

Informe sobre el
mercado del alquiler

2014



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴

Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{2,2}

¹ Departamento de Economía, Universitat Rovira i Virgili (URV)

² Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE), URV

³ Escuela Superior de Comercio Internacional, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

⁴ Departamento de Economía y Empresa, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

ÍNDICE

- Objetivos del estudio
- Análisis del alquiler de la vivienda en España
 - ___ Evolución del alquiler de la vivienda
 - ___ Ratio precio sobre el alquiler de la vivienda
- Otros indicadores del mercado del alquiler
- Comparativa del perfil del arrendador y del arrendatario
- Conclusiones
- Representatividad de la muestra
 - ___ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecno-
casa con el dato de otras fuentes

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler ha ganado peso en los últimos años en España. El último censo de población y vivienda (año 2011) indica que en la última década las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%. Según datos del Banco de España, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas ha pasado en los últimos 12 años de un 9,59% a un 14,5%. El crecimiento del alquiler en los últimos 10 años ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas. En Cataluña, de nuevo según datos del censo, dicho porcentaje ha pasado del 16,6% al 19,8%, mientras que en la Comunidad de Madrid ha aumentado del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que el mercado del alquiler en las dos principales ciudades españolas tenga un peso importante: Barcelona (30,10%), Madrid (20%).

En este contexto, el interés por entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente. **El presente informe es el primer estudio del mercado del alquiler realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.**

Esta edición del *Informe sobre el mercado del alquiler* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de alquiler de inmuebles intermediadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa durante los años 2012 a 2014.

La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de alquiler de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (alquiler de oferta) hasta que su alquiler es pactado (alquiler final). Los valores obtenidos se comparan con los indicadores oficiales con el objetivo de calcular ratios del mercado de la vivienda, como la ratio precio sobre alquiler de la vivienda.

ANÁLISIS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del alquiler de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

Con el objetivo de calcular el cociente entre el precio y el alquiler de la vivienda con dos muestras de pisos lo más homogéneas posible, los precios aquí presentados son los resultantes de la predicción de dos modelos de precios hedónicos¹: uno para el precio de la vivienda y otro para el alquiler la vivienda. En ambos modelos se han utilizado las mismas variables explicativas: superficie, número de habitaciones, número de baños, edad de la finca, planta, estado de la vivienda, estado de la cocina, ascensor, exterior/interior, año en el que se vendió/alquiló y la localización de la vivienda (código postal).

En la **TABLA 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado en 2012, 2013 y 2014. En este sentido, se observa cómo el máximo se encuentra en el año 2012, con lo que la evolución de la serie ha sido decreciente, especialmente entre 2012 y 2013, cuando el alquiler por metro cuadrado decreció en toda España (-4,28%), Madrid (-3,04%) y Barcelona (-6,31%).

En 2014 el alquiler se ha mantenido prácticamente constante, mostrando un ligero crecimiento a nivel nacional (0,47%), pero un ligero decrecimiento en las dos grandes capitales, Madrid (-1,57%) y Barcelona (-0,59%). Finalmente, a lo largo de todo el periodo, el alquiler en Barcelona ha sido ligeramente superior al de Madrid.

TABLA 1.
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA.

	€/m ²			% VARIACIÓN		
	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA
2012	8,88	10,53	10,93	-	-	-
2013	8,50	10,21	10,24	-4,28%	-3,04%	-6,31%
2014	8,54	10,05	10,18	0,47%	-1,57%	-0,59%

La evolución de la ratio alquiler sobre el precio anual de la vivienda (rentabilidad del alquiler), se muestra en la **TABLA 2**. Dicha ratio se presenta creciente a lo largo del periodo para el conjunto nacional.

Es decir, la reducción del precio ha sido mayor que la del alquiler, mejorando así la rentabilidad relativa. Los resultados, en cuanto a evolución, son muy similares a los obtenidos mediante el indicador de rentabilidad del alquiler del Banco de España (el valor absoluto es superior puesto que en el

¹ Estos modelos se aplican a productos heterogéneos, como la vivienda. Dichos productos están compuestos de diferentes características y el precio marginal implícito de las mismas puede ser conocido a partir de la estimación de un modelo (modelo de precios hedónicos) que explica el precio de un producto a partir de las características del mismo (Rosen, 1974).

dato del Banco de España pesan mucho los contratos vigentes mientras que el indicador de Tecnocasa es únicamente sobre nuevos contratos).

Sin embargo, tanto en Madrid como en Barcelona, la evolución es algo distinta. En Madrid, se observa una evolución creciente entre 2012 y 2013 para mantenerse constante entre 2013 y 2014. En Barcelona, entre 2012 y 2013 ya se mantuvo constante, mientras que en este último año la evolución ha sido algo decreciente.

