



Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España

3^{er} Trimestre 2018

MitulaGroup^o

Índice

0. Un mercado dinámico en grandes ciudades y zonas turísticas	03
1. Compraventa	05
1.1. Oferta	
1.2. Demanda	
2. Alquiler	20
2.1. Oferta	
2.2. Demanda	
3. Perfil del usuario	37
3.1 Análisis poblacional de los usuarios	
3.2 Dispositivos de acceso a nuestros buscadores. Análisis 24 horas	
3.3 Análisis de las consultas desde fuera de España	
4. Metodología	39
5. Sobre Mitula Group	39

00

Un mercado dinámico en grandes ciudades y zonas turísticas

Introducción

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

Como sus antecesores, este informe tiene como principal objetivo ayudar a entender el comportamiento del mercado inmobiliario en nuestro país. Especialmente, en un momento como el actual, en el que el sector muestra signos de gran dinamismo, con notables incrementos de precios, sobretodo en las grandes ciudades y en las áreas más turísticas.

Para profundizar en estas circunstancias, el documento se ha dividido en dos grandes bloques: compraventa y alquiler, ofreciendo en ambos casos precios de oferta y precios de demanda. Ello permite analizar las tensiones existentes en el mercado y cómo estas tensiones afectan a los precios.

Dos 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 1.718 €/m² durante el pasado mes de septiembre.

Como en trimestres anteriores, puede hablarse de una España que se mueve a dos ritmos diferentes, con 25 provincias que han registrado incremento de precios inmobiliarios y otras 25 que han visto decrecer sus precios.

- Las provincias más caras para comprar una vivienda han sido las vascas Guipúzcoa (2.538 €/m²) y Vizcaya (2.436 €/m²), a las que se suma Baleares (2.531 €/m²), mientras que las más económicas son las castellanas Ciudad Real (712 €/m²), Cuenca (761 €/m²) y Soria (902 €/m²).

- Tal es el abanico de precios existente en España que entre Guipúzcoa, la provincia más cara, y Ciudad Real, la más económica, existe una diferencia de 1.826 €/m².
- Respecto a la demanda, los pisos de 3 habitaciones (46,49 %) repiten respecto a los dos trimestres anteriores como la tipología de vivienda más demandada en todas las provincias españolas.

Alquiler

El precio medio de una vivienda de alquiler en España fue de 916 € durante el pasado mes de septiembre, según datos del informe PVMG correspondientes al tercer trimestre del año.

- Las cifras parecen indicar que el boom en los precios de arrendamiento continúa creciendo, aunque a un ritmo más pausado.
- Las provincias más caras para alquilar una vivienda durante el tercer trimestre del año han sido Baleares (1.673 €), Barcelona (1.539 €) y Madrid (1.479 €).
- El auge del alquiler vacacional es uno de los factores que explica el incremento de precios, ya que entre las 10 provincias más caras se sitúan, además de Baleares, las costeras Barcelona (1.539 €), Málaga (1.367 €), Cádiz (968 €) y Las Palmas (874 €).

El precio medio de la vivienda en España fue de 1.718 €/m² durante el pasado mes de septiembre.

- Comparando las cifras de la oferta con las de la demanda, Málaga (-49,60 %) es la provincia española donde existe una mayor diferencia entre lo que quiere o puede pagar un arrendatario y lo que pide un propietario. Le siguen Madrid (-48,82 %) y Cádiz (-39,77 %).

Perfil de usuario

- Un trimestre más destaca el claro predominio del teléfono móvil como vía de acceso. El smartphone supone ya el 79,73 % del total de visitas a las webs para buscar vivienda, registrando un incremento de más de 10 puntos desde principios de año.

El teléfono móvil supone ya el 79,73 % del total de visitas a las webs para buscar vivienda, registrando un incremento de más de 10 puntos desde principios de año.

- En cambio, los mayores descensos de precios corresponden a Soria (-4,95 %), Cuenca (-4,04 %) y León (-3,21 %).
- No obstante, las provincias más caras para comprar una vivienda entre julio y septiembre han sido Guipúzcoa (2.538 €/m²), Baleares (2.531 €/m²) y Vizcaya (2.436 €/m²).
- Las tres repiten respecto al trimestre anterior. Sin embargo, Baleares pasa de ocupar el tercer puesto durante el segundo trimestre a posicionarse en segunda posición.
- Las provincias más económicas, por su parte, han sido Ciudad Real (712 €/m²), Cuenca (761 €/m²) y Soria (902 €/m²).
- Analizando por tipo de vivienda, Ciudad Real (863 €/m²) 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 (2.812 €/m²).
- Si ponemos el foco en los pisos más grandes (de 4 habitaciones), Ciudad Real (768 €/m²) repite como la provincia más económica y Madrid (3.804 €/m²), se posiciona como la más cara.

Las 10 provincias con el precio más elevado y más bajo en compraventa

Provincia	Precio m ²
Gipúzcoa	2.538 €
Baleares	2.531 €
Vizcaya	2.456 €
Barcelona	2.175 €
Málaga	2.096 €
Melilla	1.800 €
Santa Cruz de Tenerife	1.796 €
Gerona	1.776 €
Madrid	1.730 €
Álava	1.705 €
Badajoz	1.038 €
Lugo	1.032 €
Teruel	1.025 €
León	964 €
Jaén	945 €
Albacete	919 €
Cáceres	916 €
Soria	902 €
Cuenca	761 €
Ciudad Real	712 €

Número de habitaciones en función de la provincia

La oferta es un factor que influye decisivamente en el precio de una vivienda. Por eso, el informe PVMG se sumerge en los datos relativos a los inmuebles disponibles en el mercado, así como en sus características.

- 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 48,69 % del total, o el de Navarra, donde son el 47,98 %. En ambas zonas, pues, los pisos de tres habitaciones suponen la mitad del parque de viviendas.
- Cantabria (37,07 %) y Santa Cruz de Tenerife (33,47 %) son las provincias con más pisos de 2 habitaciones y Cáceres (23,38 %), donde se registran más viviendas de 4 dormitorios.
- Los pisos de 5 habitaciones son los menos habituales en todo el parque de viviendas español y se quedan en porcentajes inferiores al 4 % en prácticamente todas las provincias.

Los pisos de 5 habitaciones son los menos habituales en todo el parque de viviendas español y se quedan en porcentajes inferiores al 4 % en prácticamente todas las provincias.



Distribución de la oferta de habitaciones dispuestos en función de la provincia

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.

Madrid

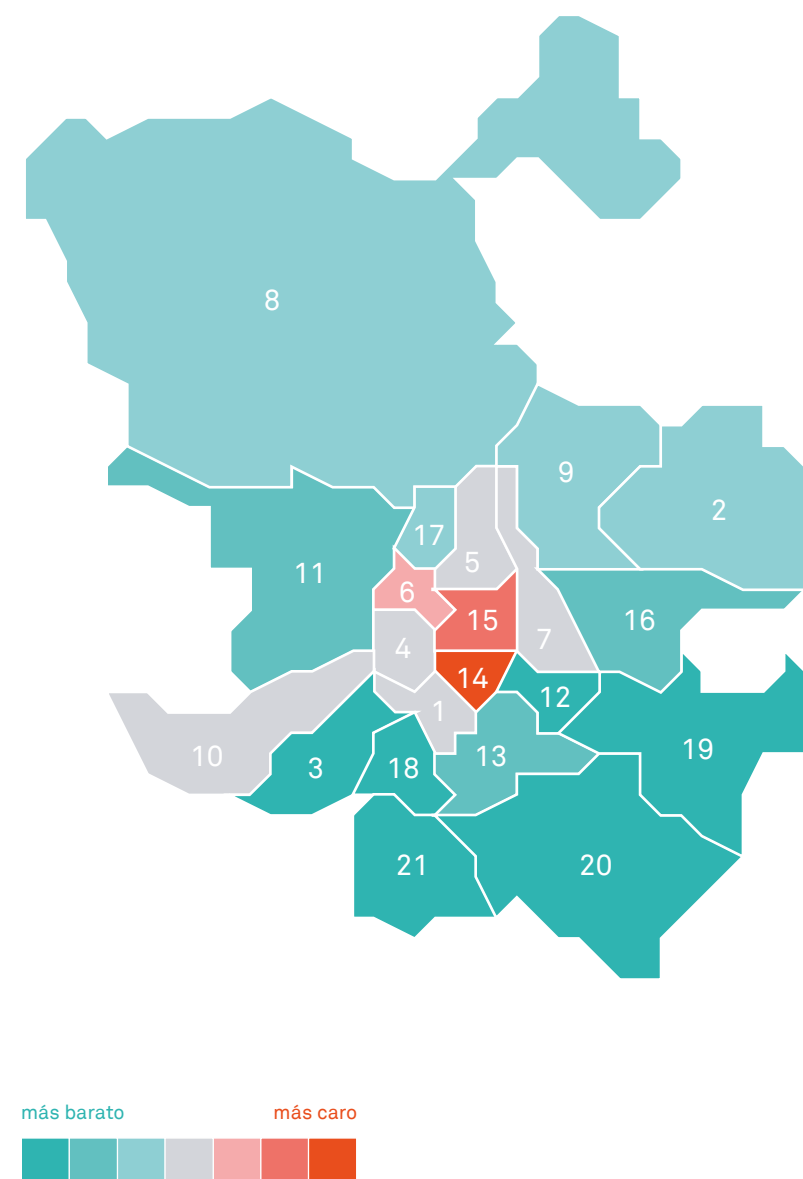
- En la capital española, el precio medio de una vivienda fue de 3.459 €/m² durante el tercer trimestre.
- Por distritos, Salamanca repite un trimestre más como el más caro de la ciudad (5.753 €/m²). Además, esta zona ha revalorizado sus precios con un incremento del 4,28 % en relación al periodo comprendido entre marzo y junio.
- Le siguen Chamberí (5.224 €/m²) y Chamartín (4.410 €/m²), que también han experimentado subidas de precios en relación al segundo trimestre. Así, Chamberí ha visto crecer sus cifras en un 1,95 % y Chamartín en un más que destacable 3,42 %.

- No son casos aislados, pues la ciudad vive un contexto generalizado de incrementos en los precios inmobiliarios. De sus 21 distritos, tan sólo cuatro han registrado descensos en el tercer trimestre. Se trata de Barajas, Hortaleza, Tetuán y Vicálvaro.

- En este contexto alcista, Villaverde (1.733 €/m²) se posiciona como el distrito más económico para comprar un piso o casa, convirtiéndose en la única zona donde los precios se sitúan por debajo de los 2.000 €/m².

