la factoría gestión y consultoría

Informe Renta Alquiler. 2021 T2

Programa de Alquiler Asequible, Apoyo a la Integración a través de la Vivienda, Mediación en Conflictos Arrendaticios

ÍNDICE

1. RENTA MEDIA DE ALQUILER. ALICANTE 3
2. RENTA MEDIA DE ALQUILER POR ZONAS 7
3. RENTA MEDIA DE ALQUILER POR BARRIOS 9
4. METODOLOGÍA 11

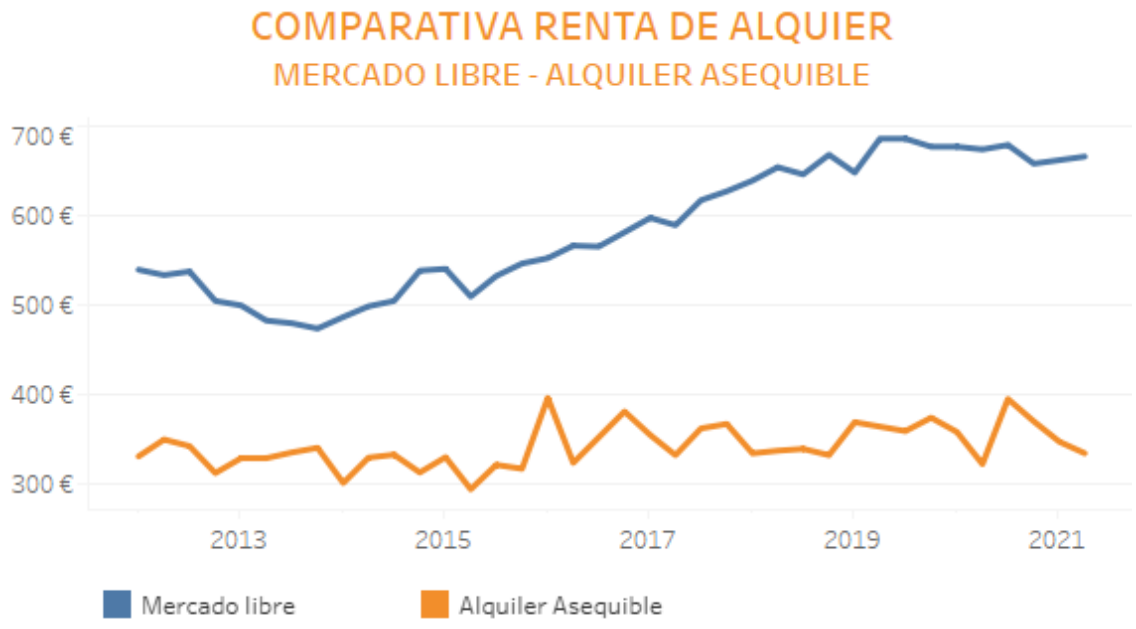
1. RENTA MEDIA DE ALQUILER. ALICANTE

En este apartado presentamos los principales resultados del estudio del mercado libre de alquiler para la ciudad de Alicante relativos al segundo trimestre del año 2021, así como la evolución de la renta media de alquiler en el mercado libre comparada con la del programa de Alquiler Asequible y la tasa de variación con respecto al año anterior.

