

Informe Renta Alquiler. 2021 T4

**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

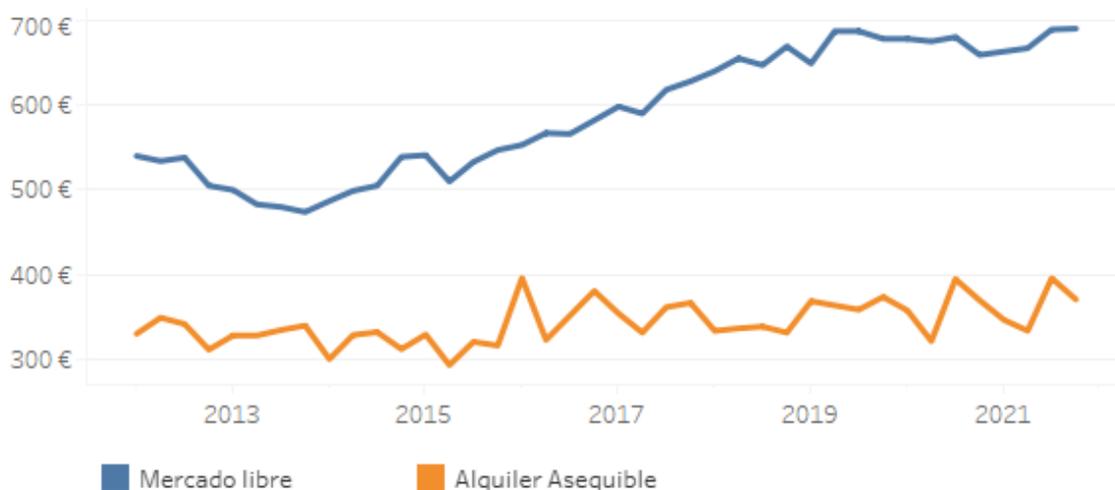
En este apartado presentamos los principales resultados del estudio del mercado libre de alquiler para la ciudad de Alicante relativos al tercer trimestre del año 2021, así como la evolución de la renta media de alquiler en el mercado libre comparada con la del programa de Alquiler Asequible y la tasa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

PRINCIPALES RESULTADOS

Viviendas	Renta. Media	€/m2
970	690 €	7,7 €
m2	Dormit.	Baños
89	2,4	1,5
Renta Min	Renta Max	Desv. Típica
360 €	1.350 €	187 €

La renta media de las viviendas anunciadas en las principales webs inmobiliarias es de 690 € en la ciudad de Alicante. El perfil de la vivienda tipo es de 89 m2 con 2,4 dormitorios y 1,5 baños. Se pueden encontrar viviendas anunciadas entre 360 € (la más barata) y 1.350 € (la más cara), existiendo una variabilidad media en la renta de 187 €.

COMPARATIVA RENTA DE ALQUILER MERCADO LIBRE - ALQUILER ASEQUIBLE



A partir del cuarto trimestre de 2013, 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, manteniéndose estable con ligeras fluctuaciones llegando a los 690 € 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.

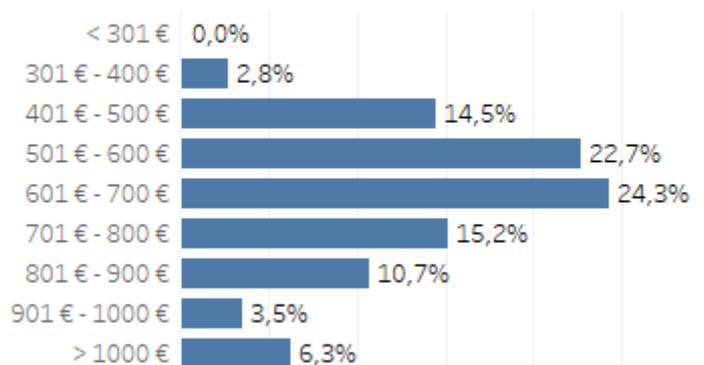


Si nos fijamos en la tasa de variación de precios que ha sufrido el mercado libre, desde el segundo trimestre del año 2014 esta tasa ha sido siempre positiva hasta el segundo trimestre de 2020 (coincidiendo con el estado de alarma decretado por el gobierno) a partir del cual se han comenzado a registrar valores negativos con respecto al mismo trimestre del año anterior, volviendo a ser positiva desde el tercer trimestre de 2021 (1,4%) al actual (4,7%). 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, siendo la variación actual del 0,27%.