1. Arganzuela (3.968 €/m²)
2. Barajas (3.487 €/m²)
3. Carabanchel (2.177 €/m²)
4. Centro (3.968 €/m²)
5. Chamartín (4.410 €/m²)
6. Chamberí (5.224 €/m²)
7. Ciudad Lineal (3.987 €/m²)
8. Fuencarral-El Pardo (3.370 €/m²)
9. Hortaleza (3.502 €/m²)
10. Latina (4.570 €/m²)
11. Moncloa-Aravaca (2.995 €/m²)
12. Moratalaz (2.339 €/m²)
13. Puente De Vallecas (2.788 €/m²)
14. Retiro (6.834 €/m²)
15. Salamanca (5.753 €/m²)

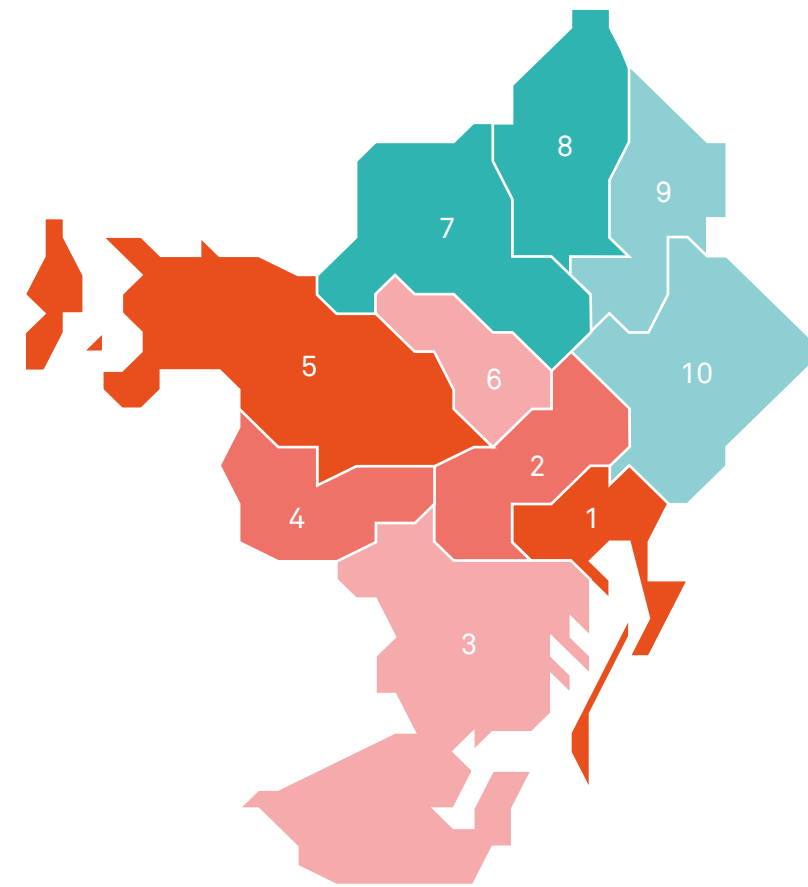
16. San Blas-Canillejas (2.615 €/m²)
17. Tetúan (3.309 €/m²)
18. Usera (1.991 €/m²)
19. Vicálvaro (2.248 €/m²)
20. Villa De Vallecas (2.136 €/m²)
21. Villaverde (1.733 €/m²)



Por distritos, Salamanca repite un trimestre más como el más caro de la ciudad (5.753 €/m²). Además, esta zona ha revalorizado sus precios con un incremento del 4,28 %.

Barcelona

- En la ciudad condal, el precio medio se situó en 3.760 €/m² durante el tercer trimestre del año, lo que la convierte en la más cara de las ciudades analizadas.
- La capital catalana ha visto como sus precios crecían de forma exponencial en los últimos años y, actualmente, tan sólo dos de sus distritos (Horta Guinardó y Nou Barris) se sitúan por debajo de los 3.000 €/m².
- Sarrià Sant Gervasi, el exclusivo distrito de la zona alta barcelonesa, repite como el más caro (5.543 €/m²) y sigue incrementado sus precios, registrando un aumento del 0,76 % en relación al trimestre anterior.

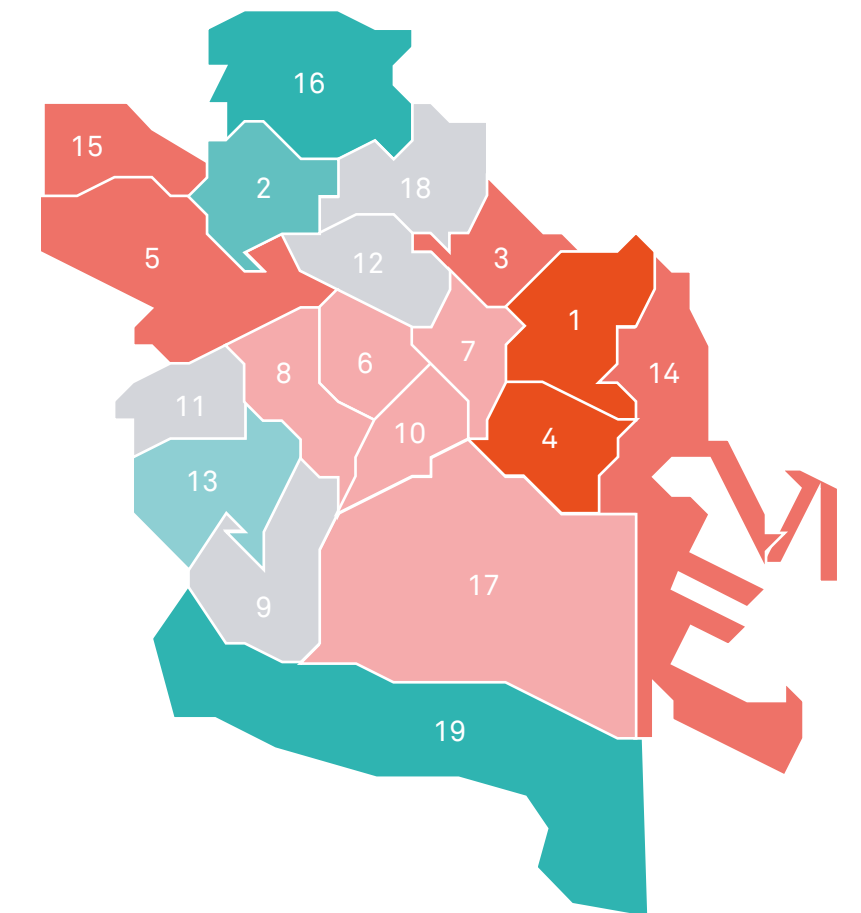


1. Ciutat Vella (5.116 €/m²)
2. Eixample (4.673 €/m²)
3. Sants-Montjuïc (4.346 €/m²)
4. Les Corts (4.704 €/m²)
5. Sarrià-Sant Gervasi (5.543 €/m²)
6. Gracia (4.410 €/m²)
7. Horta-Guinardó (2.729 €/m²)
8. Nou Barris (2.294 €/m²)
9. Sant Andreu (3.360 €/m²)
10. Sant Martí (3.458 €/m²)



Valencia

- En la ciudad del Turia, el precio medio para la compra de una vivienda se situó en 1.283 €/m² entre julio y septiembre.
- La capital valenciana, que ha visto aumentar sus precios en un 1,18 % en relación al trimestre anterior, vive una tendencia alcista, con incrementos en todos los distritos salvo uno, Pobles del Sud, que ha registrado un tímido descenso del 0,22 %.
- En este contexto, destacan Camins al Grau (2.335 €/m²) y Algirós (82.139 €/m²) como las zonas más caras para comprar una vivienda.

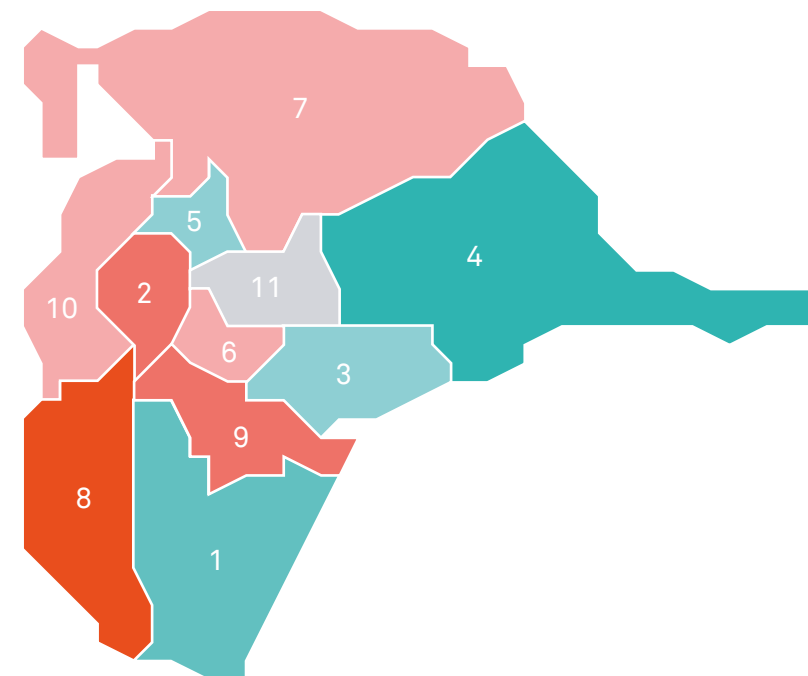


1. Algirós (2.139 €/m²)
2. Benicalap (1.267 €/m²)
3. Benimaclet (2.122 €/m²)
4. Camins al Grau (2.335 €/m²)
5. Campanar (2.073 €/m²)
6. Ciutat Vella (1.807 €/m²)
7. El Pla del Real (1.859 €/m²)
8. Extramurs (1.727 €/m²)
9. Jesús (1.549 €/m²)
10. Eixample (1.822 €/m²)
11. L'Olivereta (1.651 €/m²)
12. La Saïdia (1.567 €/m²)
13. Patraix (1.514 €/m²)

14. Poblats Marítims (1.930 €/m²)
15. Pobles de l'Oest (1.932 €/m²)
16. Pobles del Nord (934 €/m²)
17. Quatre Carreres (1.787 €/m²)
18. Rascanya (1.543 €/m²)
19. Pobles del Sud (905 €/m²)

Sevilla

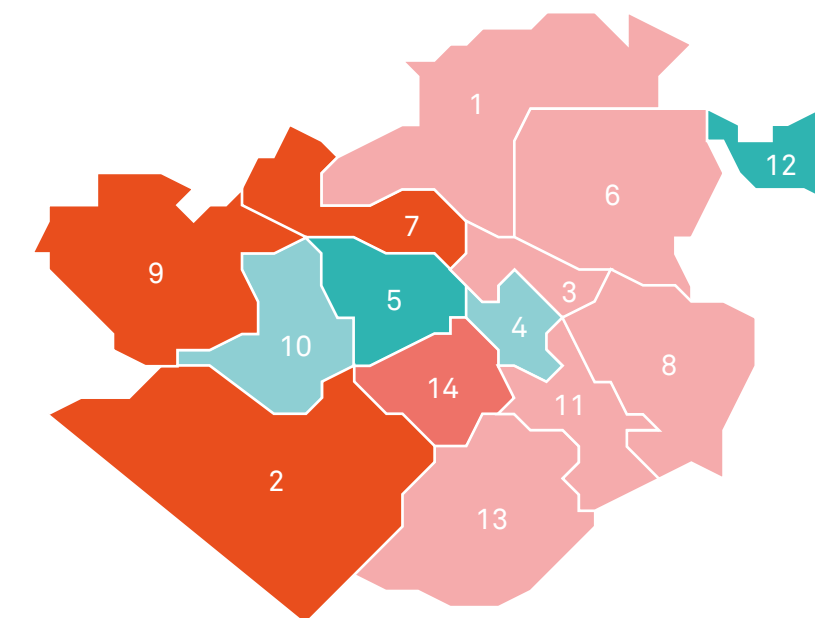
- En la capital hispalense, el precio medio de compraventa inmobiliaria se ha situado en 1.510 €/m² durante el tercer trimestre del año, lo que supone un incremento del 1,41 % en relación al periodo comprendido entre abril y junio.
- También en Sevilla, todos los distritos excepto uno, Este-Alcosa-Torreblanca (-3,25 %) han registrado incrementos de precios, siendo Triana (5,69 %), el Casco Antiguo (5,54 %) y Sur (4,56 %) donde se han anotado las mayores subidas.
- Precisamente, el Casco Antiguo (2.077 €/m²) y Triana (2.007 €/m²) se sitúan como dos de las zonas más caras de la ciudad para comprar una casa, sólo superadas por Los Remedios (2.366 €/m²).



1. Bellavista-La Palmera (1.466 €/m²)
2. Casto Antiguo (2.077 €/m²)
3. Cerro-Amate (1.528 €/m²)
4. Este-Alcosa-Torreblanca (1.131 €/m²)
5. Macarena (1.543 €/m²)
6. Nervión (1.876 €/m²)
7. Norte (1.937 €/m²)
8. Los Remedios (2.366 €/m²)
9. Sur (2.154 €/m²)
10. Triana (2.007 €/m²)
11. San Pablo-Santa Justa (1.786 €/m²)

Zaragoza

- Zaragoza, cuyo precio medio se ha situado en 1.458 €/m² durante el tercer trimestre, es otra ciudad que ha registrado un incremento generalizado de precios en prácticamente todos sus distritos. Ello ha propiciado que a nivel global el precio del metro cuadrado se haya incrementado en un 1,60 % en relación al trimestre anterior.
- La Almozara (1.693 €/m²) se posiciona como la zona más cara de la capital aragonesa y Delicias (1.196 €/m²) como la más económica.
- En este contexto, destaca el caso de Miralbueno (1.648 €/m²), el segundo distrito más caro pese a haber encajado el mayor descenso trimestral (-5,29 %).