PRINCIPALES RESULTADOS

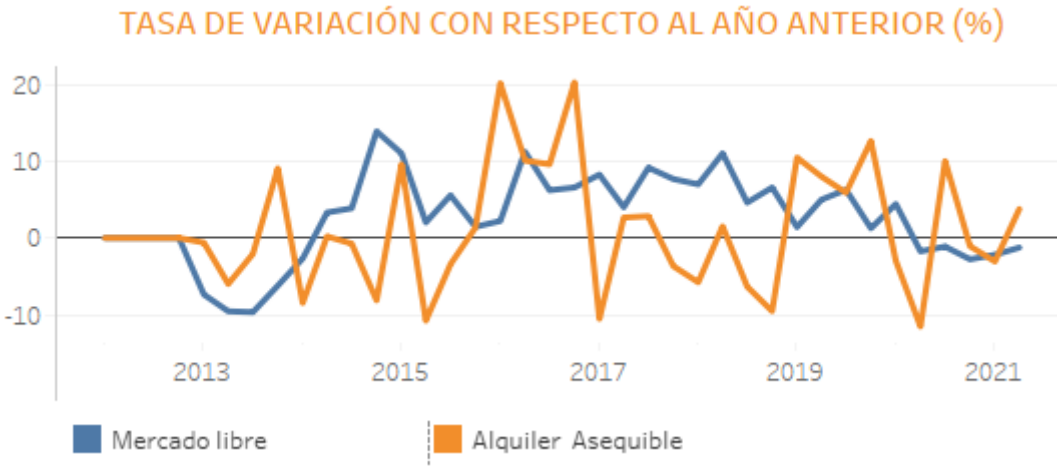
Viviendas	Renta. Media	€/m2
1.050	667 €	7,3 €
m2	**Dormit.**	**Baños**
91	2,5	1,5
Renta Min	**Renta Max**	**Desv. Típica**
285 €	1.350 €	190 €

La renta media de las viviendas anunciadas en las principales webs inmobiliarias es de 667 € en la ciudad de Alicante. El perfil de la vivienda tipo es de 91 m2 con 2,5 dormitorios y 1,5 baños. Podemos encontrar viviendas anunciadas de entre 285 € la más barata y 1.350 € la más cara, existiendo una variabilidad media en la renta de 190 €.



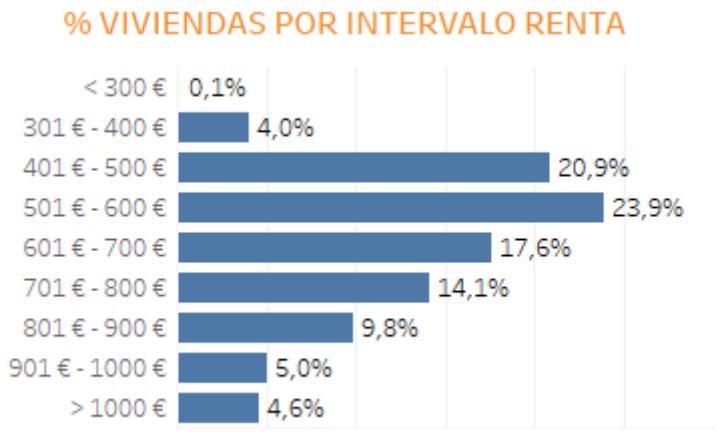
A partir del primer trimestre de 2014, la renta media de alquiler en el mercado libre de la ciudad de Alicante

comenzó a subir pasando de los 474 € hasta los 687 € en el segundo trimestre de 2019, comenzando a descender en el cuarto trimestre de 2020 llegando a los 667 € actuales. Por contra para el programa de Alquiler Asequible la renta de alquiler se ha mantenido estable entre los 300 € y los 400 € en la práctica totalidad de los trimestres analizados.



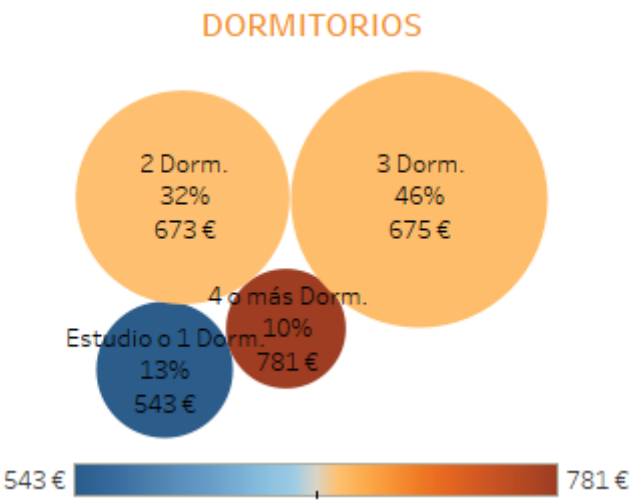
Si nos fijamos en la tasa de variación de precios que ha sufrido el mercado libre, desde el segundo trimestre del año 2014 esta tasa ha sido siempre positiva hasta el segundo trimestre del 2020 (coincidiendo con el estado de alarma decretado por el gobierno) a partir del cual se han comenzado a registrar valores negativos con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por otro lado, en el programa de Alquiler Asequible esta tasa a fluctuado con valores positivos y negativos a lo largo de los trimestres analizados.