% variación anual
4,7

La variación con respecto al cuarto trimestre del año anterior ha sido del 4,7 % en el mercado libre.

% VIVIENDAS POR INTERVALO RENTA



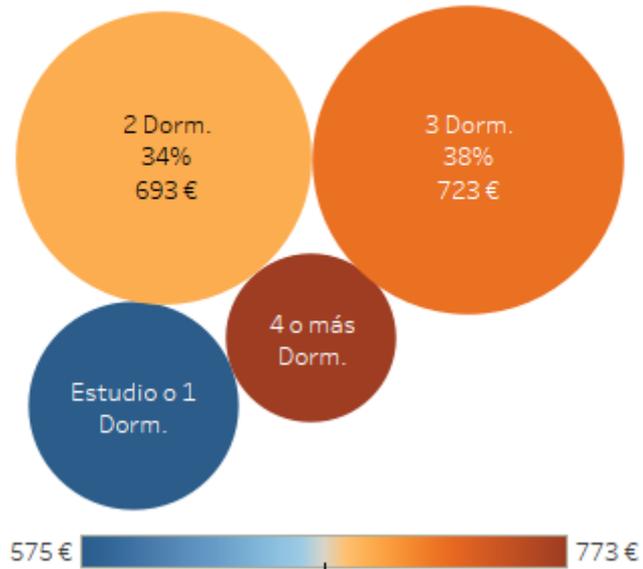
El intervalo de renta mayoritario es el de 601 € a 700 € donde se encuentran el 24,3 % de las viviendas anunciadas, seguidos de los intervalos 501 € a 600 € y de 701 € a 800 € con el 22,7 y 15,2 % respectivamente. Observamos que entre 401 € y 800 € se encuentran el 76,7 % de las viviendas anunciadas.

EVOLUCIÓN VIVIENDAS CON RENTAS <= 400 € (%)



Desde el primer trimestre de 2016 el porcentaje de viviendas con rentas de alquiler inferiores o iguales a 400 € 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 tipo de viviendas pasando a ser el 5,52 % de las viviendas anunciadas en el primer trimestre de 2021 y un 2,8 % en el trimestre actual.

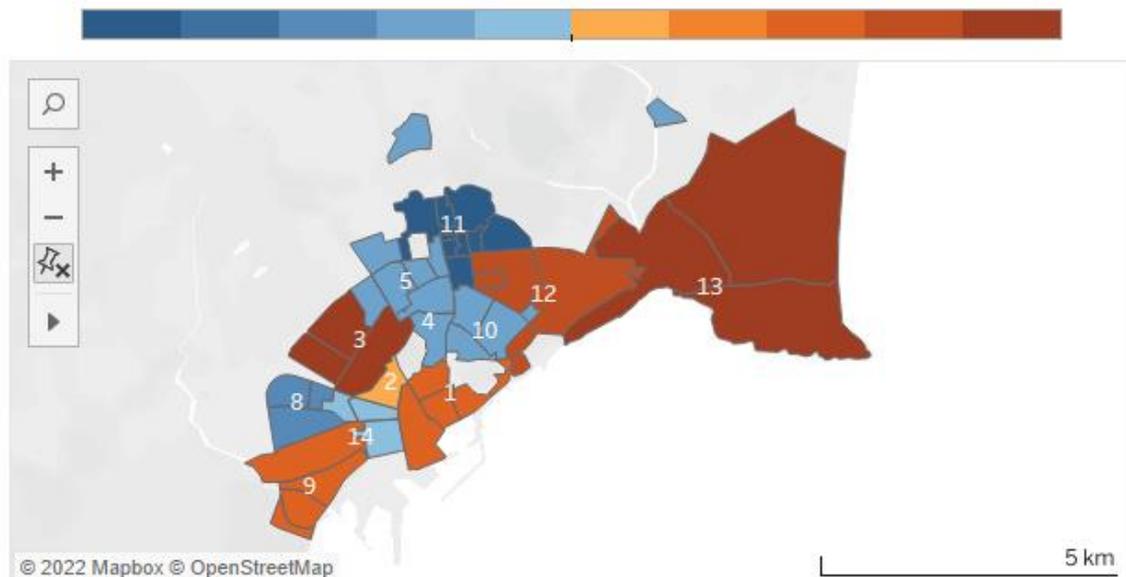
DORMITORIOS



El tipo de vivienda mayoritaria disponible en alquiler es de tres dormitorios llegando al 38 % de las viviendas anunciadas y su renta media de alquiler es de 723 €.