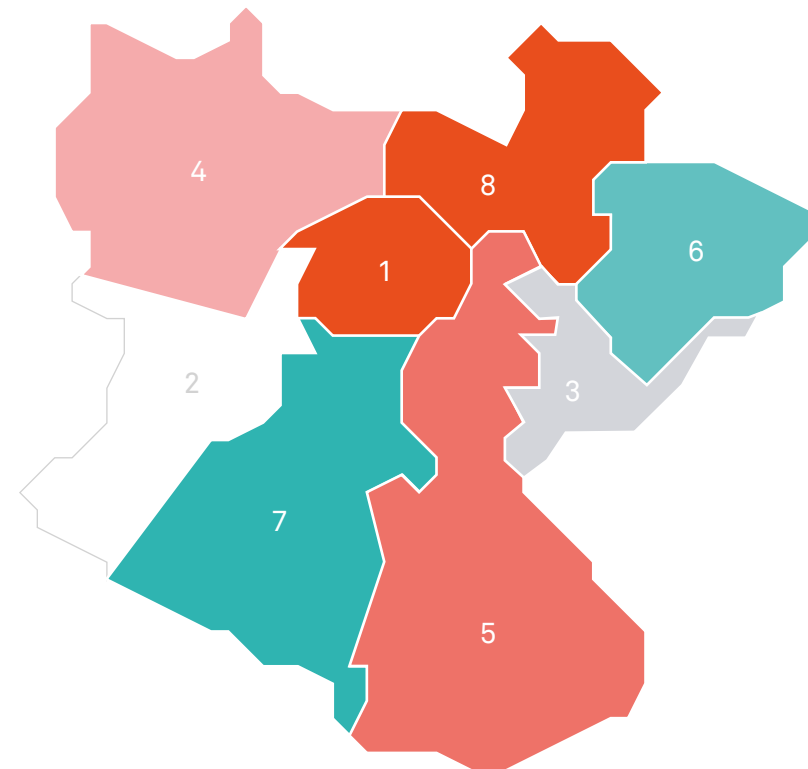


1. Actur-Rey Fernando (1.524 €/m²)
2. Casablanca (1.676 €/m²)
3. Casco Histórico (1.484 €/m²)
4. Centro (1.399 €/m²)
5. Delicias (1.196 €/m²)
6. El Rabal (1.519 €/m²)
7. La Almozara (1.693 €/m²)
8. Las Fuentes (1.528 €/m²)
9. Miralbueno (1.648 €/m²)
10. Oliver-Valdefierro (1.394 €/m²)
11. San José (1.511 €/m²)
12. Santa Isabel (1.218 €/m²)
13. Torrero-La Paz (1.524 €/m²)
14. Universidad (1.579 €/m²)



Bilbao

- Bilbao se mantiene como una de las ciudades más caras de España y solo uno de sus distritos, Rekalde (2.232 €/m²) se queda por debajo de los 2.500 € de media.
- En este contexto alcista, destaca el caso de Uribarri (3.625 €/m²), el distrito más caro que, además, ha registrado una de las mayores subidas a nivel trimestral (3,16 %).
- Abando (3.529 €/m²), por su parte, repite entre los más caros un trimestre más.



1. Abando (3.529 €/m²)
2. Basurto/Zorroza
3. Begoña (2.834 €/m²)
4. Deusto (3.126 €/m²)
5. Ibaiondo (3.348 €/m²)
6. Otxarkoaga/Txurdínaga (2.602 €/m²)
7. Rekalde (2.232 €/m²)
8. Uribarri (3.625 €/m²)



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 se mantiene como una de las ciudades más caras de España y sólo uno de sus distritos, Rekalde (2.232 €/m²) se queda por debajo de los 2.500 € de media.

1.2 Demanda

Análisis por provincias

Comparativa entre precio de oferta y precio de demanda

Con el objetivo de proporcionar información más detallada 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 establece el mercado y las expectativas de los potenciales compradores.

- En este sentido, es importante destacar que las provincias de Guipúzcoa (con un precio medio de demanda de 2.566 €/m²), Baleares (2.263 €/m²) y Vizcaya (2.194 €/m²) son las zonas donde los potenciales compradores están dispuestos a pagar más por una vivienda.
- Se trata de las tres únicas provincias (que repiten respecto al primer y segundo trimestre del año), donde los interesados en adquirir una vivienda están dispuestos a pagar más de 2.000 €/m².

Provincia	Precio demanda
Guipúzcoa	2.566 €/m ²
Baleares	2.263 €/m ²
Vizcaya	2.194 €/m ²
Ceuta	1.938 €/m ²
Barcelona	1.859 €/m ²
Málaga	1.679 €/m ²
Melilla	1.572 €/m ²
Madrid	1.557 €/m ²
Álava	1.537 €/m ²
Girona	1.521 €/m ²

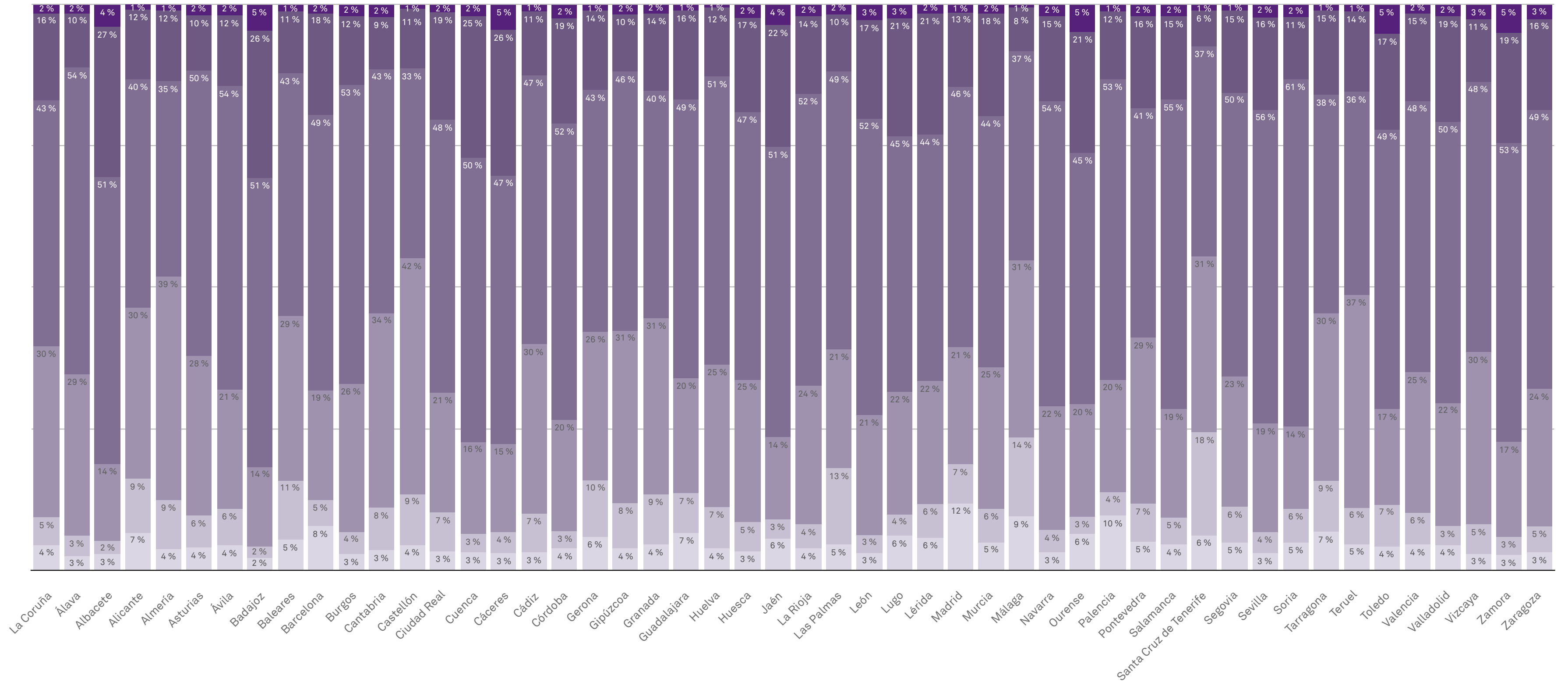
¿En qué provincias los potenciales compradores están dispuestos a pagar más?

Demanda en función del número de habitaciones

Cuando profundizamos en la demanda y en sus características, otro aspecto a tener en cuenta son las particularidades de las viviendas demandadas, o lo que es lo mismo, 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 (46,49 %) repiten respecto a los dos trimestres anteriores 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 vivienda supera el 50 % del total de viviendas demandadas.
- Le siguen los pisos más grandes, de 4 habitaciones (24,43 %), a diferencia de lo que pasa con la oferta, que se centra en pisos de 2 habitaciones como segunda opción.
- Las viviendas más pequeñas son las menos interesantes para la demanda, pues los pisos de 1 dormitorio sólo suponen un 6,81 % del total de las búsquedas.

Las viviendas más pequeñas son las menos interesantes para la demanda, pues los pisos de 1 dormitorio sólo suponen un 6,81 % del total de las búsquedas.



Distribución de la demanda de habitaciones en función de la provincia

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.

Madrid

- En Madrid, la mayor brecha entre oferta y demanda se da en el distrito de Hortaleza (-32,98 %). Se trata, pues, de la zona donde existe una mayor diferencia entre lo que está dispuesto a pagar un comprador y lo que pide el vendedor.
- Le siguen San Blas-Canillejas (-24,09 %) y Centro (-22,58 %), dos distritos de características diferentes pero con un punto en común, el incremento de precios registrado durante los seis primeros meses del año. Un incremento que en el caso de Centro se sitúa en el 11,06 %.
- En cambio, en distritos como Vicálvaro (6,49 %), el precio de la demanda supera al de la oferta, lo que podría indicar un stock insuficiente o de características inferiores a las requeridas por los compradores.

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

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Arganzuela	3.968 €/m ²	3.537 €/m ²	-10,86 %
Barajas	3.487 €/m ²	3.023 €/m ²	-13,31 %
Centro	3.968 €/m ²	3.072 €/m ²	-22,58 %
Chamartín	4.410 €/m ²	3.826 €/m ²	-13,24 %
Chamberí	5.224 €/m ²	4.964 €/m ²	-4,98 %
Carabanchel	2.177 €/m ²	1.972 €/m ²	-9,42 %
Ciudad Lineal	3.987 €/m ²	3.335 €/m ²	-16,35 %
Fuencarral-El Pardo	3.370 €/m ²	3.139 €/m ²	-6,85 %
Hortaleza	3.502 €/m ²	2.347 €/m ²	-32,98 %
Latina	4.570 €/m ²	4.296 €/m ²	-6,00 %
Moncloa-Aravaca	2.995 €/m ²	2.864 €/m ²	-4,37 %
Moratalaz	2.339 €/m ²	2.089 €/m ²	-10,69 %
Puente de Vallecas	2.788 €/m ²	2.281 €/m ²	-18,19 %
Retiro	6.834 €/m ²	6.726 €/m ²	-1,58 %
San Blas-Canillejas	2.615 €/m ²	1.985 €/m ²	-24,09 %
Salamanca	5.753 €/m ²	4.969 €/m ²	-13,63 %
Tetuan	3.309 €/m ²	3.015 €/m ²	-8,88 %
Vicalvaro	2.248 €/m ²	2.394 €/m ²	6,49 %
Villa de Vallecas	2.136 €/m ²	1.839 €/m ²	-13,90 %
Villaverde	1.733 €/m ²	1.450 €/m ²	-16,33 %
Usera	1.991 €/m ²	1.831 €/m ²	-8,04 %

Barcelona

- A diferencia de Madrid, en la ciudad condal, todos los distritos presentan porcentajes negativos, por lo que no hay ninguna zona en la que los compradores estén dispuestos a pagar más de lo que piden los vendedores.
- Gracia (-23,13 %), es la zona donde existe mayor diferencia entre precios de oferta y precios de demanda.
- El periférico Nou Barris (-5,01 %), en cambio, es el distrito donde la brecha es menor.