La variación con respecto al segundo trimestre del año anterior ha sido del -1,3 % en el mercado libre.



El intervalo de renta mayoritario es el de 501 € a 600 € donde se encuentran el 23,9 % de las viviendas anunciadas, seguidos de los intervalos 401 € a 500 € y de 601 € a 700 € con el 20,9 y 17,6 % respectivamente. Observamos que entre 401 € y 700 € se encuentran el 62,4 % de las viviendas anunciadas.

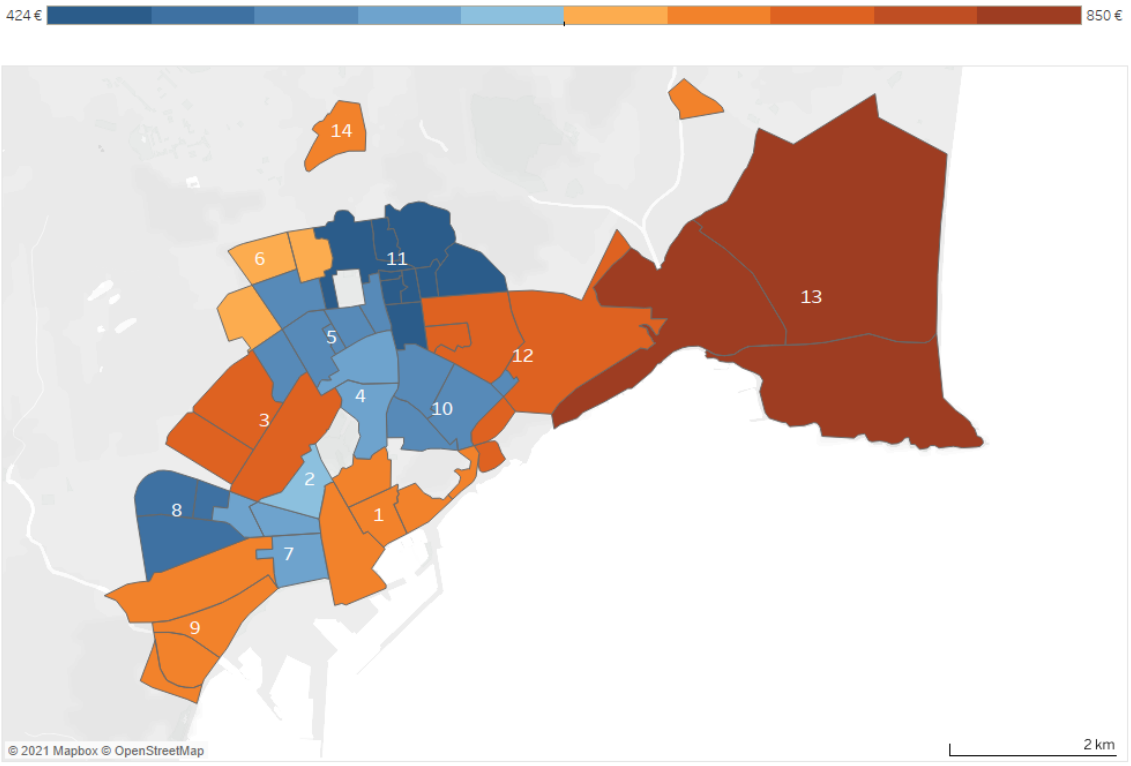
Desde el primer trimestre de 2016 el porcentaje de viviendas con rentas de alquiler inferiores a 400 euros ha ido en descenso, pasando de un 28 % a un 3,20 % en el tercer trimestre de 2019, manteniéndose estable entorno al 3 % hasta el primer trimestre de 2021 donde ha habido un aumento en este dipo de viviendas pasando a ser el 5,52 % de las viviendas anunciadas en el primer trimestre de 2021 y un 4,1 % en el trimestre actual.



El tipo de vivienda mayoritaria disponible en alquiler es de tres dormitorios llegando al 46 % de las viviendas anunciadas y su renta media de alquiler es de 675 €.