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 Máx	Desv. Típica	€/M2	
1 Centro: Centro Tradicional – Mercado – Ensanche – San Antón – Casco Antiguo – Raval Roig	4,5	292	89	2,4	1,6	400 €	735 €	1.350 €	193 €	8,2 €
2 San Blas	6,5	47	93	2,5	1,7	450 €	633 €	900 €	119 €	6,8 €
3 Póligono de San Blas - PAU I - PAU II	15,9	27	101	2,9	1,8	620 €	794 €	1.100 €	119 €	7,9 €
4 Altozano - Campoamor	2,5	58	86	2,4	1,4	420 €	586 €	800 €	92 €	6,8 €
5 Los Ángeles - San Agustín - Tómbola - Benisaudet - San Nicolas de Bari - Montoto	9,6	27	93	3,0	1,5	460 €	584 €	800 €	85 €	6,3 €
7 Benalúa - Alipark - Princesa Mercedes - San Fernando	11,7	67	87	2,8	1,4	415 €	610 €	925 €	104 €	7,0 €
8 Florida - Ciudad de Asís	8,0	27	85	3,0	1,4	425 €	531 €	675 €	62 €	6,2 €
9 Polígono de Babel - Gran Vía Sur - San Gabriel - El Palmeral	9,1	36	112	3,0	1,9	500 €	706 €	950 €	107 €	6,3 €
10 Pla del bon repós - Carolinas	7,4	113	82	2,3	1,3	370 €	569 €	800 €	92 €	6,9 €
11 Zona Norte: Virgen del Remedio - Colonia Requena - Juan XXIII - Sidi Ifni - Nou Alacant	1,5	26	76	2,7	1,2	360 €	438 €	550 €	54 €	5,8 €
12 Gran Vía - Parque Avenidas - Garbinet - Vistahermosa - La Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta	13,6	36	112	2,8	1,9	550 €	744 €	1.100 €	125 €	6,7 €
13 Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta	2,8	196	86	2,1	1,6	400 €	817 €	1.300 €	208 €	9,5 €
14 Otros: Urbanova - Villafranqueza - Santa Faz - Aguamarga	1,9	18	81	2,4	1,6	400 €	586 €	790 €	119 €	7,3 €