Este hecho concuerda con dos aspectos del ajuste en los precios de la vivienda observados en España a lo largo de los últimos años. En primer lugar, las capitales son las primeras en ajustar precios, con lo que también son las primeras en las que se observan ligeros crecimientos. En segundo lugar, desde 2013 se aprecia la tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas.

De hecho, en 2013 el peso de las ventas hechas a extranjeros del total de transacciones fue del 17%. Dicho aspecto contrastó con el continuado descenso de la demanda interna.

TABLA 2.
RATIO - ALQUILER SOBRE PRECIO DE LA VIVIENDA.

	RATIO PRECIO SOBRE ALQUILER (%)		
	España	Madrid	Barcelona
2012	7,07	7,02	6,48
2013	7,37	7,51	6,47
2014	7,41	7,51	6,25

OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

En la **TABLA 3** se presenta la evolución de otros indicadores que muestran la dinámica del mercado del alquiler. En particular, el número de días transcurridos desde que se pone el inmueble en oferta hasta que se alquila, la ratio entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado y el número de visitas que ha recibido el inmueble.

Es esperable que en una situación de menor (mayor) demanda en el mercado, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler así como el número de visitas sea creciente (decreciente). Por el contrario, se espera que el cociente entre el alquiler final pactado y el alquiler ofrecido por el arrendador sea decreciente (creciente) producto de una mayor (menor) negociación entre arrendador y arrendatario.

En la **TABLA 3** se observa que durante el periodo 2012 a 2014 el número de días transcurridos ha permanecido constante. Sin embargo, el cociente entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado muestra una dinámica ligeramente positiva.

TABLA 3.
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

	DÍAS HASTA ALQUILAR	ALQUILER FINAL / ALQUILER OFERTA	NÚMERO DE VISITAS
2012	39	0,942	8,44
2013	41	0,950	8,25
2014	40	0,951	8,19

PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

Por último, en la **TABLA 4** se presenta una comparativa entre el perfil mayoritario de arrendatario y arrendador. La principal diferencia es que en el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (28%), españoles (96%) y casados (70%). En cambio, en relación al arrendador no se presenta un perfil de edad mayoritario.

Un arrendatario tipo está soltero, cuenta con contrato laboral indefinido y tiene entre 25 y 44 años de edad. Mayoritariamente, es español (aunque podría no serlo en un 36% de los casos). Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos perfiles.

TABLA 4.
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER.

	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
TIPO DE CONTRATO	Indefinido (65%)	Indefinido (39%) Pensionista (28%)
NACIONALIDAD	Español (64%) América del sur (11%)	Española (96%)
EDAD	25-44 (71%)	>55 (34%) 45-54 (33%) 25-44 (31%)
ESTUDIOS	Básicos (41%) Secundarios (31%)	Básicos (40%) Secundarios (34%)
ESTADO CIVIL	Soltero (54%)	Casado (70%)

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En la base de datos de Tecnocasa tenemos información acerca de los precios de oferta y finales del alquiler. En la **TABLA 5** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares. La comparación se realiza para los datos del año 2014. El alquiler de oferta se compara con el del informe de fotocasa y el alquiler final, con los datos del INE.

Vemos que alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (9€/m²) que en la de fotocasa (6,75€/m²). Esto es debido a que las dos grandes capitales están sobrerrepresentadas en la base de datos de Tecnocasa. Sin embargo, los alquileres de oferta en Madrid y Barcelona son muy similares.

En el caso del alquiler de oferta el crecimiento es similar al observado en alquileres finales (cercano al 0%). Al compararse con los datos de fotocasa, se observa un crecimiento superior en lo que respecta a España e inferior en el caso de las grandes capitales.

Por último, en relación al alquiler final, la comparación se puede realizar únicamente con los datos del INE. Dado que el INE únicamente presenta un índice (y no un alquiler medio por metro cuadrado), la comparación se realiza en término de la tasa de crecimiento del precio. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice de alquiler de la vivienda del INE únicamente presenta una desagregación a nivel de provincia. La tasa de crecimiento, aunque de distinto signo, es muy similar y muestra un alquiler de mercado estancado.

TABLA 5
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE
TECNOCASA CON EL DATO DE OTRAS FUENTES.

	ALQUILER FINAL		ALQUILER DE OFERTA			
	TECNOCASA	INE	TECNOCASA	FOTOCASA		
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	-0,59	0,16	10,76	-0,88	11,14	3,33
Madrid	-1,57	-1,05	10,64	-1,19	10,60	1,34
TOTAL	0,47	-0,56	9,00	0,22	6,75	-3,4