2. RENTA MEDIA DE ALQUILER POR ZONAS

El siguiente mapa cromático nos muestra la renta media de alquiler en cada una de las zonas en las que hemos agrupado los barrios de la ciudad.



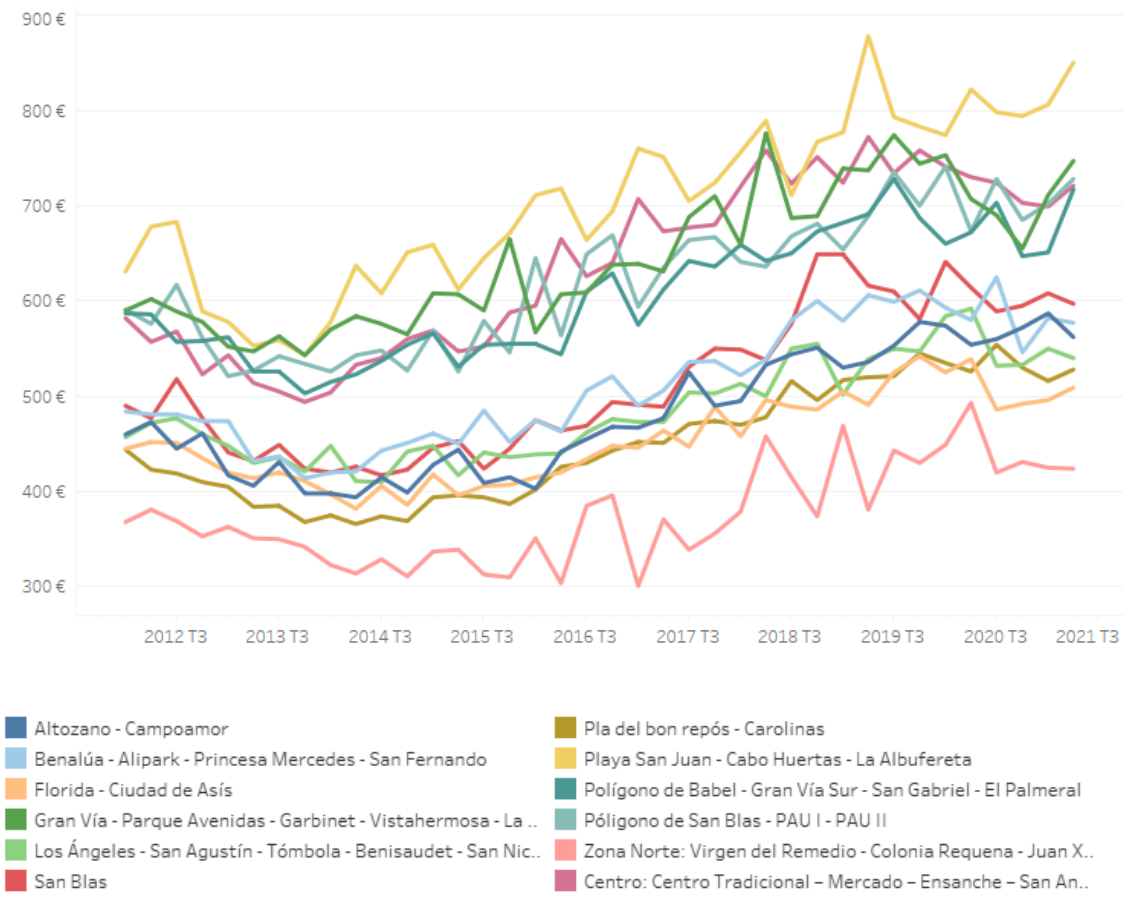
ESTADÍSTICAS POR ZONA

		% Anual	Vdas.	M2	Dorm.	Baños	Renta Min	Renta Media	Renta Max	Desv Tipica	€/M2
1	Centro: Centro Tradicional – Mercado – Ensanche – San Antón – ..	-1,22	319	94	2,4	1,6	340 €	721 €	1.300 €	177 €	7,64 €
2	San Blas	-2,74	62	92	2,6	1,4	380 €	597 €	800 €	90 €	6,46 €
3	Polígono de San Blas - PAU I - PAU II	8,18	16	116	3,0	1,9	430 €	728 €	900 €	134 €	6,30 €
4	Altozano - Campoamor	1,53	64	90	2,8	1,3	420 €	562 €	750 €	85 €	6,26 €
5	Los Ángeles - San Agustín - Tómbola - Benisaudet - San Nicolas d..	-8,69	35	90	2,8	1,5	400 €	540 €	790 €	79 €	6,03 €
6	Rabasa - Divina Pastora - Ciudad Jardín	10,83	2	113	3,0	1,5	480 €	665 €	850 €	185 €	0,00 €
