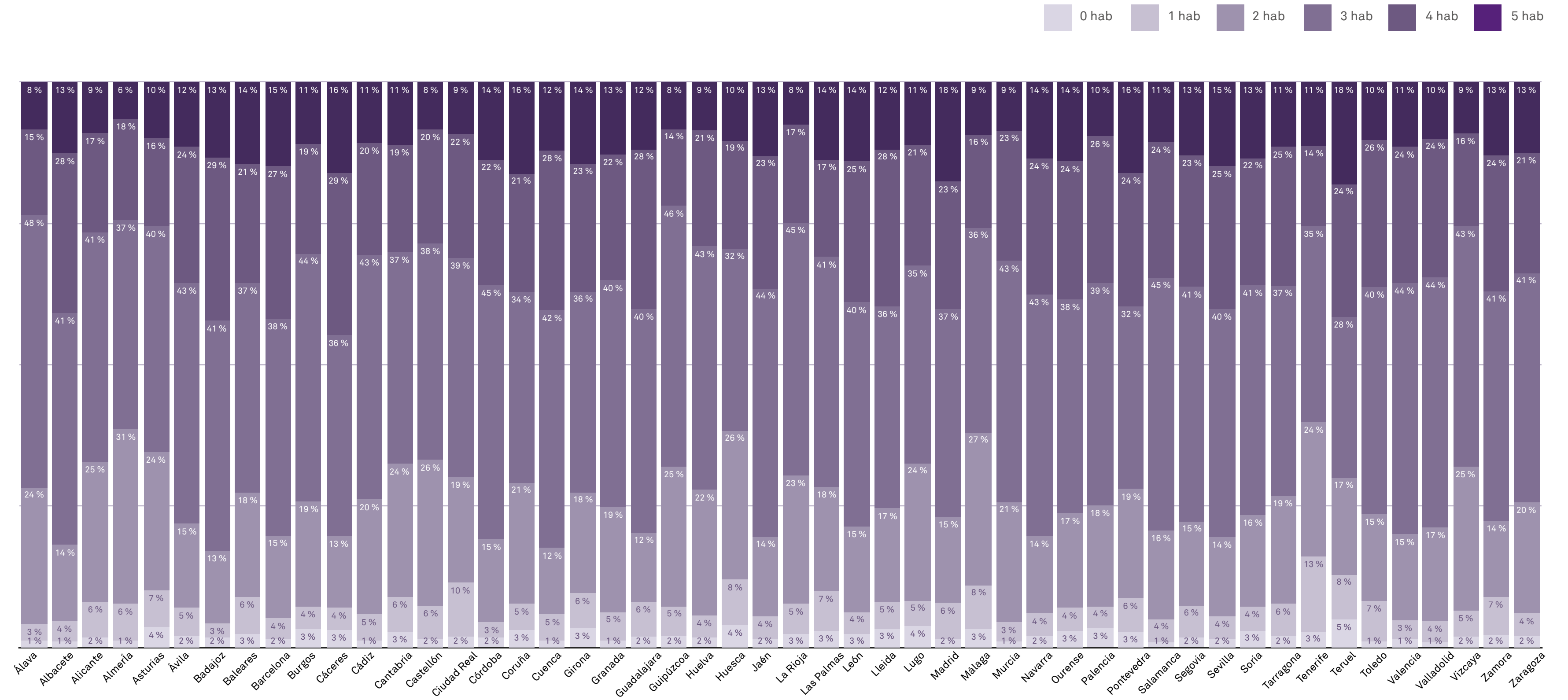
Focalizar en los precios de demanda a nivel municipal permite constatar que algunas zonas consideradas exclusivas o con un gran mercado turístico no sólo cuentan con cifras de oferta disparadas, sino también con precios de demanda muy por encima de lo que sería habitual.

- Es el caso de Sant Josep de Sa Talaia, en Ibiza, el municipio con el precio de demanda de un alquiler más elevado. En esta población balear, los potenciales arrendatarios están dispuestos a pagar 3.496 € mensuales por una vivienda. Más de 100 € por encima de lo que fija la oferta (3.363 €).
- Algo parecido pasa en Gavá (Barcelona), una localidad costera y con urbanizaciones de lujo, cuyo precio de demanda (3.493 €) supera al de la oferta de alquiler.
- La tercera posición es para Naut Aran, localidad leridana cercana a las pistas de esquí de Baqueira Beret, donde el precio de la demanda se sitúa en 3.433 €.