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

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Ciutat Vella	5.116 €/m ²	4.471 €/m ²	-12,61 %
Eixample	4.673 €/m ²	4.117 €/m ²	-11,90 %
Gracia	4.410 €/m ²	3.390 €/m ²	-23,13 %
Horta-Guinardó	2.729 €/m ²	2.359 €/m ²	-13,56%
Les Corts	4.704 €/m ²	4.460 €/m ²	-5,19 %
Nou Barris	2.294 €/m ²	2.179 €/m ²	-5,01 %
Sant Andreu	3.360 €/m ²	2.997 €/m ²	-10,80 %
Sant Martí	3.458 €/m ²	3.183 €/m ²	-7,95 %
Sants-Montjuïc	4.346 €/m ²	3.558 €/m ²	-18,13 %
Sarrià-Sant Gervasi	5.543 €/m ²	5.102 €/m ²	-7,96 %

Gracia (-23,13 %), es la zona donde existe mayor diferencia entre precios de oferta y precios de demanda.

Valencia

- La ciudad del Túria es una de las capitales analizadas donde existe, a nivel de distritos, una mayor brecha entre oferta y demanda.
- Tanto es así, que sólo en uno de sus distritos, Campanar (7,91 %), los potenciales compradores están dispuestos a pagar más de lo que pide la oferta.
- En el resto se registran cifras que van del -5,28 % de Pobles de l'Oest al -24,45 % de Camins al Grau (el distrito más caro durante el tercer trimestre).

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

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Algirós	2.139 €/m ²	1.743 €/m ²	-18,51 %
Benicalap	1.267 €/m ²	1.045 €/m ²	-17,52 %
Benimaclet	2.122 €/m ²	1.672 €/m ²	-21,21 %
Camins al Grau	2.335 €/m ²	1.764 €/m ²	-24,45 %
Campanar	2.073 €/m ²	2.237 €/m ²	7,91 %
Ciutat vella	1.807 €/m ²	1.509 €/m ²	-16,49 %
El Pla del Real	1.859 €/m ²	1.544 €/m ²	-16,94 %
Extramurs	1.727 €/m ²	1.456 €/m ²	-15,69 %
Jesús	1.549 €/m ²	1.338 €/m ²	-13,62 %
La Saïdia	1.567 €/m ²	1.336 €/m ²	-14,74 %
Eixample	1.822 €/m ²	1.515 €/m ²	-16,85 %
l'Olivereta	1.651 €/m ²	1.409 €/m ²	-14,66 %
Patraix	1.514 €/m ²	1.287 €/m ²	-14,99 %
Pobles del Nord	934 €/m ²	831 €/m ²	-11,03 %
Pobles de l'Oest	1.932 €/m ²	1.830 €/m ²	-5,28 %
Pobles del Sud	905 €/m ²	815 €/m ²	-9,94 %
Poblats Marítims	1.930 €/m ²	1.523 €/m ²	-21,09 %
Quatre Carreres	1.787 €/m ²	1.476 €/m ²	-17,40 %
Rascanya	1.543 €/m ²	1.222 €/m ²	-20,80 %

Sevilla

- En el caso de la ciudad andaluza, el distrito Sur (-20,01 %) es donde existe una mayor diferencia entre precios de oferta y demanda.
- Como ya pasara en otras ciudades, en todos los distritos de la capital hispalense los precios de la demanda se sitúan por debajo de los de la oferta, evidenciando las tensiones entre oferta y demanda debidas al incremento de precios.

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Bellavista-La Palmera	1.466 €/m ²	1.324 €/m ²	-9,69 %
Casco Antiguo	2.077 €/m ²	1.942 €/m ²	-6,50 %
Cerro Amate	1.528 €/m ²	1.294 €/m ²	-15,31 %
Este-Alcosa-Torreblanca	1.131 €/m ²	1.010 €/m ²	-10,70 %
Los Remedios	2.366 €/m ²	2.262 €/m ²	-4,40 %
Macarena	1.543 €/m ²	1.384 €/m ²	-10,30 %
Nervión	1.876 €/m ²	1.574 €/m ²	-16,10 %
Norte	1.937 €/m ²	1.639 €/m ²	-15,38 %
San Pablo-Santa Justa	1.786 €/m ²	1.550 €/m ²	-13,21 %
Sur	2.154 €/m ²	1.723 €/m ²	-20,01 %
Triana	2.007 €/m ²	1.847 €/m ²	-7,97 %

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

En todos los distritos de la capital hispalense los precios de la demanda se sitúan por debajo de los de la oferta.

Zaragoza

- En Zaragoza, La Almozara es el distrito con una mayor brecha entre precios ofertados y precios demandados (-13,64 %).
- Se da la circunstancia de que este distrito es también el que ha registrado un mayor incremento de precios inmobiliarios durante el tercer trimestre.
- Le siguen Universidad (-6,97 %) y Torrero La Paz (-6,89 %).

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Actur-Rey Fernando	1.524 €/m ²	1.425 €/m ²	-6,50 %
Casablanca	1.676 €/m ²	1.544 €/m ²	-7,88 %
Casco Histórico	1.484 €/m ²	1.426 €/m ²	-3,91 %
Centro	1.399 €/m ²	1.314 €/m ²	-6,08 %
Delicias	1.196 €/m ²	1.118 €/m ²	-6,52 %
El Rabal	1.519 €/m ²	1.425 €/m ²	-6,19 %
La Almozara	1.693 €/m ²	1.462 €/m ²	-13,64 %
Las Fuentes	1.528 €/m ²	1.433 €/m ²	-6,22 %
Miralbueno	1.648 €/m ²	1.696 €/m ²	2,91 %
Oliver-Valdefierro	1.394 €/m ²	1.375 €/m ²	-1,36 %
San José	1.511 €/m ²	1.412 €/m ²	-6,55 %
Santa isabel	1.218 €/m ²	1.200 €/m ²	-1,48 %
Torrero La Paz	1.524 €/m ²	1.419 €/m ²	-6,89 %
Universidad	1.579 €/m ²	1.469 €/m ²	-6,97 %

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

En Zaragoza, La Almozara es el distrito con una mayor brecha entre precios ofertados y precios demandados (-13,64 %).

Bilbao

- En Bilbao, una de las ciudades más caras de España, todos los distritos, salvo Rekalde (-8,38 %), se sitúan en porcentajes por debajo del -10 %.
- En este contexto alcista, el distrito de Abando (-15,19 %), tradicionalmente uno de los más caros de la ciudad, es donde existe la mayor diferencia entre lo que quiere (o puede) pagar un comprador y lo que pide un vendedor.

Districtos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Abando	3.529 €/m ²	2.993 €/m ²	-15,19 %
Basurto Zorroza	2.993 €/m ²	2.571 €/m ²	-14,10 %
Begoña	2.834 €/m ²	2.521 €/m ²	-11,04 %
Deusto	3.126 €/m ²	2.813 €/m ²	-10,01 %
Ibaiondo	3.348 €/m ²	2.900 €/m ²	-13,38 %
Otxarkoaga-Txurdinaga	2.602 €/m ²	2.316 €/m ²	-10,99 %
Rekalde	2.232 €/m ²	2.045 €/m ²	-8,38 %
Uribarri	3.625 €/m ²	3.140 €/m ²	-13,38 %

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

- A nivel provincial, los diferentes mercados locales muestran comportamientos dispares. Así, de las 50 provincias españolas 36 muestran retrocesos de precios, mientras que 14 exhiben cifras al alza.
- Por provincias, las mayores subidas trimestrales se registran en Teruel (46,75 %), Ávila (43,72 %) y Lérida (39,62 %).

Provincia	Precio medio mensual
Baleares	1.673 €
Barcelona	1.539 €
Madrid	1.479 €
Toledo	1.422 €
Málaga	1.367 €
Gipúzcoa	1.031 €
Vizcaya	972 €
Cádiz	968 €
Las Palmas	874 €
Segovia	873 €

Las 10 provincias con el precio más elevado en alquiler

- En cambio, los mayores descensos a nivel trimestral se han anotado en Palencia (-26,75 %), Cuenca (-19,78 %) y Álava (-19,05 %).
- Sin embargo, las provincias más caras para alquilar una vivienda durante el tercer trimestre del año han sido Baleares (1.673 €), Barcelona (1.539 €) y Madrid (1.479 €).
- Baleares repite respecto al trimestre anterior como la provincia más cara y es también la zona donde más han crecido los alquileres desde principios de año (17,16 %). Se da la circunstancia de que las islas mediterráneas son también una de las provincias más caras para comprar una vivienda.
- El auge del turismo podría ser uno de los factores que explicaran esta circunstancia. Especialmente si tenemos en cuenta que entre las 10 provincias más caras se sitúan las costeras Barcelona (1.539 €), Málaga (1.367 €), Cádiz (968 €) y Las Palmas (874 €).
- Las provincias más económicas durante el tercer trimestre, por su parte, han sido Ciudad Real (407 €), Cáceres (413 €) y Zamora (452 €).
- Analizando los precios por número de habitaciones resulta llamativo constatar las nota-

bles diferencias que existen entre provincias. 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.

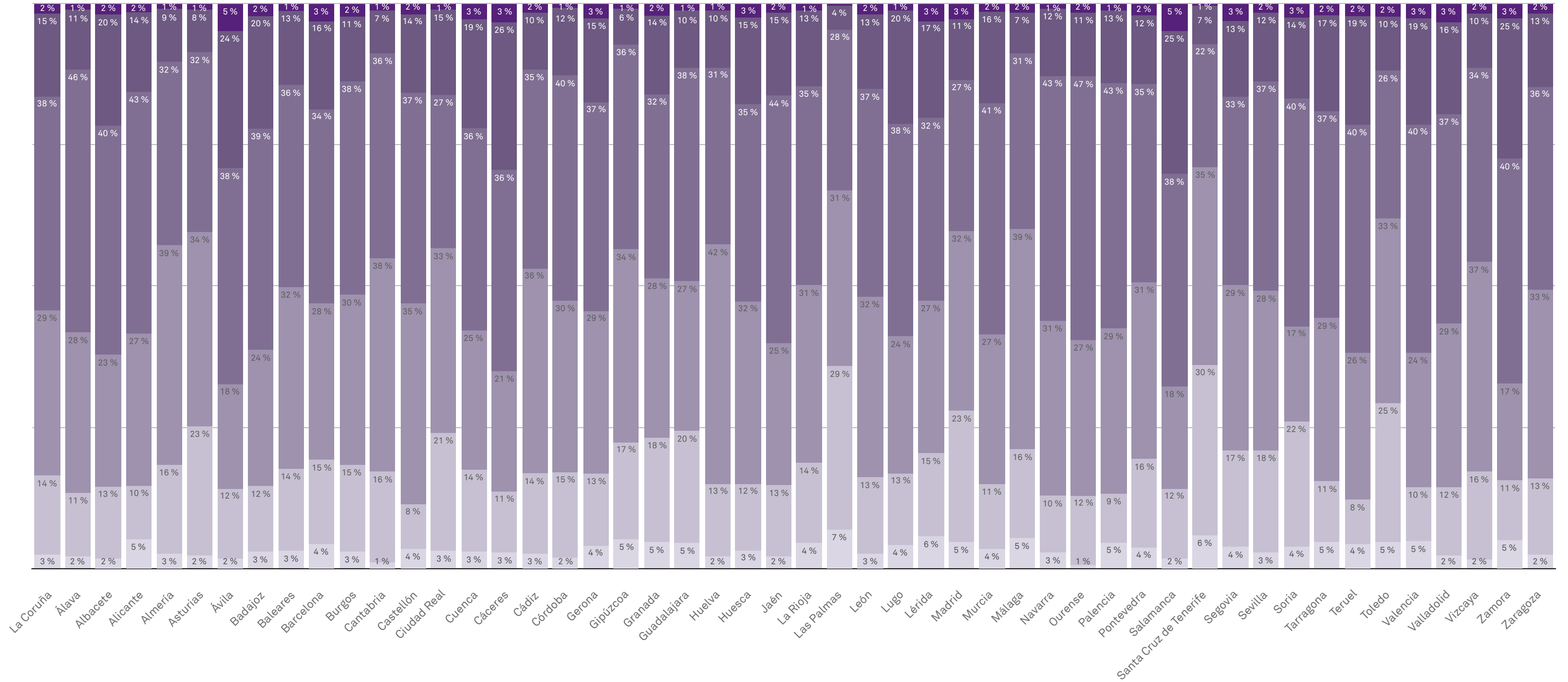
Número de habitaciones en función de la provincia

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

- Como ya se constató en informes anteriores, los pisos de 2 y 3 habitaciones son la tipologías de vivienda predominantes para alquiler en todo el territorio nacional. Tanto es así, que los pisos de 3 dormitorios suponen casi la mitad del parque de viviendas español (46,49 %).
- En provincias como Vizcaya, por ejemplo, estas dos tipologías suponen más del 71 % del total del parque de arrendamiento.
- Las viviendas de 4 dormitorios son la segunda opción con mayor presencia en el parque

español. En algunas provincias, como Cáceres o Salamanca suponen más del 25 % del total.