7	Benalúa - Alipark - Princesa Mercedes - San Fernando	-0,42	86	90	2,6	1,4	400 €	577 €	850 €	108 €	6,43 €
8	Florida - Ciudad de Asís	-5,44	35	85	2,6	1,3	375 €	509 €	700 €	82 €	6,02 €
9	Polígono de Babel - Gran Vía Sur - San Gabriel - El Palmeral	6,60	33	111	2,8	1,8	450 €	717 €	950 €	139 €	6,48 €
10	Pla del bon repós - Carolinas	0,26	140	78	2,4	1,2	340 €	528 €	750 €	79 €	6,79 €
11	Zona Norte: Virgen del Remedio - Colonia Requena - Juan XXIII - ..	-14,09	29	80	2,8	1,2	285 €	424 €	600 €	70 €	5,28 €
12	Gran Vía - Parque Avenidas - Garbinet - Vistahermosa - La Goteta	5,61	42	107	3,0	1,9	420 €	747 €	1.100 €	131 €	7,00 €
13	Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta	3,39	174	92	2,3	1,7	370 €	850 €	1.350 €	207 €	9,21 €
14	Otros: Urbanova - Villafranqueza - Santa Faz - Aguamarga	33,31	13	73	2,0	1,4	425 €	681 €	1.100 €	221 €	9,29 €