### Demanda en función del número de habitaciones

- Finalmente, si analizamos las características de la demanda por municipios, podemos ver que el piso de 3 habitaciones sigue siendo el más buscado, seguido por el de 2 y por las viviendas de 4 dormitorios.

**Baleares es la provincia española con las cifras de demanda más elevadas. Los potenciales arrendatarios están dispuestos a pagar, de media, 1.563 € por un alquiler**



Distribución por habitaciones en función de la provincia

## Relación entre oferta y demanda en las grandes ciudades

El Informe PVMG profundiza en los distritos de las grandes ciudades para comparar el precio de la oferta y el de la demanda en lo relativo al alquiler.

El resultado permite conocer el poder adquisitivo de los ciudadanos y también las tensiones que se establecen entre oferta y demanda.

### Madrid

- En Madrid, las elevadas cifras de alquiler se repiten en prácticamente todos los distritos. Sin embargo, la mayor brecha entre oferta y demanda se da en Retiro (-14,29 %) y Tetuán (-8,19 %).
- En zonas caras, como el barrio de Salamanca las cifras de oferta y demanda se alinean hasta alcanzar cotas positivas (2,58 %), lo que podría indicar falta de stock.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Arganzuela	1.133 €	1.153 €	1,68%
Barajas	1.484 €	1.464 €	-1,35%
Centro	1.550 €	1.652 €	6,19%
Chamartín	2.083 €	2.069 €	-0,67%
Chamberí	1.817 €	1.847 €	1,60%
Carabanchel	814 €	832 €	2,19%
Ciudad Lineal	1.344 €	1.426 €	5,76%
Fuencarral- El Pardo	1.658 €	1.728 €	4,05%
Hortaleza	2.330 €	2.331 €	0,07%
La Latina	893 €	884 €	-1,03%
Moncloa-Aravaca	2.206 €	2.346 €	5,97%
Moratalaz	986 €	1.069 €	7,75%
Puente de Vallecas	762 €	775 €	1,66%
Retiro	1.718 €	1.503 €	-14,29%
San Blas- Canillejas	1.110 €	1.323 €	16,13%
Salamanca	2.333 €	2.401 €	2,85%
Tetuán	1.399 €	1.293 €	-8,19%
Vicálvaro	805 €	820 €	1,83%
Villa de Vallecas	896 €	901 €	0,56%
Villaverde	727 €	734 €	0,96%
Usera	831 €	801 €	-3,84%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Madrid

## Barcelona

- En la ciudad condal, donde casi todos los distritos superan la barrera de los 1.000 € mensuales por un alquiler, las tensiones entre oferta y demanda resultan más evidentes.
- Las mayores diferencias entre lo que quiere pagar la demanda y lo que ofrece la oferta se dan en Ciutat Vella (-12,78 %), L'Eixample (-9,73 %) y Sant Martí (-9,20 %), un distrito que ha visto crecer sus precios de forma exponencial gracias a la construcción de nuevos desarrollos junto a la costa.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Ciutat Vella	1.446 €	1.282 €	-12,78%
L'Eixample	1.856 €	1.693 €	-9,63%
Gràcia	1.374 €	1.346 €	-2,09%
Horta Guinardó	1.122 €	1.156 €	2,94%
Les Corts	2.298 €	2.349 €	2,20%
Nou Barris	921 €	911 €	-1,07%
Sant Andreu	1.037 €	994 €	-4,26%
Sant Martí	1.563 €	1.431 €	-9,20%
Sants- Montjuic	1.245 €	1.200 €	-3,73%
Sarrià- Sant Gervasi	2.454 €	2.538 €	3,31%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Barcelona



## Valencia

- Poniendo el foco en la ciudad del Turia, puede observarse que L'Eixample (-11,69 %) y Poblats de l'Oest (-8,76 %) son los distritos donde existe una mayor brecha entre oferta y demanda.
- En el caso de L'Eixample no es raro si tenemos en cuenta que el distrito ha experimentado un incremento del 13,96 % en los precios de los alquileres en el segundo trimestre.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Algirós	830 €	829 €	-0,06%
Benicalap	630 €	662 €	4,80%
Benimaclet	760 €	763 €	0,37%
Camins al Grau	1.022 €	1.052 €	2,83%
Campanar	1.041 €	1.149 €	9,44%
Ciutat vella	1.157 €	1.138 €	-1,72%
El Pla del Real	1.019 €	1.039 €	1,91%
Extramurs	888 €	929 €	4,48%
Jesús	686 €	688 €	0,38%
La Saïdia	663 €	682 €	2,90%
L'Eixample	1.458 €	1.305 €	-11,69%
L'Olivereta	1.178 €	1.200 €	1,87%
Patraix	697 €	767 €	9,18%
Poblats del Nord	800 €		#¡DIV/0!
Poblats de l'Oest	787 €	724 €	-8,76%
Poblats del Sud	624 €	703 €	11,25%
Poblats Marítims	737 €	691 €	-6,60%
Quatre Carreres	717 €	727 €	1,44%
Rascanya	570 €	631 €	9,78%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Valencia