- Los pisos más pequeños, en cambio, resultan más complicados de encontrar. No obstante, en algunas provincias, como Tenerife (30,10 %) o Las Palmas (28,94 %) las viviendas de un dormitorio tienen una mayor presencia, con porcentajes por encima del 25 % del total del parque de viviendas. Un fenómeno motivado presumiblemente por la existencia de apartamentos vacacionales.



Número de habitaciones en función de la provincia

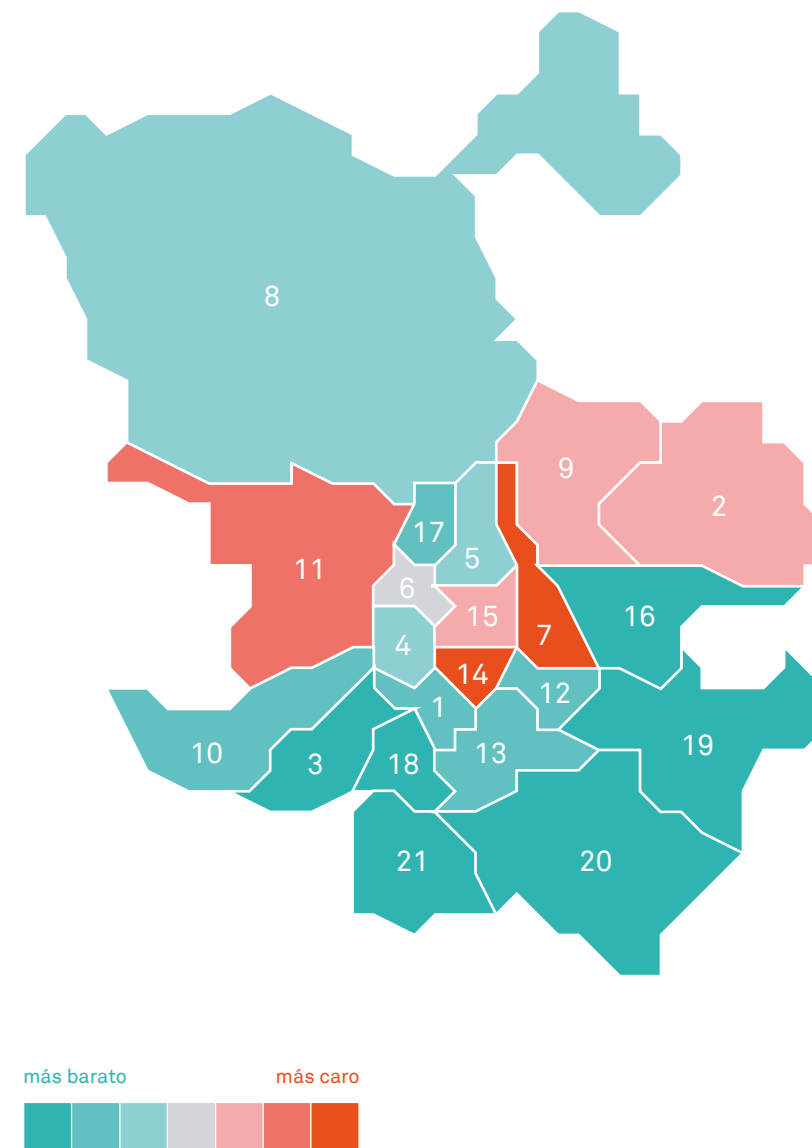
Precios por distritos en las grandes ciudades

Como en trimestres anteriores, el Informe PVMG analiza en profundidad los distritos de las grandes ciudades para dibujar el mapa de los alquileres en urbes como Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao, entre otras.

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

Madrid

- El precio medio de los alquileres en la capital española se ha situado en 1.694 € durante el tercer trimestre, lo que supone un ligero descenso respecto al trimestre anterior (0,71 %) pero muestra un incremento mucho más destacado (7,83 %) desde principios de año.
- A nivel de distritos, el mayor incremento en los alquileres se ha dado en Usera (18,48 %), mientras que la mayor caída es la registrada por San Blas-Canillejas (-15,69 %).
- Retiro (3.105 €) se posiciona como el distrito con los alquileres más caros. Villa de Vallecas (687 €), en cambio, se sitúa como el más económico de la capital.

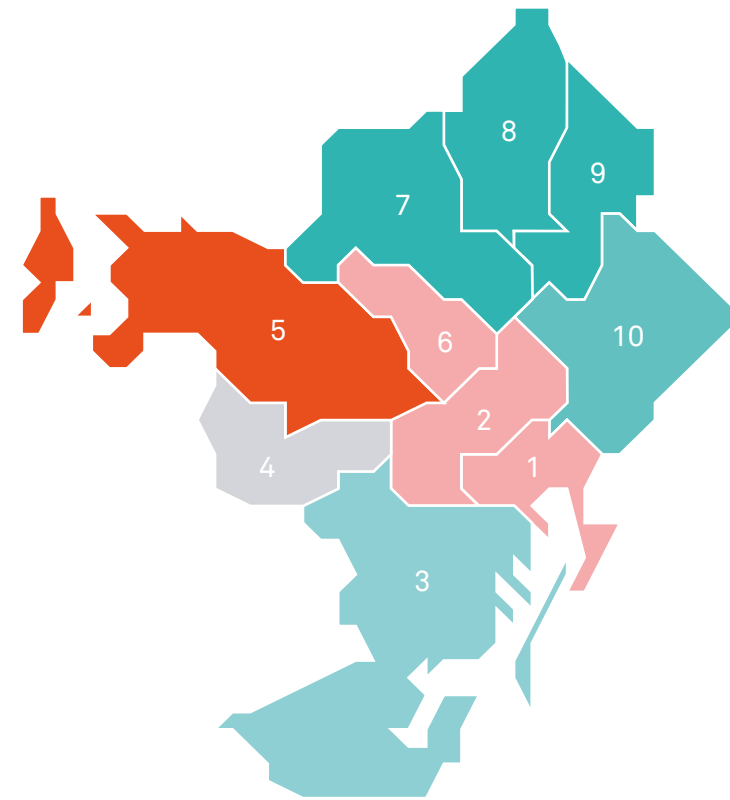


1. Arganzuela (1.170 €)
2. Barajas (2.392€)
3. Carabanchel (973 €)
4. Centro (1.634 €)
5. Chamartín (1.720 €)
6. Chamberí (1.783 €)
7. Ciudad Lineal (2.768 €)
8. Fuencarral-El Pardo (1.443 €)
9. Hortaleza (2.173 €)
10. Latina (1.371 €)
11. Moncloa-Aravaca (2.675 €)
12. Moratalaz (1.083 €)
13. Puente De Vallecas (1.081 €)
14. Retiro (3.105 €)
15. Salamanca (2.254 €)
16. San Blas-Canillejas (967 €)
17. Tetuán (1.105 €)
18. Usera (891 €)
19. Vicálvaro (1.004 €)
20. Villa De Vallecas (687 €)
21. Villaverde (743 €)

El precio medio de los alquileres en la capital española se ha situado en 1.694 € durante el tercer trimestre.

Barcelona

- En el caso de Barcelona, la ciudad con los alquileres más caros de todas las analizadas, el precio medio de un arrendamiento se ha situado en 1.720 € durante el tercer trimestre.
- Los precios, que se han reducido ligeramente respecto al periodo anterior, acumulan un incremento del 3,30 % desde principios de año.
- Una tendencia al alza generalizada que ha provocado que tan sólo dos distritos barceloneses (los periféricos Nou Barris y Horta Guinardó) se queden por debajo de los 1.000 € mensuales por un alquiler.
- Sarrià-Sant Gervasi (2.266 €), la zona noble de la capital catalana, repite como el distrito con los alquileres más elevados, mientras que Horta-Guinardó (955 €) hace lo propio como el barrio más económico para alquilar.

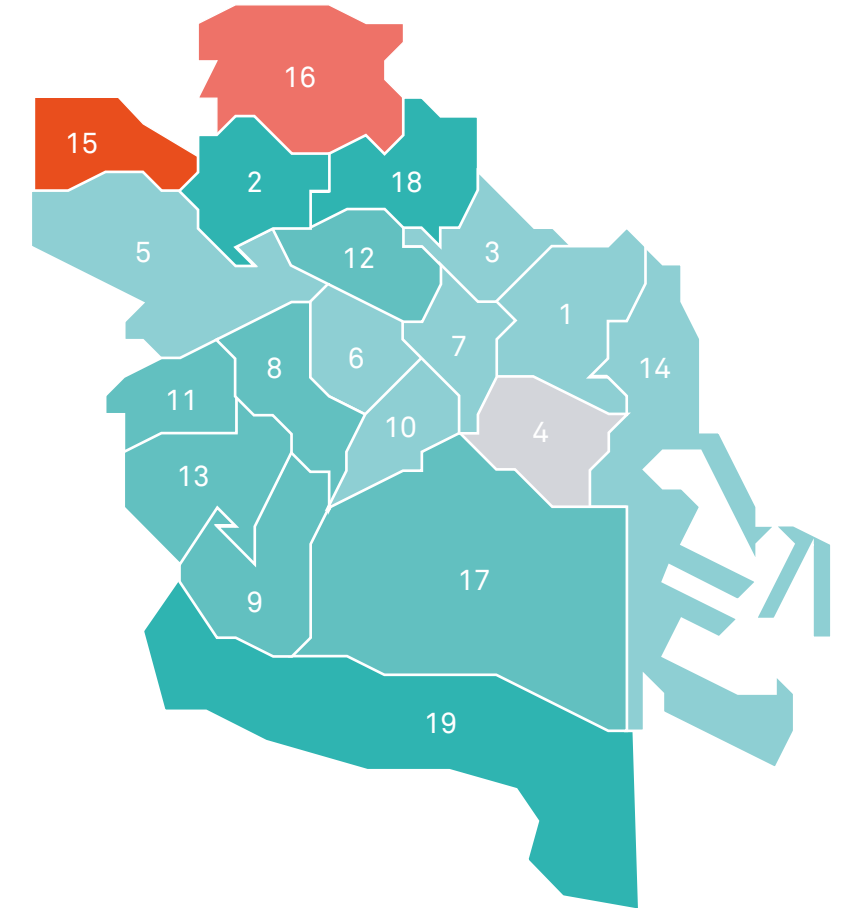


1. Ciutat Vella (1.747 €)
2. Eixample (1.744 €)
3. Sants-Montjuïc (1.346 €)
4. Les Corts (1.544 €)
5. Sarrià-Sant Gervasi (2.266 €)
6. Gracia (1.722 €)
7. Horta-Guinardó (955 €)
8. Nou Barris (976 €)
9. Sant Andreu (1.009 €)
10. Sant Martí (1.198 €)