EVOLUCIÓN RENTA MEDIA DE ALQUILER POR ZONAS

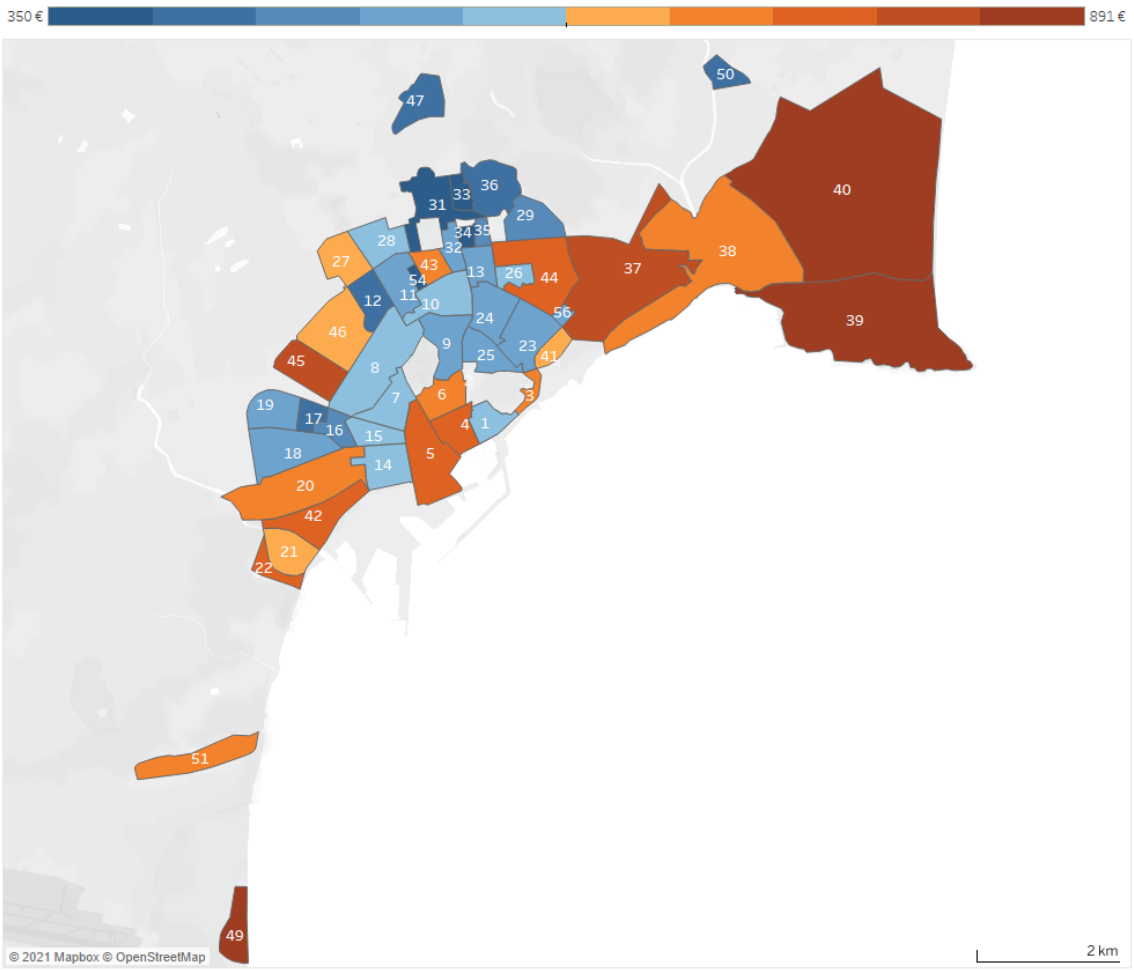
El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral de la renta de alquiler en cada una de las zonas en las que hemos agrupado los barrios de la ciudad. En él se aprecia como las zonas se agrupan atendiendo a la renta media. Por un lado, tenemos un primer grupo formado por las zonas; *Centro (1)*, *Gran Vía – Parque Avenidas – Garbinet – Vistahermosa (12)*, *Playas (13)*, *Polígono de San Blas – PAU I, PAU II (3)* y *Polígono de Babel – Gran Vía Sur – El Palmeral - San Gabriel (9)*, la renta media de este grupo es en todo momento más elevadas que en el resto de grupos. El segundo grupo estaría formado por las zonas *San Blas (2), Benalúa, Alipark, Princesa Mercedes – San Fernando (7), Los Ángeles – San Agustín – Tómbola – Benisaudet – San Nicolás de Bari (5), Florida – Ciudad de Asís (8), Altozano – Campoamor (4)* y *Pla del bon Repós – Carolinas (10)*, en este grupo la renta media de las zonas que lo forman está por debajo de todas las zonas de primer grupo y por encima del tercer grupo que corresponde a los barrios de la *Zona Norte*.

EVOLUCIÓN RENTA MEDIA DE ALQUILER POR ZONAS



3. RENTA MEDIA DE ALQUILER POR BARRIOS

El siguiente mapa cromático nos muestra la renta media de alquiler en cada uno de los barrios en los que hemos dividido la ciudad.