### Sevilla

- La capital andaluza muestra un mapa por distritos en el que oferta y demanda tienden a converger.
- Sin embargo, existen excepciones. Es el caso de San Pablo- Santa Justa, el distrito que muestra una mayor brecha de todas las ciu-

dades analizadas. En concreto, en esta zona sevillana la diferencia entre lo que quiere pagar un arrendatario y lo que quiere cobrar un propietario es del -28,43 %.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Bellavista - La Palmera	855 €	986 €	13,25%
Casco Antiguo	1.069 €	1.083 €	1,34%
Cerro Amate	552 €	561 €	1,66%
Este- Alcosa- Torreblanca	575 €	700 €	17,86%
Los Remedios	1.092 €	1.081 €	-1,03%
Macarena	679 €	753 €	9,78%
Nervión	994 €	1.003 €	0,88%
Norte	1.072 €	1.153 €	6,98%
San Pablo- Santa Justa	1.723 €	1.342 €	-28,43%
Sur	854 €	959 €	11,00%
Triana	812 €	861 €	5,70%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Sevilla

### Zaragoza

- El distrito de San José es la zona de Zaragoza donde se registra una mayor diferencia entre oferta y demanda (-19,37 %) en lo relativo al alquiler.

- Le sigue Miralbueno (-10,73 %), una zona en la que, curiosamente, los precios han bajado durante el último trimestre.

Distritos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Actur- Rey Fernando	672 €	659 €	-2,00%
Casablanca	1.920 €	2.000 €	4,00%
Casco Histórico	612 €	642 €	4,67%
Centro	821 €	783 €	-4,86%
Delicias	568 €	555 €	-2,37%
El Rabal	538 €	536 €	-0,42%
La Almozara	498 €	470 €	-5,85%
Las Fuentes	477 €	469 €	-1,74%
Miralbueno	731 €	660 €	-10,73%
Oliver- Valdefierro	647 €	652 €	0,68%
San José	547 €	458 €	-19,37%
Santa Isabel.	500 €	552 €	9,40%
Torrero La Paz	478 €	480 €	0,47%
Universidad	710 €	729 €	2,58%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Zaragoza

## Bilbao

- En el caso de Bilbao, Uribarri (-10,58 %) es el distrito donde existe una mayor brecha entre oferta y demanda de alquiler. Se da la circunstancia de que se trata, además, del distrito más económico, con una cuota media de 876 €.
- En zonas tradicionalmente caras, como Abando (-0,06 %) o Deusto (0,25 %), las cifras de oferta y de demanda se han ido ajustando hasta prácticamente igualarse durante el segundo trimestre del año.

Districtos	Precio Oferta	Precios Demanda	Variación (%)
Abando	1.279 €	1.278 €	-0,06%
Basurto Zorroza	1.167 €	1.200 €	2,78%
Begoña	944 €	923 €	-2,28%
Deusto	1.015 €	1.017 €	0,25%
Ibaiondo	959 €	984 €	2,59%
Otxarkoaga- Txurdinaga	900 €	900 €	0,00%
Rekalde	875 €	818 €	-7,09%
Uribarri	876 €	792 €	-10,58%

Relación entre oferta y demanda de alquiler en los distritos de Bilbao

# 03

## Tasa de esfuerzo y calidad de vida

### 3.1 Tasa de esfuerzo de compra

La tasa mide los años que una familia necesita para pagar una vivienda dedicando a ello toda su renta, es decir, evalúa el esfuerzo económico familiar para comprar o alquilar una casa.

Se trata de un indicador importante, ya que permite evaluar la calidad de vida y el poder adquisitivo en los municipios españoles a través del esfuerzo para acceder al mercado inmobiliario.

