CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA EN LA OFERTA DE ALQUILER

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA EN LA OFERTA DE ALQUILER

POBLACIONES

Población	Parque de viviendas (1)	% Pisos alquilados (2)	Nº Pisos alquilados (3)	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)	Decremento de oferta (7)	Viviendas que se venderían (8)	Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (9)
Toledo	38932	20,78	8.091	-17,0	-9,5	-7,5	-1.375	-769	-607
Guadalajara	41473	16,13	6.688	-16,4	-7,8	-8,6	-1.099	-521	-578
Santa Coloma de Gramanet	46172	16,81	7.764	-16,0	-8,7	-7,3	-1.242	-675	-567
Málaga	252814	14,12	35.693	-13,5	-5,9	-7,6	-4.819	-2.112	-2.707
Alcalá De Henares	79439	21,26	16.887	-13,3	-10,0	-3,4	-2.250	-1.683	-567
Hospitalet de Llobregat, L'	105433	24,98	26.337	-12,8	-8,5	-4,3	-3.380	-2.239	-1.141
Barcelona	695771	27,41	190.720	-12,6	-7,3	-5,3	-24.089	-13.972	-10.116
Leganés	77159	18,63	14.374	-12,2	-9,4	-2,8	-1.757	-1.350	-407
Alcorcón	70443	17,90	12.609	-11,8	-8,7	-3,1	-1.482	-1.093	-389
Torrejón De Ardoz	50634	19,66	9.955	-11,7	-7,6	-4,1	-1.166	-761	-405
Zaragoza	327484	12,63	41.350	-11,3	-7,5	-3,9	-4.692	-3.093	-1.598
Madrid	1502436	25,40	381.654	-11,3	-8,0	-3,3	-43.113	-30.433	-12.679
Talavera De La Reina	40674	16,45	6.691	-10,9	-7,8	-3,1	-730	-524	-206
Badalona	88691	13,62	12.076	-10,8	-8,9	-1,9	-1.306	-1.079	-226
Parla	46730	18,95	8.853	-10,5	-8,8	-1,7	-930	-782	-148
Sevilla	320464	13,04	41.774	-10,3	-5,2	-5,1	-4.282	-2.167	-2.115
Getafe	78727	21,93	17.262	-9,0	-7,8	-1,3	-1.554	-1.338	-216
València	413667	22,59	93.429	-8,1	-4,7	-3,4	-7.541	-4.405	-3.137
Móstoles	81956	15,68	12.852	-7,9	-6,4	-1,6	-1.020	-819	-201
Fuenlabrada	70823	15,08	10.678	-6,8	-5,8	-1,0	-727	-621	-107
Total	**4429922**	**18,65**	**955.738**	**-11,7**	**-7,7**	**-4,0**	**-108.552**	**-70.435**	**-38.117**