Valencia

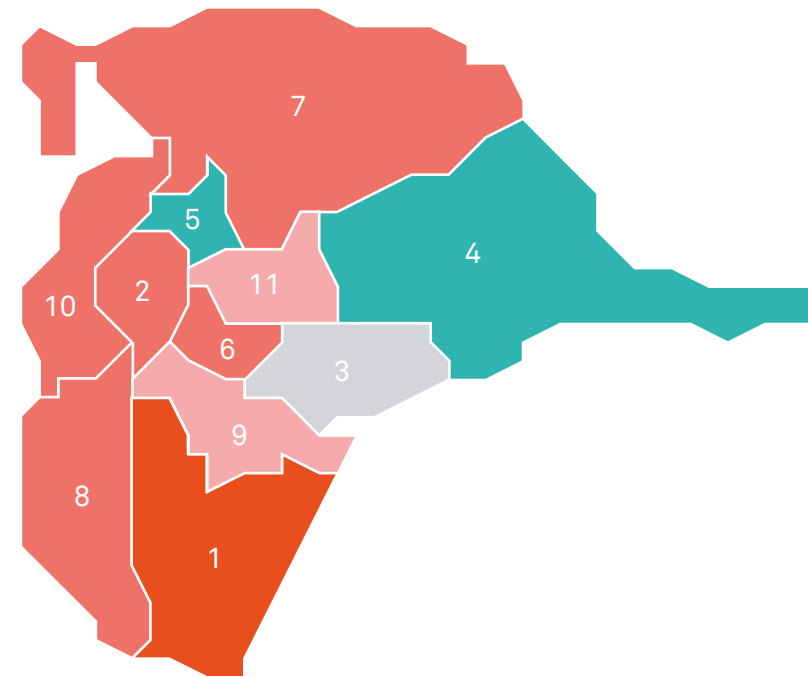
- En Valencia el precio medio de un alquiler ha sido de 953 euros durante el periodo comprendido entre julio y septiembre, un 3,59 % más que en el trimestre anterior.
- Un contexto alcista generalizado que ha propiciado que tan sólo dos distritos de la ciudad del Túria, Jesús (775 euros) y Pobles del Sud (528 euros) queden por debajo de la barrera de los 800 euros mensuales de cuota media.



1. Algirós (1.013 €)
2. Benicalap (504 €)
3. Benimaclet (944 €)
4. Camins al Grau (1.126 €)
5. Campanar (1.043 €)
6. Ciutat Vella (934 €)
7. El Pla del Real (940 €)
8. Extramurs (904 €)
9. Jesús (775 €)
10. Eixample (939 €)
11. L'Olivereta (888 €)
12. La Saïdia (884 €)
13. Patraix (900€)
14. Poblats Marítims (1.027 €)
15. Pobles de l'Oest (1.945 €)
16. Pobles del Nord (1.645 €)
17. Quatre Carreres (928 €)
18. Rascanya (904 €)
19. Pobles del Sud (528 €)

Sevilla

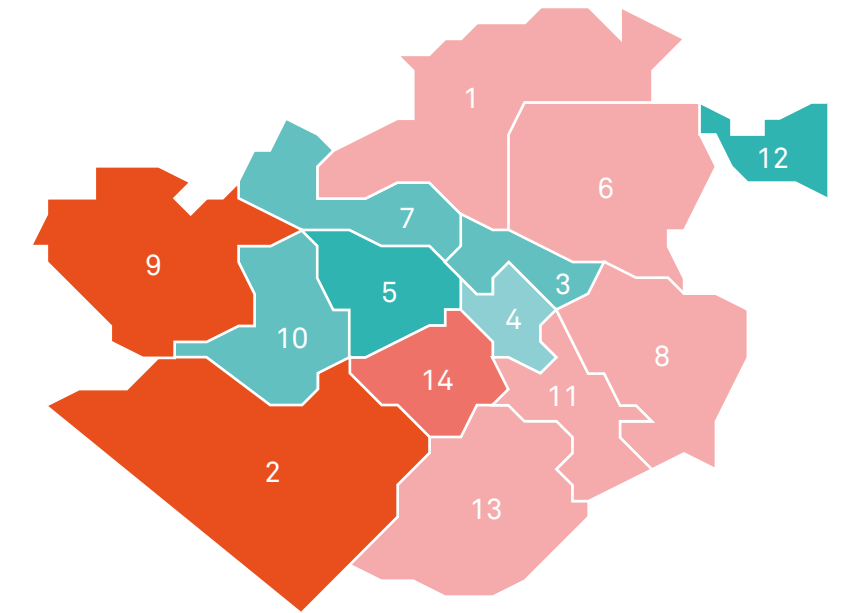
- En Sevilla, los precios de los alquileres se han cifrado en 844 € de media en el tercer trimestre, un 2,30 % más que en el periodo anterior.
- Destacan distritos como Bellavista-La Palmera (1.003 €) o el Casco Antiguo (932 €), que se posicionan como los más caros para alquilar una vivienda.
- Macarena (699 €), en cambio, se sitúa como la zona más económica de la capital hispalense para alquilar.



1. Bellavista-La Palmera (1.003 €)
2. Casco Antiguo (932 €)
3. Cerro-Amate (855 €)
4. Este Alcosa-Torreblanca (718 €)
5. Macarena (699 €)
6. Nervión (926 €)
7. Norte (918 €)
8. Los Remedios (922 €)
9. Sur (894 €)
10. Triana (923 €)
11. San Pablo-Santa Justa (902 €)

Zaragoza

- En el caso de Zaragoza, la ciudad más económica de las analizadas, el precio medio de los alquileres se ha situado en 662 € entre julio y septiembre, lo que supone un 2,32 % más que en el periodo anterior.
- Miralbueno se ha colocado como el distrito más caro (737 €) y el único junto con Casablanca (711 €) en superar la barrera de los 700 € mensuales.

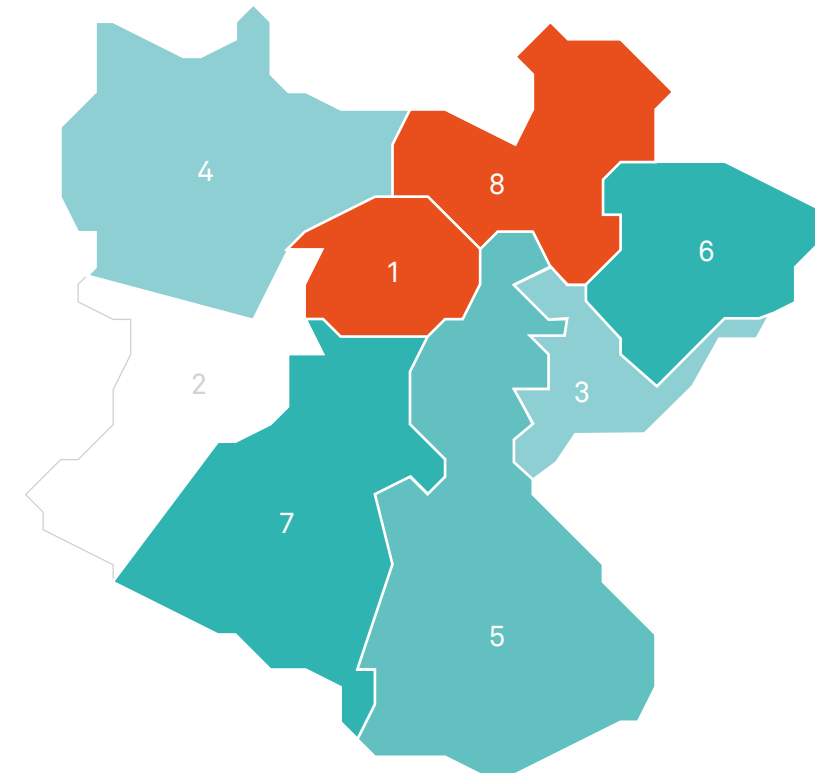


1. Actur-Rey Fernando (666 €)
2. Casablanca (711 €)
3. Casco Histórico (553 €)
4. Centro (585 €)
5. Delicias (538 €)
6. El Rabal (666 €)
7. La Almozara (562 €)
8. Las Fuentes (668 €)
9. Miralbueno (737 €)
10. Oliver-Valdefierro (566 €)
11. San José (665 €)
12. Santa Isabel (518 €)
13. Torrero-La Paz (655 €)
14. Universidad (692 €)



Bilbao

- En el caso de Bilbao, Urribari (1.244 €) ha sido el distrito más caro para alquilar una vivienda entre julio y septiembre.
- El más económico, en cambio, ha sido Rekalde (891 €), el único distrito de la capital bilbaína que se queda por debajo de los 900 € mensuales por un arrendamiento.



1. Abando (1.266 €)
2. Basurto/Zorroza
3. Begoña (1.010 €)
4. Deusto (1.045 €)
5. Ibaiondo (954 €)
6. Otxarkoaga/Txurdínaga (939 €)
7. Rekalde (891 €)
8. Uribarri (1.244 €)



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

Urribari (1.244 €) ha sido el distrito más caro para alquilar una vivienda entre julio y septiembre.

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.

- Málaga (-49,60 %) es la provincia española donde existe una mayor diferencia entre lo que quiere o puede pagar un arrendatario y lo que pide un propietario. Le siguen Madrid (-48,82 %) y Cádiz (-39,77 %).
- En cambio, Toledo (-3,73 %) es la provincia donde la brecha entre oferta y demanda se difumina más en lo relativo a los alquileres.

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

Provincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Álava	769 €	662 €	-13,91 %
Albacete	587 €	454 €	-22,66 %
Alicante	716 €	527 €	-26,40 %
Almería	509 €	445 €	-12,57 %
Asturias	588 €	499 €	-15,14 %
Ávila	645 €	481 €	-25,43 %
Badajoz	492 €	418 €	-15,04 %
Baleares	1.673 €	1.004 €	-39,99 %
Barcelona	1.539 €	809 €	-47,43 %
Burgos	600 €	552 €	-8,00 %
Cáceres	413 €	368 €	-10,90 %
Cádiz	968 €	583 €	-39,77 %
Cantabria	621 €	521 €	-16,10 %
Castellón	554 €	429 €	-22,56 %
Ciudad Real	407 €	379 €	-6,88 %
Córdoba	558 €	441 €	-20,97 %
La Coruña	578 €	469 €	-18,86 %
Cuenca	492 €	429 €	-12,80 %

Toledo (-3,73 %) es la provincia donde la brecha entre oferta y demanda se difumina más en lo relativo a los alquileres.

Provincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Girona	844 €	649 €	-23,10 %
Granada	602 €	498 €	-17,28 %
Guadalajara	665 €	582 €	-12,48 %
Guipúzcoa	1.031 €	744 €	-27,84 %
Huelva	784 €	522 €	-33,42 %
Huesca	609 €	504 €	-17,24 %
Jaén	480 €	407 €	-15,21 %
La Rioja	599 €	509 €	-15,03 %
Las Palmas	874 €	618 €	-29,29 %
León	455 €	389 €	-14,51 %
Lleida	783 €	585 €	-25,29 %
Lugo	464 €	377 €	-18,75 %
Madrid	1.479 €	757 €	-48,82 %
Málaga	1.367 €	689 €	-49,60 %
Murcia	560 €	463 €	-17,32 %
Navarra	560 €	463 €	-17,32 %
Ourense	717 €	619 €	-17,32 %
Palencia	482 €	409 €	-13,67 %
Pontevedra	526 €	444 €	-15,15 %

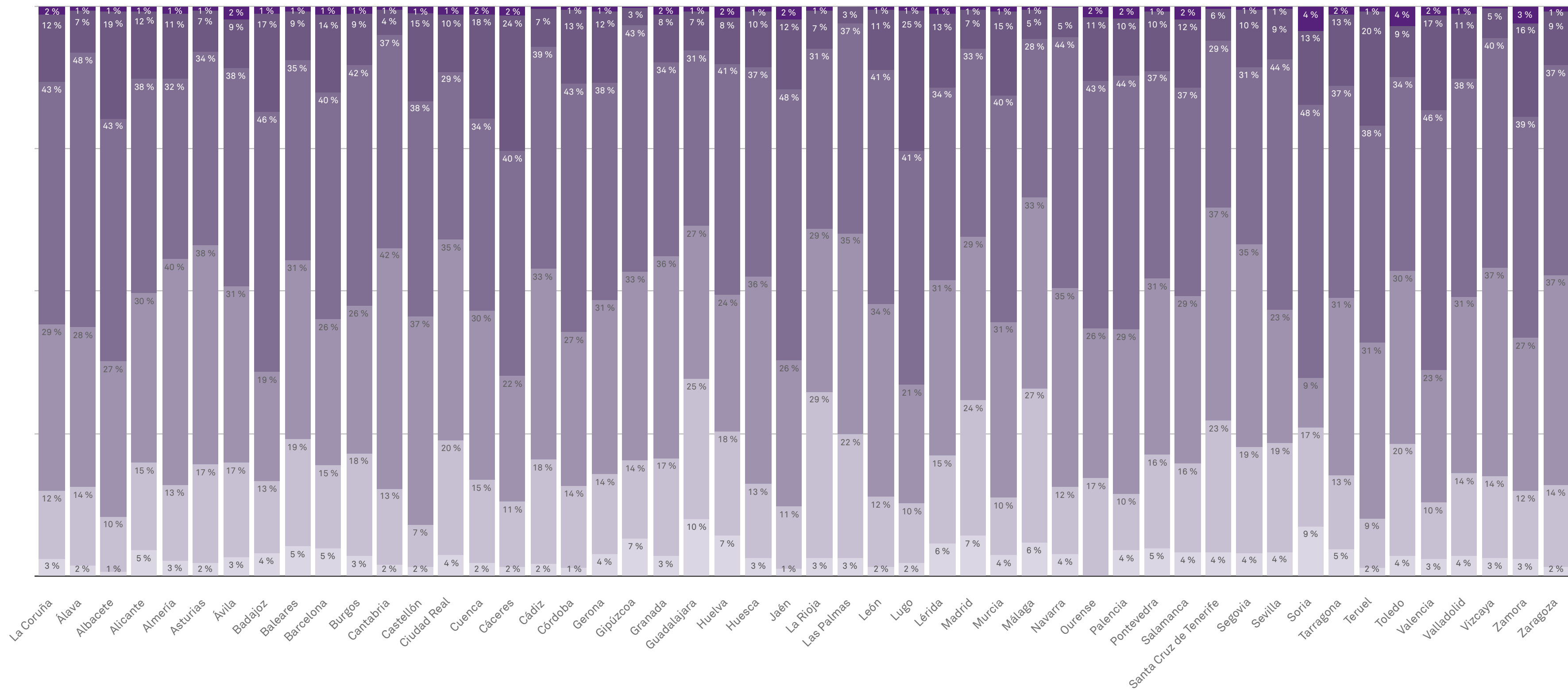
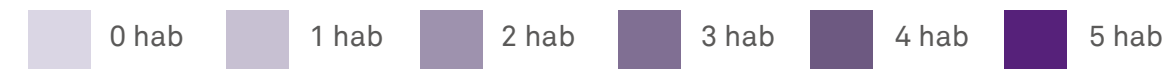
Provincias	Precio oferta	Precio demanda	Variación %
Salamanca	621 €	493 €	-15,59 %
Segovia	658 €	478 €	-20,61 %
Sevilla	873 €	647 €	-27,36 %
Soria	720 €	555 €	-25,89 %
Tarragona	561 €	486 €	-22,92 %
Tenerife	639 €	525 €	-13,37 %
Teruel	826 €	599 €	-17,84 %
Toledo	590 €	440 €	-27,48 %
Valencia	590 €	568 €	-25,42 %
Valladolid	842 €	539 €	-3,73 %
Vizcaya	632 €	515 €	-35,99 %
Zamora	972 €	744 €	-18,51 %
Zaragoza	452 €	370 €	-23,46 %

¿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 algunas zonas, como Álava, este tipo de piso supone casi la mitad 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% en algunas provincias.
- Las viviendas más pequeñas, de una habitación, despiertan en general poco interés, con cifras por debajo del 3 % en la mayoría del territorio.

El piso de 3 habitaciones es el más buscado en todas las provincias. En algunas zonas, como Álava, este tipo de piso supone casi la mitad de las búsquedas.



Distribución de la demanda de 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, la mayor brecha entre oferta y demanda se da en Hortaleza (-55,96 %) y en Moncloa- Aravaca (-50,36 %).
- Unas diferencias que evidencian las tensiones cada vez más destacadas entre lo que está dispuesto a pagar un arrendatario y lo que pide un propietario o arrendador.
- De hecho, los elevados precios de alquiler de la capital motivarían la diferencia creciente entre precios de oferta y de demanda en la mayoría de distritos.

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

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Arganzuela	1.170 €	1.036 €	-11,45 %
Barajas	2.392 €	1.377 €	-42,43 %
Centro	1.634 €	958 €	-41,37 %
Chamartín	1.720 €	1.275 €	-25,87 %
Chamberí	1.783 €	1.144 €	-35,84%
Carabanchel	973 €	811 €	-16,65 %
Ciudad Lineal	2.768 €	1.610 €	-41,84 %
Fuencarral-El Pardo	1.443 €	1.180 €	-18,23 %
Hortaleza	2.173 €	957 €	-55,96 %
Latina	1.371 €	1.125 €	-17,94 %
Moncloa-Aravaca	2.675 €	1.328 €	-50,36 %
Moratalaz	1.083 €	853 €	-21,24 %
Puente de Vallecas	1.081 €	799 €	-26,09 %
Retiro	3.105 €	2.954 €	-4,86 %
San Blas-Canillejas	967 €	842 €	-12,93 %
Salamanca	2.254 €	1.411 €	-37,40 %
Tetuán	1.105 €	966 €	-12,58 %
Vicalvaro	1.004 €	791 €	-21,22 %
Villa de Vallecas	687 €	647 €	-5,82 %
Villaverde	743 €	660 €	-11,17 %
Usera	891 €	661 €	-25,81 %

Barcelona

- En la ciudad condal, el escenario es prácticamente el mismo, con tensiones marcadas en prácticamente todo el mapa urbano.
- De hecho, todos los distritos barceloneses presentan una brecha entre oferta y demanda superior al -10 %.
- No obstante, es en Gracia (-46,46 %) donde existe una mayor diferencia entre lo que está dispuesto a pagar un potencial arrendatario y lo que pide un arrendador.

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Ciutat Vella	1.747 €	1.132 €	-35,20 %
l'Eixample	1.744 €	1.153 €	-33,89 %
Gràcia	1.722 €	922 €	-46,46 %
Horta Guinardó	955 €	820 €	-14,14 %
Les Corts	1.544 €	1.380 €	-10,62 %
Nou Barris	976 €	787 €	-19,36 %
Sant Andreu	1.009 €	886 €	-12,19 %
Sant Martí	1.198 €	987 €	-17,61 %
Sants-Montjuic	1.346 €	1.004 €	-25,41 %
Sarrià-Sant Gervasi	2.266 €	1.828 €	-19,33 %

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

Valencia

- Como en la mayoría de grandes ciudades, en Valencia la diferencia entre lo que puede pagar un potencial inquilino y lo que pide un propietario crece trimestre a trimestre.
- Pobles del Nord (-57,45 %) y Campanar (-42,47 %) son los distritos valencianos con mayor diferencia entre precios de oferta y precios de demanda en lo relativo al alquiler.
- No obstante, en la ciudad del Túria la práctica totalidad de distritos presentan una brecha situada entre el -10 % y el -57 %.

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Algirós	1.013 €	857 €	-15,40 %
Benicalap	504 €	381 €	-24,40 %
Benimaclet	944 €	587 €	-37,82 %
Camins al Grau	1.126 €	824 €	-26,82 %
Campanar	1.043 €	600 €	-42,47 %
Ciutat vella	934 €	623 €	-33,30 %
El Pla del Real	940 €	638 €	-32,13 %
Extramurs	904 €	614 €	-32,08 %
Jesús	775 €	592 €	-23,61 %
La Saïdia	884 €	662 €	-25,11 %
L'Eixample	939 €	628 €	-33,12 %
L'Olivereta	888 €	610 €	-31,31 %
Patraix	900 €	615 €	-31,67 %
Poblats del Nord	1.645 €	700 €	-57,45 %
Poblats de l'Oest	790 €	750 €	-5,06 %
Poblats del Sud	528 €	475 €	-10,04 %
Poblats Marítims	1.027 €	774 €	-24,63 %
Quatre Carreres	928 €	628 €	-32,33 %
Rascanya	904 €	537 €	-40,60 %

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

Sevilla

- En el caso de la capital hispalense se repite el mismo escenario y también existe una notable diferencia entre oferta y demanda en lo referente a los arrendamientos de viviendas.
- El distrito con una brecha mayor es Triana (-36,08 %), lo que no es de extrañar si tenemos en cuenta que los alquileres han subido un 9,97 % en esta zona desde principios de año. Le sigue el distrito Norte (-33,66 %), otra zona con un importante aumento de precios (8,13 %) durante 2018, que habría dificultado el acceso de sus vecinos a la vivienda.

Districtos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Bellavista-La Palmera	1.003 €	729 €	-27,32 %
Casco Antiguo	932 €	639 €	-31,44 %
Cerro Amate	855 €	631 €	-26,20 %
Este-Alcosa-Torreblanca	718 €	645 €	-10,17 %
Los Remedios	922 €	829 €	-10,09 %
Macarena	699 €	584 €	-16,45 %
Nervión	926 €	724 €	-21,81 %
Norte	918 €	609 €	-33,66 %
San Pablo-Santa Justa	902 €	688 €	-23,73 %
Sur	894 €	756 €	-15,44 %
Triana	923 €	590 €	-36,08 %

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

Zaragoza

- La capital aragonesa muestra cifras parecidas a las de las otras grandes urbes en el comparativo oferta-demanda.
- Universidad (-21,53 %) es el distrito donde existe una mayor diferencia el precio de la oferta y el precio que está dispuesto a pagar el potencial arrendatario.

Distritos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Actur-Rey Fernando	666 €	543 €	-18,47 %
Casablanca	711 €	559 €	-21,38 %
Casco Histórico	553 €	496 €	-10,31 %
Centro	585 €	481 €	-17,78 %
Delicias	538 €	510 €	-5,20 %
El Rabal	666 €	549 €	-17,57 %
La Almozara	562 €	570 €	1,42 %
Las Fuentes	668 €	535 €	-19,91 %
Miralbueno	737 €	720 €	-2,31 %
Oliver-Valdefierro	566 €	509 €	-10,07 %
San José	665 €	530 €	-20,30 %
Santa Isabel.	518 €	454 €	-12,36 %
Torrero La Paz	655 €	541 €	-17,40 %
Universidad	692 €	543 €	-21,53 %

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

Bilbao

- La capital bilbaína es una de las pocas ciudades analizadas que cuenta con un distrito donde los precios de la demanda superan a los de la oferta. Se trata de Ibaiondo (23,58 %). Una cifra positiva que podría indicar un stock insuficiente o de características inferiores a las demandadas.
- Abando (-26,38 %), el distrito tradicionalmente más caro de la ciudad, es donde existe una mayor brecha entre precios de oferta y demanda. Algo que podría explicarse por el incremento de precios experimentados por la zona en el último trimestre (7,56 %).