- En el conjunto de España, la tasa de esfuerzo para la compra de una vivienda se situó en 7,23 años durante el segundo trimestre del año, según el Informe PVMG.
- Sin embargo, esta cifra se dispara (y mucho) en algunos municipios turísticos o con urbanizaciones y nuevos desarrollos de lujo.
- Es el caso de Santa Eulàlia des Riu, en Ibiza, donde la tasa de esfuerzo de compra asciende a 59,47 años de media. Una cifra muy elevada

que, sin embargo, se justifica por los precios medios de la localidad (por encima de 1,2 millones de €).

- Estos elevados precios, la inversión extranjera y el auge del mercado turístico serían factores que harían cada vez más difícil adquirir una casa en propiedad a los vecinos de la población.
- De hecho, esto parecería indicar que el potencial comprador en la localidad no es residente en la misma por falta de poder adquisitivo.
- La situación es muy parecida en otros municipios baleares, como Ibiza(44,39 años), que ocupa la segunda posición o Calviá (30,09 años), en Mallorca, que se coloca en sexto puesto.
- En la lista de los 10 municipios con la tasa de esfuerzo más elevada aparecen también Marbella (42,68 años) o Alcobendas (38,36 años).

Santa Eulàlia des Riu, en Ibiza, es el municipio con un mayor esfuerzo de compra (59,47 años) de España

- En el extremo contrario, en el de las poblaciones con la tasa de esfuerzo más baja se sitúa en primer lugar Chiclana de la Frontera (en Cádiz) donde comprar una casa supone un esfuerzo familiar de 1,48 años dedicando a ello toda la renta.
- Valladolid (1,84 años), Ciudad Real (2,07 años) o Arganda del Rey (2,09 años) ocupan la segunda, tercera y cuarta posición respectivamente.

Municipio	Precio medio vivienda	Renta Neta Anual <sup>2</sup>	Tasa Esfuerzo Compra (Años)
Santa Eulàlia des Riu	1.282.967 €	21.575 €	59,47
Ibiza	1.639.819 €	22.606 €	44,39
Marbella	964.814 €	20.104 €	42,68
Alcobendas	771.187 €	36.945 €	38,3
Esplugues de Llobregat	844.077 €	27.046 €	31,21
Calvià	684.012 €	22.733 €	30,09
Gavà	715.834 €	24.703 €	28,98
Madrid	738.680 €	28.876 €	25,33
Castelldefels	1.284.306 €	29.163 €	25,18
San Sebastián de los Reyes	573.260 €	26.317 €	24,86
Chiclana de la Frontera	26.900 €	18.134 €	1,48
Valladolid	40.000 €	21.784 €	1,84
Ciudad Real	46.702 €	22.584 €	2,07
Arganda del Rey	41.000 €	19.645 €	2,09
Ferrol	45.000 €	21.052 €	2,14
Vilafranca del Penedès	47.250 €	21.594 €	2,19
Ripollet	47.000 €	20.436 €	2,3
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	42.571 €	18.330 €	2,32
Torreveja	38.911 €	16.147 €	2,41
Almendralejo	40.000 €	16.484 €	2,43

<sup>2</sup> Fuente: según cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a 2016.

### 3.2 Tasa de esfuerzo de alquiler

Con la mira puesta en el alquiler, la tasa de esfuerzo se perfila también como un indicador importante.

Especialmente teniendo en cuenta las recomendaciones del Banco de España, según las cuales la tasa de esfuerzo teórica para que una familia pueda pagar un alquiler y vivir de forma holgada se equipara a la de una hipoteca, que se sitúa en el 34,30% de los ingresos totales de un hogar como máximo.

- Como ya pasara con la tasa de esfuerzo para comprar una casa, los municipios turísticos y las poblaciones con urbanizaciones de lujo son las zonas donde mayor resulta el esfuerzo familiar para alquilar un piso o una casa.
- Así, Ibiza se coloca en la primera posición de este ranking, repitiendo respecto al trimestre anterior como la provincia con la tasa de esfuerzo más elevada (162,52 %), seguido de la también turística y lujosa Marbella (156,08 %).