ESTADÍSTICAS POR BARRIO

		Vdas	Metros 2	Dormit..	Baños.	Renta ..	Renta ..	Renta ..	Desv Tí..	Euros ..
1	Casco Antiguo - Sta. Cruz	32	72	1,8	1,3	340 €	605 €	980 €	173 €	8,35 €
2	San Antón	15	80	1,9	1,3	440 €	542 €	650 €	67 €	6,75 €
3	Raval Roig	9	95	2,7	1,7	490 €	718 €	1.200 €	190 €	7,57 €
4	Centro Tradicional	73	89	2,1	1,5	400 €	772 €	1.300 €	188 €	8,63 €
5	Ensanche - Diputación	137	104	2,7	1,6	425 €	742 €	1.200 €	163 €	7,16 €
6	Mercado	53	94	2,7	1,6	430 €	714 €	1.000 €	153 €	7,60 €
7	San Blas	62	92	2,6	1,4	380 €	597 €	800 €	90 €	6,46 €
8	Polígono de San Blas	4	108	3,0	2,0	430 €	611 €	725 €	116 €	5,69 €
9	Campoamor	35	89	2,7	1,4	420 €	553 €	750 €	78 €	6,19 €
10	Altozano	29	90	2,8	1,3	450 €	573 €	750 €	92 €	6,35 €
11	Los Ángeles	23	90	2,8	1,5	400 €	527 €	615 €	55 €	5,89 €
12	San Agustín	2	54	2,0	1,5	400 €	445 €	490 €	45 €	8,24 €
13	Sidi Ifni - Nou Alacant	5	98	3,0	1,8	470 €	521 €	600 €	45 €	5,32 €
14	Benalúa	52	93	2,6	1,5	400 €	613 €	850 €	110 €	6,59 €
15	Alipark	13	98	2,8	1,5	400 €	573 €	680 €	88 €	5,82 €
16	San Fernando - Princesa Me..	21	76	2,6	1,1	400 €	491 €	600 €	55 €	6,45 €
17	Florida Alta	13	77	2,7	1,0	375 €	450 €	500 €	40 €	5,83 €
18	Florida Baja	11	94	2,7	1,6	450 €	566 €	700 €	85 €	6,00 €
19	Ciudad de Asís	11	83	2,3	1,3	450 €	522 €	650 €	68 €	6,26 €
20	Polígono de Babel	13	115	3,0	1,8	470 €	709 €	950 €	161 €	6,16 €
21	San Gabriel	6	93	2,3	1,5	450 €	654 €	950 €	179 €	7,01 €
22	El Palmeral	5	123	3,0	2,0	700 €	730 €	750 €	24 €	5,93 €
23	Pla del bon repós	39	75	2,5	1,2	375 €	522 €	700 €	69 €	6,92 €
24	Carolinas Altas	56	84	2,7	1,2	400 €	538 €	750 €	80 €	6,42 €
25	Carolinas Bajas	44	72	2,0	1,2	340 €	520 €	700 €	86 €	7,26 €
26	Garbinet	2	99	2,5	1,5	420 €	585 €	750 €	165 €	5,94 €
27	Rabasa	2	113	3,0	1,5	480 €	665 €	850 €	185 €	5,91 €
28	Tómbola	5	95	3,2	1,6	500 €	580 €	650 €	60 €	6,12 €
29	Juan XXIII 1er sector	2	83	3,0	1,0	420 €	500 €	580 €	80 €	6,06 €
31	Virgen del Remedio	18	77	2,7	1,1	285 €	388 €	450 €	37 €	5,05 €
32	San Nicolás de Bari	1	109	2,0	2,0	550 €	550 €	550 €	0 €	5,05 €
33	Colonia Requena	1	78	3,0	1,0	350 €	350 €	350 €	0 €	4,49 €
34	Virgen del Carmen	1	61	3,0	1,0	400 €	400 €	400 €	0 €	6,56 €
35	Cuatrocientas Viviendas	1	80	2,0	2,0	500 €	500 €	500 €	0 €	6,25 €
36	Juan XXIII 2do sector	1	72	3,0	1,0	450 €	450 €	450 €	0 €	6,25 €
37	Vistahermosa	11	99	2,7	1,9	500 €	829 €	1.100 €	175 €	8,39 €
38	La Albufereta	29	78	2,0	1,4	370 €	717 €	1.200 €	153 €	9,17 €
39	Cabo de las huertas	40	98	2,4	1,8	550 €	891 €	1.350 €	213 €	9,12 €
40	Playa de San Juan	105	94	2,3	1,7	525 €	872 €	1.350 €	203 €	9,26 €
41	La Goteta	2	78	2,0	1,0	550 €	625 €	700 €	75 €	8,06 €
42	Gran Vía Sur	9	109	2,7	2,0	670 €	763 €	950 €	84 €	7,03 €
43	Benisaudet	3	97	3,0	2,0	600 €	680 €	790 €	80 €	6,99 €
44	Gran Vía - Parque Avenidas	27	113	3,1	1,9	575 €	734 €	885 €	77 €	6,52 €
45	PAU I	8	115	3,0	2,0	675 €	822 €	900 €	91 €	7,12 €
46	PAU II	4	124	3,0	1,8	575 €	656 €	750 €	72 €	5,30 €
47	Villafranqueza	2	83	3,0	1,0	425 €	427 €	429 €	2 €	5,18 €
49	Urbanova	3	75	1,7	1,3	600 €	867 €	1.100 €	205 €	11,56 €
50	Santa Faz	1	68	2,0	1,0	425 €	425 €	425 €	0 €	6,25 €
51	Aguamarga	7	71	1,9	1,6	520 €	710 €	940 €	171 €	10,04 €
54	Montoto	1	92	3,0	1,0	400 €	400 €	400 €	0 €	4,35 €
56	Barrio Obrero	1	90	3,0	2,0	550 €	550 €	550 €	0 €	6,11 €