Districtos	Precio oferta	Precio demanda	Variación (%)
Abando	1.266 €	932 €	-26,38 %
Basurto Zorroza	1.014 €	797 €	-21,40 %
Begoña	1.010 €	763 €	-24,46 %
Deusto	1.045 €	855 €	-18,18 %
Ibaiondo	954 €	1.179 €	23,58 %
Otxarkoaga-Txurdinaga	939 €	729 €	-22,36 %
Rekalde	891 €	717 €	-19,53 %
Uribarri	1.244 €	917 €	-26,29 %

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

03 Perfil del usuario

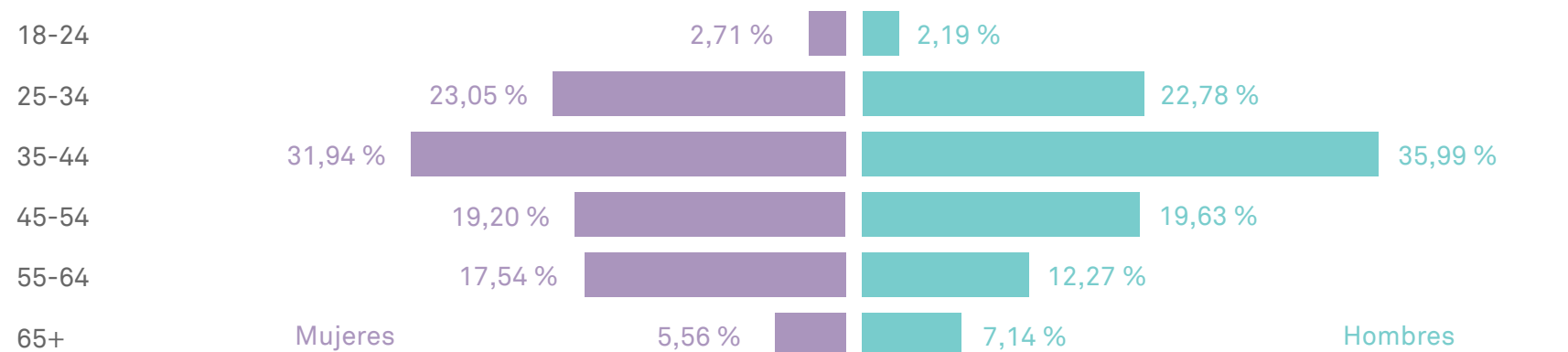
3.1 Análisis poblacional de los usuarios

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 los principales interesados en encontrar una vivienda en España se mueven entre los 35 y los 44 años. Este grupo de edad es el que se mostraría más activo, acaparando el 31,94 % de las consultas a las webs de Mitula Group realizadas por mujeres, y el 35,99 % de las visitas por hombres.
- Le sigue el grupo formado por las personas de 25 a 34 años, el segundo segmento mayoritario

tanto en hombres como en mujeres, y, en tercera posición, el grupo formado por personas de 45 a 54 años.

- Se da la circunstancia de que estos dos grupos de edad han intercambiado sus posiciones respecto a los datos de trimestres anteriores.



Distribución de sesiones por franja de edad¹

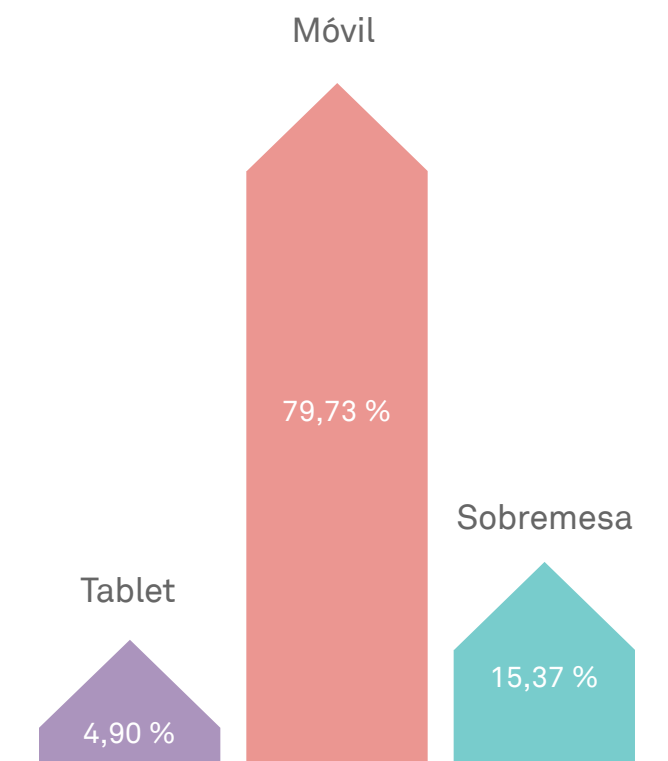
3.2 Dispositivos de acceso a nuestros buscadores. Análisis 24 horas

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 interesado en encontrar una 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 tercer 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 teléfono móvil supone el 79,73 % del total de visitas a las webs para buscar vivienda, casi cuatro puntos porcentuales más que en el trimestre anterior (75,06 %) y 7 puntos por encima de las cifras registradas en el primer trimestre del año.
- El ordenador de sobremesa, por su parte, sigue en retroceso y supone el 15,37 % (frente al 19,45 % del trimestre anterior). La tablet se quedaría en un residual 4,90 %, mostrando también una tendencia descendente respecto a trimestres anteriores.
- 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.

- El móvil, en cambio, anota sus cifras más altas fuera del horario de trabajo.

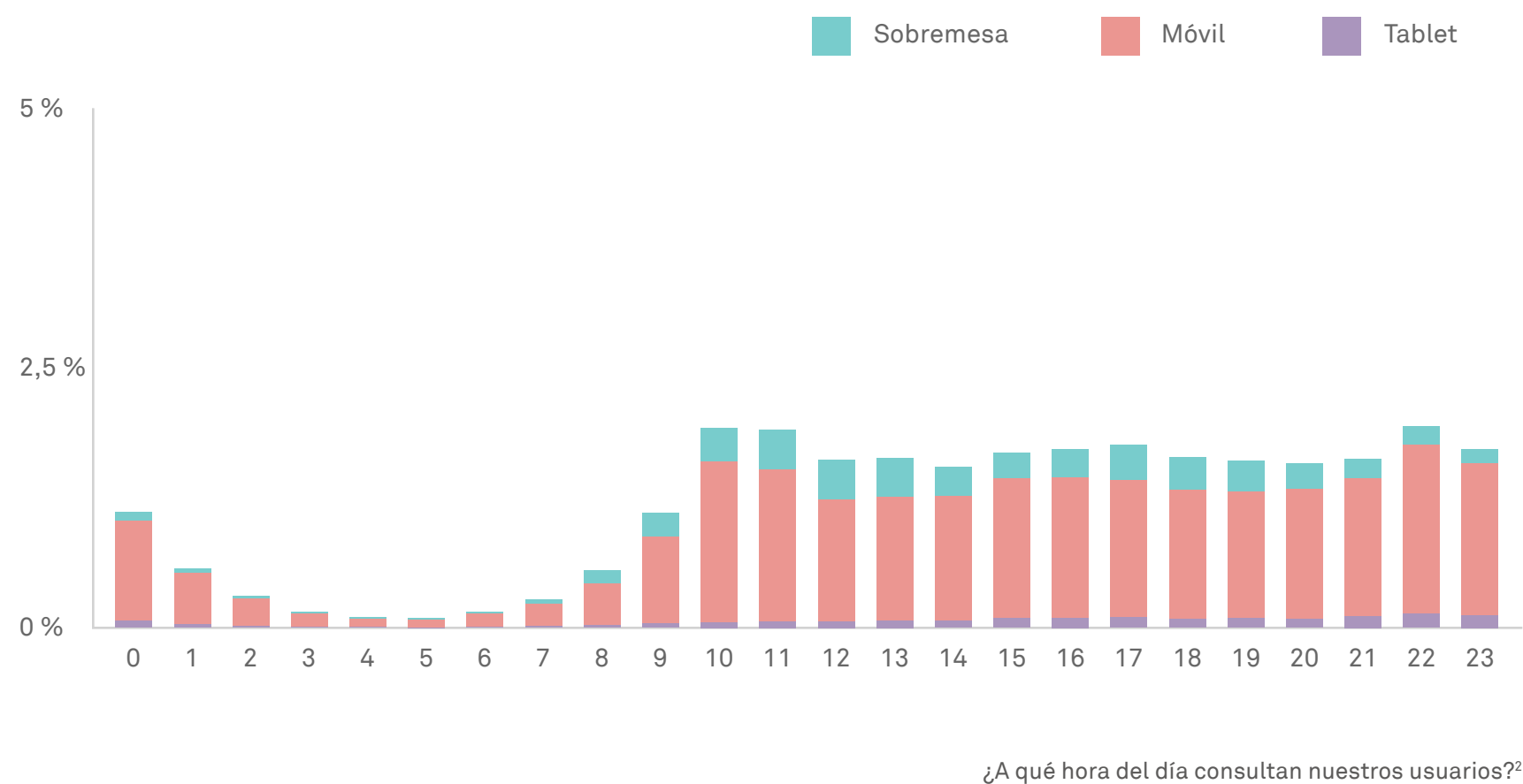


Distribución del dispositivo de entrada al portal de mitula.es

¹Fuente: 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 a buscar vivienda por internet.



3.3 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 ha seguido durante 2018. En este contexto:

- Reino Unido, Estados Unidos, Francia y Alemania repiten respecto a trimestres anteriores como 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.
- Así, las mayores tasas de conversión corresponden a Francia (94,91 %), Suiza (94,29 %) y Alemania (92,39 %).

- De hecho, estos cuatro países registran cifras de conversión alrededor de 15 puntos por encima de las que se anotan cuando hablamos de la demanda nacional, que se sitúa alrededor del 79,48 %.

País	Visitas	Tasa de conversión
Reino Unido	66.390	66,32 %
Estados Unidos	33.287	60,78 %
Francia	27.796	94,41 %
Alemania	13.669	92,39 %
Italia	12.806	83,10 %
Argentina	10.649	84,30 %
Países Bajos	6.874	88,19 %
Suiza	8.028	94,29 %
Mexico	5.615	56,81 %

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

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

04

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 outliers o valores atípicos 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 de valores atípicos

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 (rango intercuartílico)= Q3-Q1.

Se aplica esta técnica al precio medio del m², por lo que los anuncios donde este valor se sale del rango definido son 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.

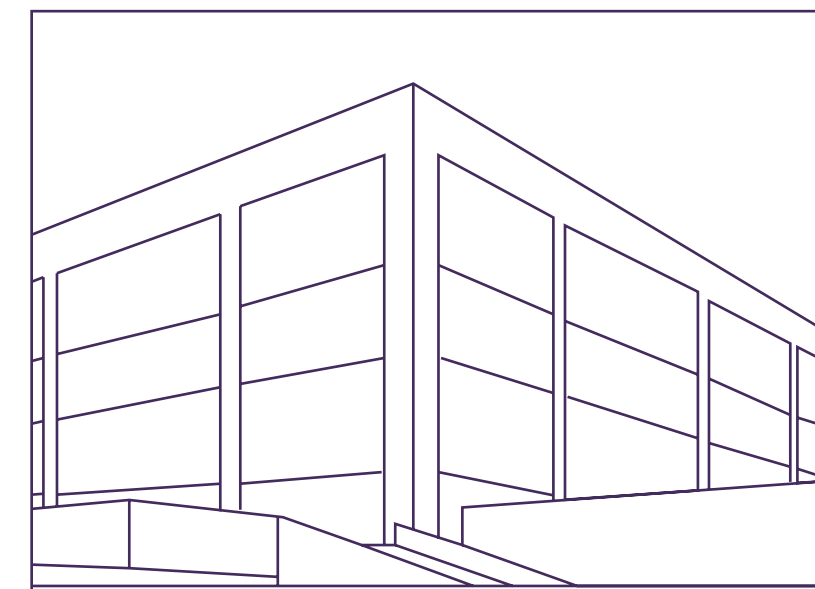
De esta manera se ha perdido solamente el 5% de la muestra, lo cual nos ha devuelto valores que plasman la realidad del mercado actual.

Geolocalización

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

05

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 21 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

Departamento de Datos e Información

insights@mitulagroup.com

Publicidad

solutions.mitulagroup.com

advertising@mitulagroup.com