- Cifras que complican el acceso a la vivienda a los residentes habituales, cuya renta neta se encuentra por debajo de la media nacional o prácticamente al mismo nivel en el caso de Ibiza.
- Respecto a las poblaciones en las que resulta más accesible alquilar una vivienda, la primera posición corresponde prácticamente a un empate entre Puertollano (Ciudad Real) y Ferrol (A Coruña), con una tasa de 21,39 y % 21,40 %, respectivamente.
- Ambas poblaciones cuentan con una renta media inferior a la media nacional, pero los alquileres relativamente económicos (375 y 373 €) hacen que la vivienda en arrendamiento sea la más accesible de España.

Municipio	Precio Alquiler	Renta Neta Anual <sup>3</sup>	Tasa Esfuerzo Alquiler (%)
Ibiza	3.061 €	22.606 €	162,52 %
Marbella	2.614 €	20.104 €	156,08 %
Gavà	2.615 €	24.703 €	127,07 %
Calvià	2.225 €	22.733 €	117,47 %
Estepona	1.572 €	17.739 €	106,36 %
Colmenar Viejo	2.128 €	24.957 €	102,34 %
Alcobendas	3.146 €	36.945 €	102,20 %
San Sebastián de los Reyes	2.135 €	26.317 €	97,38 %
Adeje	1.321 €	17.513 €	90,52 %
Esplugues de Llobregat	1.993 €	27.046 €	88,46 %
Puertollano	373 €	20.916 €	21,39 %
Ferrol	375 €	21.052 €	21,40 %
Ciudad Real	404 €	22.584 €	21,46 %
Ames	389 €	20.240 €	23,03 %
Plasencia	360 €	18.598 €	23,22 %
Narón	371 €	18.683 €	23,85 %
Tortosa	447 €	21.995 €	24,37 %
Valdepeñas	381 €	18.086 €	25,26 %
Mérida	411 €	19.273 €	25,56 %
Ponferrada	419 €	19.261 €	26,10 %

Los municipios con la tasa de esfuerzo de alquiler más alta

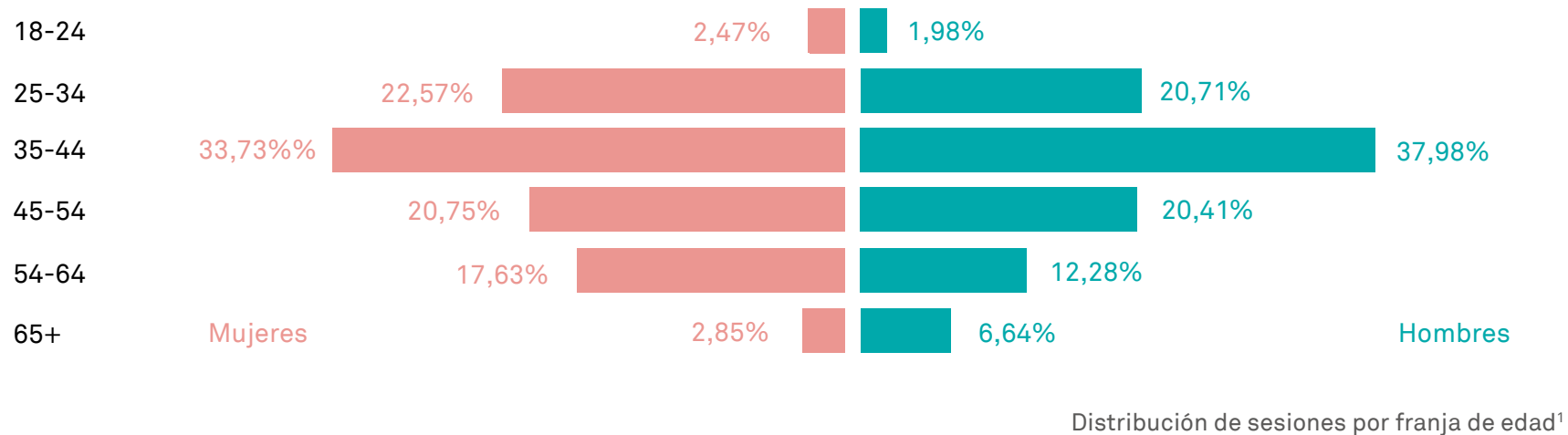


# 04 Perfil del usuario

## 4.1 Análisis poblacional de los usuarios

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

- Poniendo el foco en la edad, los datos muestran que el 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 33,7 % de las consultas a las webs de Mitula Group realizadas por mujeres, y el 37,98 % de las visitas masculinas.
- Le sigue el grupo formado por las personas de 45 a 54 años, el segundo segmento mayoritario tanto en hombres como en mujeres, y, en tercera posición, el grupo formado por personas de 25 a 34 años.