(*) Datos no representativos

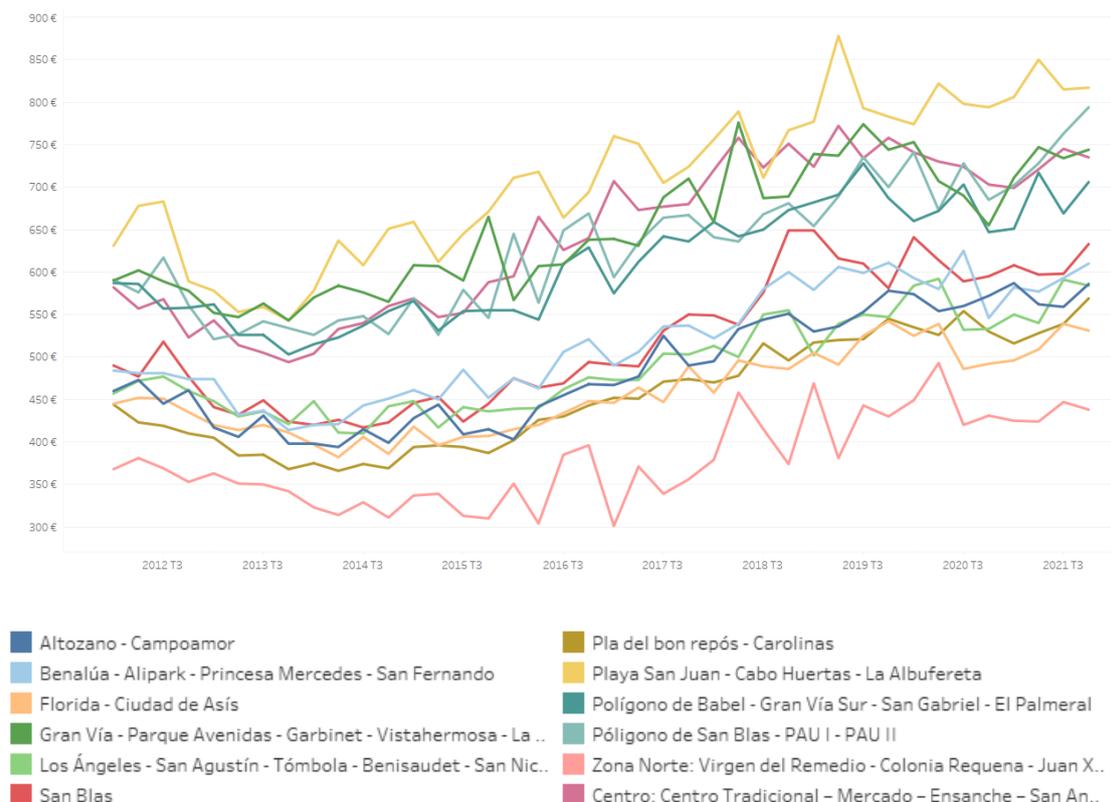
La tabla anterior nos muestra las rentas¹, metros cuadrados construidos, dormitorios y viviendas por término medio de las distintas zonas en las que hemos agrupado los barrios de la ciudad de Alicante. Por zonas la más económica es la *Zona Norte* con una renta media de 438 € y la zona con precios más elevados es Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta con una renta media de 817 €.

¹ Notar que si en alguna de estas zonas el número de viviendas no es lo suficientemente grande (>20) el dato podría no ser representativo.

EVOLUCIÓN RENTA MEDIA DE ALQUILER POR ZONAS

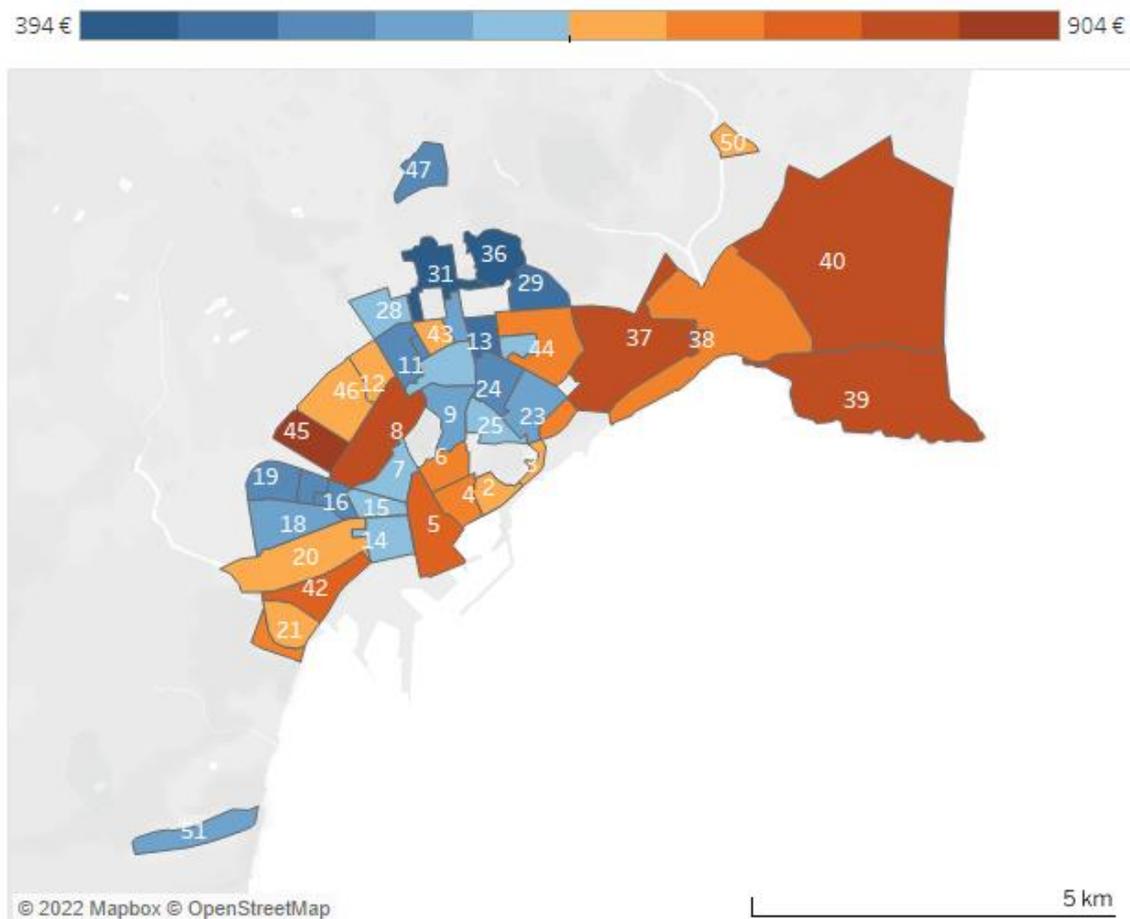
El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral de la renta de alquiler en cada una de las zonas en las que hemos agrupado los barrios de la ciudad. En él se aprecia como las zonas se agrupan atendiendo a la renta media. Por un lado, tenemos un primer grupo formado por las zonas; *Centro (1)*, *Gran Vía – Parque Avenidas – Garbinet – Vistahermosa (12)*, *Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta (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 elevada que en el resto de los 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*. Es de destacar también que la zona *Playa San Juan - Cabo Huertas - La Albufereta (13)*, a partir del cuarto trimestre de 2018 mantiene su renta media por encima del resto de las zonas.