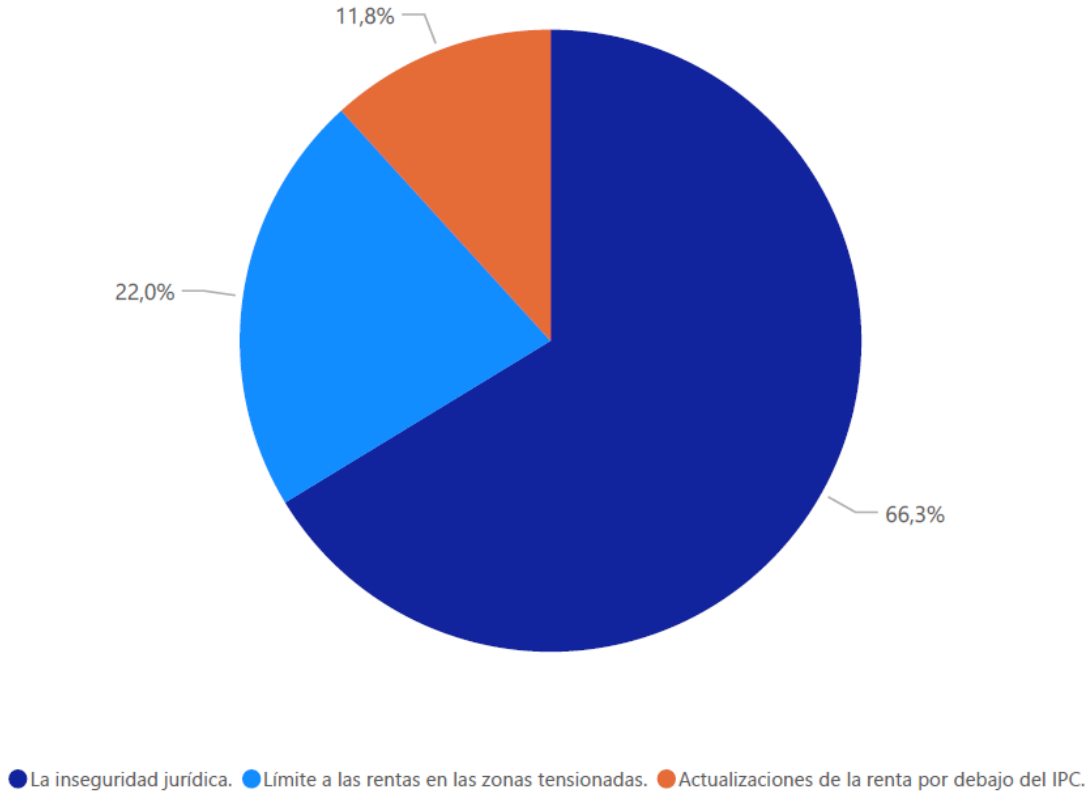
IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA EN LA OFERTA DE ALQUILER

ZONAS

Zonas	Población	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)
Toledo	Toledo	-17,0	-9,5	-7,5
Eixample Esquerre	Barcelona	-16,5	-9,6	-6,9
Eixample Dret	Barcelona	-16,1	-10,1	-5,9
Centro-MAD	Madrid	-14,6	-9,4	-5,2
Ciudad Lineal	Madrid	-13,4	-9,4	-4,1
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	-13,3	-10,0	-3,4
Tetuán	Madrid	-13,3	-10,0	-3,4
Chamberí-Argüelles-Moncloa	Madrid	-12,9	-6,7	-6,2
Leganés	Leganés	-12,2	-9,4	-2,8
Prosperidad	Madrid	-12,0	-7,8	-4,2
Alcorcón	Alcorcón	-11,8	-8,7	-3,1
Torrejón de Ardoz	Torrejón de Ardoz	-11,7	-7,6	-4,1
Vallecas	Madrid	-11,1	-7,2	-3,9
Talavera	Talavera de la Reina	-10,9	-7,8	-3,1
Hortaleza	Madrid	-10,9	-8,1	-2,8
San Blas - Canillejas	Madrid	-10,8	-8,7	-2,2
Badalona	Badalona	-10,8	-8,9	-1,9
Parla	Parla	-10,5	-8,8	-1,7
Villaverde	Madrid	-10,3	-7,2	-3,1
Horta-Guinardó	Barcelona	-10,3	-7,3	-2,9
Paseo Extremadura	Madrid	-9,8	-6,8	-3,0
Carabanchel	Madrid	-9,4	-6,4	-2,9
Barrio del Pilar	Madrid	-9,3	-7,7	-1,5
Getafe	Getafe	-9,0	-7,8	-1,3
Aluche	Madrid	-8,9	-6,4	-2,6
Móstoles	Móstoles	-7,9	-6,4	-1,6
Fuenlabrada	Fuenlabrada	-6,8	-5,8	-1,0

CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA

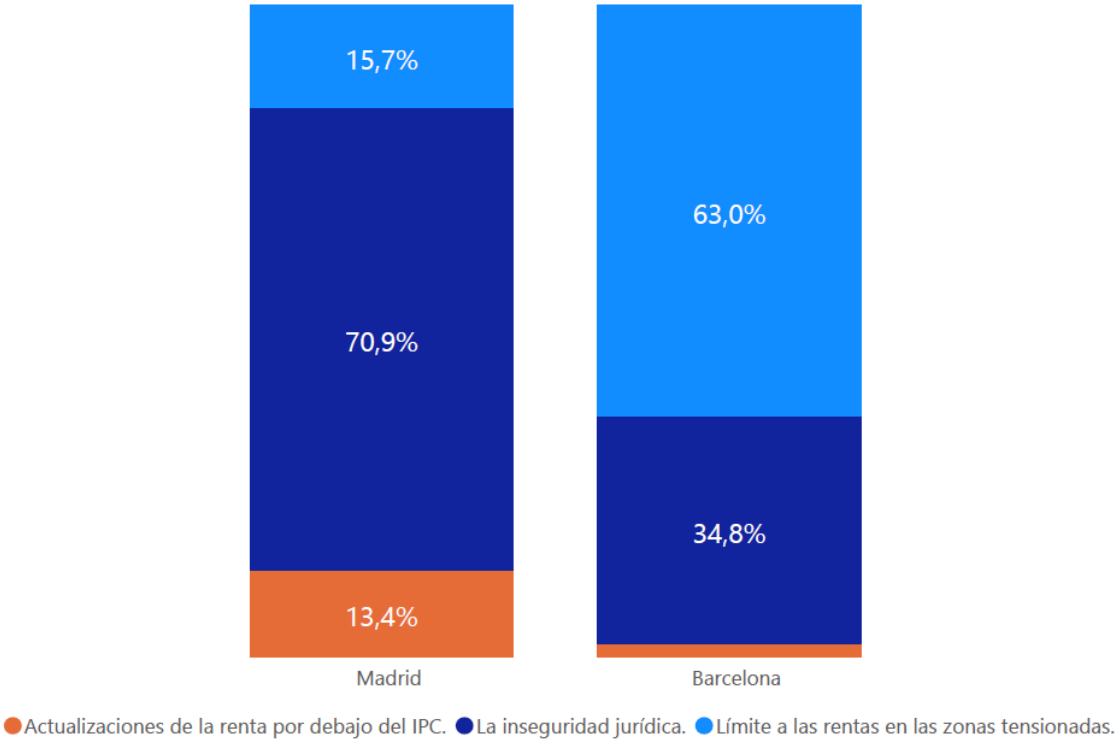
El gráfico muestra la principal motivación que induce a los propietarios a optar por la venta de la vivienda o por el cambio a alquiler distinto al de vivienda al vencimiento del contrato de alquiler vigente.



CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA

COMPARATIVA MADRID – BARCELONA

El siguiente gráfico muestra la distribución de las motivaciones de las dos principales ciudades.



NOTAS TÉCNICAS

	VARIABLE	DESCRIPCIÓN	FUENTE
(1)	Parque de viviendas	Parque de viviendas por población	Catastro año 2022
(2)	% de pisos alquilados	Estimación medida por el Grupo Tecnocasa en base a su experiencia y conocimiento de la población	Grupo Tecnocasa
(3)	Pisos alquilados	Estimación de % de pisos alquilados * parque viviendas	Grupo Tecnocasa
(4)	(%) decremento de la oferta	% de propietarios de pisos en alquiler que plantean vender/cambiar de modalidad de vivienda cuando expire el	Grupo Tecnocasa
(5)	% de propietarios que venderán	% de propietarios de pisos en alquiler que se plantean la venta de la vivienda	Grupo Tecnocasa
(6)	Cambiarán uso distinto de vivienda (%)	% de propietarios que se plantean cambiar de modalidad de vivienda	Grupo Tecnocasa
(7)	Decremento de la oferta	% decremento de la oferta * número de pisos alquilados	Grupo Tecnocasa
(8)	Cambiarán a alquiler de uso distinto a vivienda	% plantean uso distinto * número de pisos alquilados	Grupo Tecnocasa
(9)	Viviendas que se venderían	% plantean venta * número de pisos alquilados	Grupo Tecnocasa