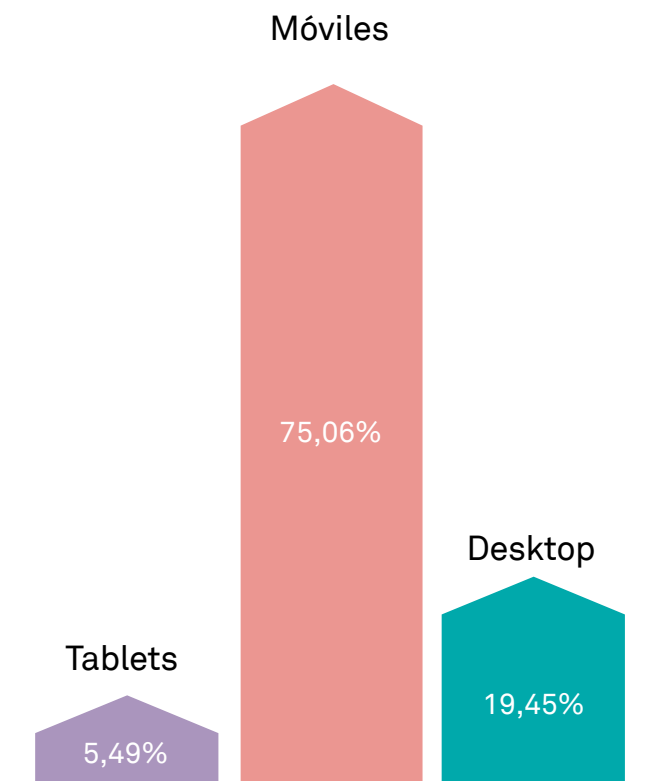


## 4.2 Dispositivos de acceso a nuestros buscadores

En la misma línea, conocer el comportamiento y los hábitos de los usuarios de las webs de Mitula Group permite dibujar mejor el perfil del potencial comprador de vivienda en nuestro país. El horario de acceso y los dispositivos empleados para ello son dos factores a tener en cuenta.