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.



La tabla siguiente muestra los resultados, agrupados por barrios, de 970 viviendas ofertadas en alquiler durante el cuarto trimestre de 2021 en el municipio de Alicante. La vivienda más económica anunciada se encuentra en *Virgen del Remedio* con una renta de 360 €, estando las más caras en los barrios; *Centro Ensanche – Diputación*, *Playa de San Juan*, *Cabo de la Huertas* con precios máximos de 1.400 €, 1.300 € y 1.300 € respectivamente. Es de destacar la variabilidad de precios existente dentro de estos últimos barrios, donde también se pueden encontrar viviendas con rentas de 450 €, 480 € y 500 € respectivamente. Atendiendo a la renta media², los barrios con un nivel de renta más alto son; *Cabo de las Huertas* (848 €) y *Playa de San Juan* (828 €), encontrando en el otro extremo el barrio; *Carolinas Altas* (515 €).

² Notar que si en alguno de estos barrios el número de viviendas no es lo suficientemente grande (>20) el dato podría no ser representativo y no lo hemos tenido en cuenta en el análisis.

ESTADÍSTICAS POR BARRIO

	Vdas.	M2	Dorm.	Baños	Renta	Renta	Renta	Desv.	€/M2
					Mín	Media	Máx	Típica	
1 Casco Antiguo - Sta. Cruz	26	75	1,9	1,3	400 €	698 €	1.250 €	224 €	9,3 €
2 San Antón	15	65	1,7	1,1	420 €	582 €	1.100 €	155 €	8,9 €
3 Raval Roig	7	96	2,6	1,9	650 €	696 €	750 €	28 €	7,2 €
4 Centro Tradicional	81	83	2,2	1,5	400 €	730 €	1.250 €	214 €	8,8 €
5 Ensanche - Diputación	90	102	2,7	1,7	450 €	787 €	1.350 €	167 €	7,7 €
6 Mercado	73	90	2,4	1,6	480 €	724 €	1.150 €	180 €	8,1 €
7 San Blas	47	93	2,5	1,7	450 €	633 €	900 €	119 €	6,8 €
8 Polígono de San Blas	8	106	3,3	2,0	720 €	804 €	875 €	48 €	7,6 €
9 Campoamor	29	81	2,2	1,4	420 €	566 €	780 €	87 €	7,0 €
10 Altozano	29	92	2,6	1,5	450 €	605 €	800 €	92 €	6,6 €
11 Los Ángeles	14	89	3,2	1,4	480 €	541 €	650 €	48 €	6,1 €
12 San Agustín	1	100	3,0	2,0	650 €	650 €	650 €	0 €	6,5 €
13 Sidi Ifni - Nou Alacant	6	67	2,2	1,0	380 €	473 €	500 €	44 €	7,0 €
14 Benalúa	32	81	2,5	1,4	425 €	629 €	925 €	97 €	7,7 €
15 Alipark	23	95	3,1	1,5	415 €	619 €	790 €	106 €	6,5 €
16 San Fernando - Princesa Mercedes	12	86	2,9	1,3	425 €	540 €	700 €	83 €	6,3 €
17 Florida Alta	6	81	2,7	1,2	450 €	532 €	625 €	53 €	6,6 €
18 Florida Baja	5	89	2,6	1,4	500 €	575 €	650 €	50 €	6,5 €
19 Ciudad de Asís	16	86	3,3	1,5	425 €	518 €	675 €	62 €	6,0 €
20 Polígono de Babel	12	109	3,0	1,8	550 €	680 €	950 €	104 €	6,2 €
21 San Gabriel	11	107	2,8	1,7	525 €	661 €	850 €	81 €	6,2 €
22 El Palmeral	7	110	2,9	2,0	500 €	740 €	900 €	119 €	6,7 €
23 Pla del Bon Repós	42	81	2,5	1,3	400 €	562 €	750 €	85 €	7,0 €
24 Carolinas Altas	24	83	2,2	1,2	370 €	515 €	670 €	63 €	6,2 €
25 Carolinas Bajas	47	83	2,2	1,4	450 €	603 €	800 €	96 €	7,2 €
26 Garbinet	4	76	2,3	1,5	550 €	638 €	800 €	102 €	8,4 €
28 Tómbola	2	106	3,0	1,5	550 €	625 €	700 €	75 €	5,9 €
29 Juan XXIII 1er sector	6	86	3,0	1,3	420 €	472 €	550 €	42 €	5,5 €
31 Virgen del Remedio	10	74	2,7	1,1	360 €	394 €	400 €	13 €	5,3 €
32 San Nicolás de Bari	2	95	3,0	1,5	550 €	575 €	600 €	25 €	6,1 €
36 Juan XXIII 2do sector	4	78	2,8	1,3	370 €	443 €	550 €	68 €	5,7 €
37 Vistahermosa	7	141	3,1	2,0	600 €	843 €	1.100 €	193 €	6,0 €
38 La Albufereta	28	83	2,0	1,3	400 €	717 €	1.100 €	181 €	8,7 €
39 Cabo de las Huertas	43	87	2,0	1,5	500 €	848 €	1.300 €	187 €	9,7 €
40 Playa de San Juan	125	87	2,1	1,6	480 €	828 €	1.300 €	214 €	9,5 €
41 La Goteta	2	98	2,5	1,5	700 €	750 €	800 €	50 €	7,7 €
42 Gran Vía Sur	6	132	3,3	2,0	690 €	802 €	850 €	58 €	6,1 €
43 Benisaudet	7	96	2,6	1,9	460 €	661 €	800 €	99 €	6,9 €
44 Gran Vía - Parque Avenidas	23	110	2,7	2,0	640 €	732 €	900 €	78 €	6,6 €
45 PAU I	9	114	3,2	2,0	800 €	904 €	1.100 €	97 €	7,9 €
46 PAU II	10	85	2,2	1,6	620 €	687 €	850 €	71 €	8,0 €
47 Villafranqueza	6	75	2,8	1,5	400 €	507 €	650 €	98 €	6,8 €
49 Urbanova	6	94	2,5	1,7	500 €	663 €	790 €	110 €	7,0 €
50 Santa Faz	1	100	3,0	2,0	650 €	650 €	650 €	0 €	6,5 €
51 Aguamarga	5	68	1,6	1,6	490 €	576 €	750 €	95 €	8,5 €
54 Montoto	1	97	3,0	1,0	500 €	500 €	500 €	0 €	5,2 €

(*) Datos no representativos

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

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

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.

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

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