4. METODOLOGÍA

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio se pretende exponer la evolución del precio de alquiler, así como el porcentaje de variación de los precios de alquiler con respecto al año anterior, y, para ello, se elabora una estadística trimestral que tiene como principal objetivo la medición de la evolución de los precios del mercado de alquiler en la ciudad de Alicante.

La población que es objeto de estudio está formada por las viviendas situadas en el casco urbano del municipio de Alicante que se ofertan en alquiler de larga temporada (se excluyen viviendas de lujo, chalets y aquellas con una superficie superior a 200 m2).

Los datos se obtienen a partir de los anuncios que se publican en las principales webs inmobiliarias; una vez obtenidos se eliminan los datos que están duplicados dentro de la misma web y se cruzan los datos entre las distintas webs; además se suprimen los valores que se consideran al margen del mercado. Los resultados que se obtienen son las rentas mensuales ofertadas; por ello, conviene tener en cuenta que se desconoce la renta final efectiva en el momento de la firma del contrato.

La representatividad del porcentaje de variación y de la media del precio que se calcula viene dada por la adaptación de los cálculos a las circunstancias económicas del mercado; así pues, se aproxima más a la evolución del conjunto de precios de alquiler en la medida que se adapten las webs seleccionadas al comportamiento del mercado de alquiler de la vivienda. Para lograr tal objetivo se opta por aquellas webs que tengan mayor representatividad en la ciudad en la que se está elaborando el estudio.

DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

La población del índice o estrato de referencia es el conjunto de anuncios de viviendas cuya estructura se utiliza como base para así tener la selección de todos los datos que son representativos. Se toma como base el año dos mil doce; por otra parte, se excluyen los anuncios cuyos precios de alquiler excedan por exceso o defecto dos desviaciones típicas de la media de la zona, con la finalidad de eliminar los valores extremos (outliers) que podrían distorsionar el resultado. El ámbito geográfico del presente estudio lo constituye la ciudad de Alicante.

La media y el porcentaje de variación de precios se calcula para cada una de las zonas en las que se divide la ciudad y también para la ciudad entera. No se calcula el porcentaje de variación para los barrios.

ÍNDICES ELEMENTALES

Para calcular la media de la ciudad a partir de las medias disponibles de cada una de las zonas se ha utilizado la expresión que se indica a continuación

$$\overline{P}^{tr,a} = \frac{\sum_{i=1}^{k} n_i^{tr,a} \overline{P}_i^{tr,a}}{\sum_{i=1}^{k} n_i^{tr,a}}$$

donde la letra k que aparece en la expresión anterior toma el valor catorce o el valor cincuenta y seis, es decir, el número de zonas o el número de barrios que se están considerando para la ciudad de Alicante. Por otra parte, $n_i^{tr,a}$ es el número de viviendas de la zona i en el trimestre tr del año a.

Para obtener el índice de variación del precio del alquiler se calcula un índice elemental en cada una de las zonas. El propósito del índice consiste en determinar la variación anual del precio del alquiler. El índice se denota por $I_i^{tr,a}$. En lo que sigue, se detalla la forma de obtener el valor del índice.

$$I_i^{tr,a} = \frac{\overline{P}_i^{tr,a}}{\overline{P}_i^{tr,a-1}} - 1 \times 100$$

donde

a) $I_i^{tr,a}$ es el índice referido al mismo trimestre del año $a-1$ de la zona i en el año a

b) $\overline{P}_i^{tr,a}$ es el precio medio de la zona i en el trimestre tr del año a

c) $\overline{P}_i^{tr,a-1}$ es el precio medio de la zona i en el trimestre tr del año $a-1$