### Dispositivo

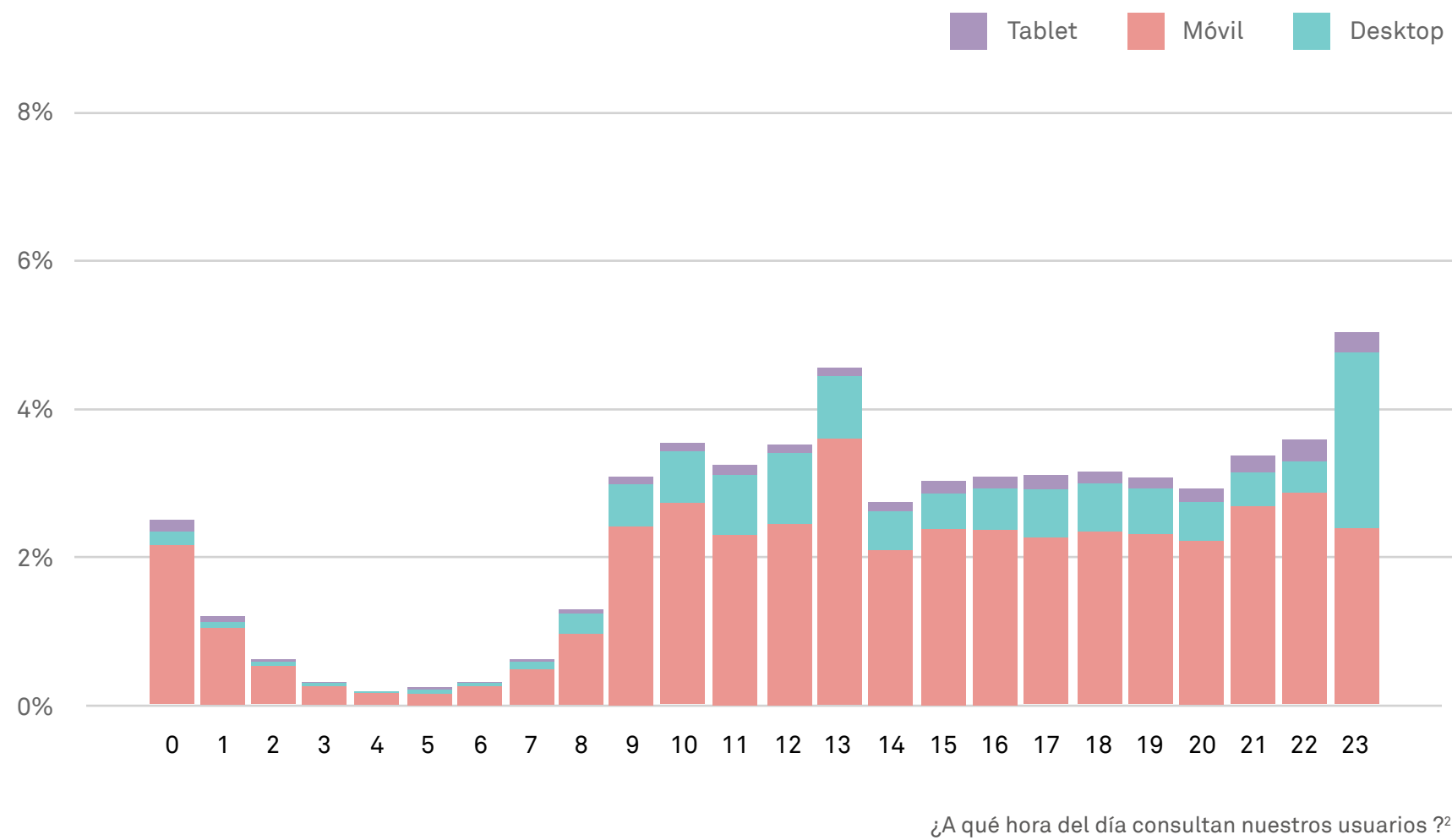
- Los datos registrados durante el segundo trimestre de 2018 permiten observar cómo se afianza una tendencia registrada ya en períodos anteriores: el claro predominio del teléfono móvil como vía de acceso.
- El smartphone supone el 75,06 % del total de visitas a las webs para buscar vivienda, casi tres puntos porcentuales más que en el trimestre anterior (72,5 %).
- El ordenador de sobremesa, por su parte, sigue en retroceso y supone el 19,45 % del total de visitas registradas en un día (frente al 21,4 % del trimestre anterior). La tablet se quedaría en un residual 5,49 %.
- En lo referente al horario, es interesante destacar que el ordenador de sobremesa anota sus picos de actividad en horas que coinciden con el inicio y el final del horario laboral, como las 18.00 horas de la tarde, cuando alcanza su cota máxima, y las 9.00 horas de las mañana.
- El móvil, en cambio, anota sus cifras más altas fuera del horario laboral.



<sup>1</sup> Fuente: elaboración propia a partir de los análisis de navegación en las páginas web de Mitula Group

### Horario de Acceso

- El horario de máxima actividad en las webs de Mitula Group (desde todos los dispositivos) se sitúa alrededor del mediodía (13.00 horas).
- Asimismo, el periodo comprendido entre las 21.00 y las 23.00 horas anota también un repunte de las consultas, lo que hace pensar que los usuarios dedican el fin de la jornada laboral a buscar vivienda por internet.



### 4.3 Análisis de las consultas desde fuera de España

Un aspecto a tener en cuenta en el análisis del mercado inmobiliario español es la demanda exterior. Es decir, el interés de los extranjeros por la compra de vivienda en nuestro país. En este sentido, resulta interesante destacar que 2017 se caracterizó por un importante repunte de las compraventas internacionales. Una tendencia que siguió durante el primer trimestre de 2018 y que se mantiene también entre abril y junio. En este contexto:

- Reino Unido, Estados Unidos, Francia y Alemania son los países en los que la vivienda española despierta mayor interés.
- Sin embargo, pese a que Reino Unido es el país que anota más consultas en las webs de Mitula Group, es en el resto de países europeos donde se registra la mayor tasa de conversión.
- Bélgica ocupa la primera posición en lo que a tasa de conversión se refiere (111,62 %), seguido de Francia (107,26 %), Alemania (102,62 %) e Italia (92,64 %).

- De hecho, estos cuatro países registran cifras de conversión por encima de las que se anotan cuando hablamos de la demanda nacional, que se sitúa alrededor del 86 %.

País	Visitas	Tasa de conversión
Estados Unidos	50.436	69,05%
Reino Unido	23.602	38,80%
Francia	22.437	107,26%
Alemania	11.344	102,62%
Italia	10.458	92,64%
Argentina	7.517	84,46%
México	6.393	111,62%
Bélgica	4.768	65,25%

¿En qué países hay más interés por la vivienda en España?

<sup>2</sup>Fuente: elaboración propia a partir de los análisis de navegación en las páginas web de Mitula Group

# 05

## Metodología

Para la creación del informe PVMG se ha analizado el universo total de viviendas ofertadas a nivel nacional. Se ha excluido del análisis los inmuebles de uso comercial e industrial, manteniendo los clasificados como apartamento, casa, chalet, duplex, estudio, loft y piso.

Para poder mantener el mayor número de anuncios para la generación de las estadísticas se ha trabajado en la detección de viviendas duplicadas, el filtrado de valores atípicos o outliers y la correcta geolocalización de los inmuebles.

### Detección de anuncios duplicados

Con técnicas de minería de datos y minería de texto se analiza las posibles coincidencias entre anuncios comparando las características más representativas, como superficie, precio, situación y descripción. De esta manera se consigue una muestra sin valores repetidos.

### Filtrado outliers

Analizando distintas maneras de filtrado de outliers, la técnica que se adapta mejor a la muestra es la detección de outliers leves usando el radio intercuartílico como medida de dispersión.

Una observación es declarada como outlier leve si cae fuera del intervalo:

**[Q1 – 1,5\*RI, Q3 + 1,5\*RI]**

siendo Q1 y Q3 los cuartiles y RI (radio intercuartílico)= Q3-Q1.

Hemos aplicado esta técnica al precio medio del m<sup>2</sup>, por lo que los anuncios donde este valor se sale del rango definido serán descartados del análisis.

Para una mayor precisión se ha realizado filtrados generando distintos intervalos a nivel de provincias, municipios, distritos y barrios diferenciando los anuncios de compraventa de los de alquiler.

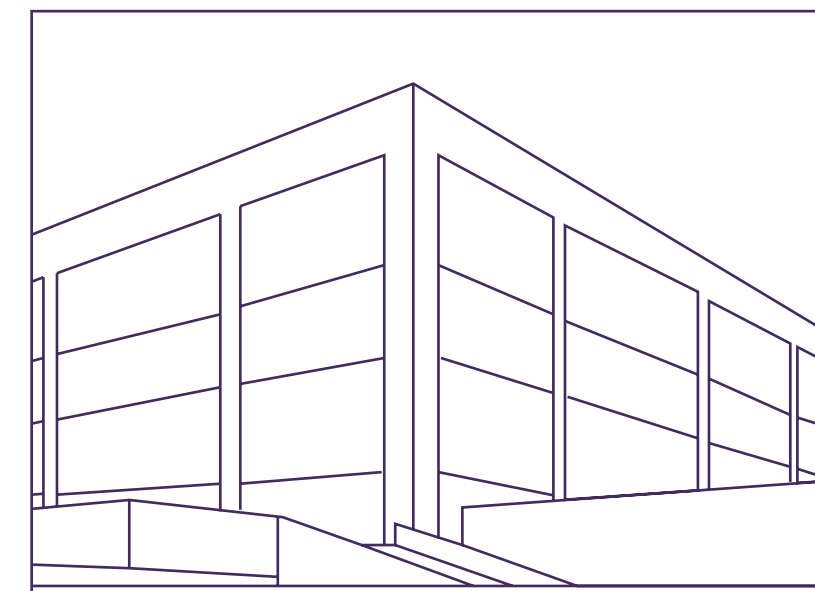
De esta manera se ha perdido solamente el 5% de la muestra, lo cual nos ha devuelto valores que plasman la realidad del mercado actual.

### Geolocalización

El departamento de tecnología de Mitulagroup aplica algoritmos de mapeo para eliminar y corregir los inmuebles mal posicionados y así poder analizar las tendencias a diferentes niveles.

# 06

## Sobre Mitula Group



### Líderes en agregación de anuncios clasificados

Mitula Group es un operador de motores verticales de búsqueda de anuncios clasificados líder a nivel mundial. Cuenta con un portafolio de 200 páginas web en más de 54 países y en 19 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'.

**MitulaGroup**

**Contacto de prensa**

[media@mitulagroup.com](mailto:media@mitulagroup.com)

**Departamento de Datos e Información**

[insights@mitulagroup.com](mailto:insights@mitulagroup.com)

**Publicidad**

[solutions.mitulagroup.com](mailto:solutions.mitulagroup.com)

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

