

Informe sobre el
mercado del alquiler

2015



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴

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

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 el arrendatario
- Conclusiones
- Representatividad de la muestra
 - ___ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa con el dato de otras fuentes

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler ha ganado peso en los últimos años en España. Así, según el último Censo de Población y Vivienda (2011), 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 ser un 9,59% a ser un 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década 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 pasado del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que los mercados de alquiler en las dos principales ciudades españolas tengan un peso relativo importante: Barcelona (30,1%) y Madrid (20%)

En este contexto, el interés por entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente. El presente informe es el segundo 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 Tecnocasa durante el periodo 2012-2015.

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 compararán 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 de la vivienda. En ambos modelos se han utilizado las mismas variables explicativas: superficie, número de habitaciones, número de baños, edad, planta, estado de la vivienda, estado de la cocina, ascensor, la condición de exterior, el año en el que se vendió/alquiló la vivienda y la localización de la vivienda (usando el código postal).

En la **Tabla 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado entre 2012 y 2015. En este sentido, se observa como el máximo se encuentra en 2012, con lo que la evolución de la serie ha sido decreciente, especialmente entre 2012 y 2013, donde el alquiler por metro cuadrado decreció en toda España (-4,28%), Madrid (-3,04%) y Barcelona (-6,31%). En 2015 el alquiler por metro cuadrado muestra un ligero decrecimiento en España (-0,81%), pero una recuperación del crecimiento considerable en las grandes capitales: Madrid (4,67%) y Barcelona (6,19%). Este hecho muestra un cambio de tendencia que podría extenderse al resto del país a medio plazo. Finalmente, a lo largo de todo el periodo el alquiler por metro cuadrado en Barcelona ha sido ligeramente superior al de Madrid.

Tabla 1. Evolución del alquiler de la vivienda

	Alquiler/m2			%		
	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%
2015	8,47	10,54	10,81	-0,81%	4,67%	6,19%

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 muestra creciente a lo largo del periodo 2012-2014 para el conjunto de España. Es decir, la reducción del precio ha sido mayor que la del alquiler, mejorando así la rentabilidad relativa del alquiler. Los re-

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).

sultados, 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 dato del Banco de España pesan mucho los contratos vigentes mientras que el indicador de Tecnocasa es únicamente sobre nuevos contratos). En 2015 se observa un cambio de tendencia, producto de una ligera recuperación del precio de la vivienda mientras que el alquiler ha sufrido un ligero decrecimiento. Sin embargo, tanto en Madrid como en Barcelona la evolución es algo distinta. En Madrid se observa una evolución creciente entre 2012 y 2015. En Barcelona, entre 2012 y 2013 ya se mantuvo constante, mientras que, desde entonces, 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 unos ligeros crecimientos de los mismos. En segundo lugar, desde 2013 se observa una tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas con el objetivo de alquilar. En Barcelona este proceso ha comenzado primero y ha sido más acusado que en Madrid al tener un mayor mercado de alquiler. Dicho aspecto contrastó con el continuado descenso de la demanda interna.

Tabla 2. Ratio del alquiler sobre el precio de la vivienda en España (en porcentaje)

	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
2015	6,76	7,68	6,01

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: el número de días transcurridos desde que se pone en oferta hasta que se alquila la vivienda, la ratio entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado por el arrendador 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 2012-2015 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 del mercado.

Tabla 3. Otros indicadores del mercado del alquiler en España

	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
2015	39	0,963	8,05

Perfil del arrendatario y del arrendador

Por último, en la **Tabla 4** se presenta una comparativa entre los perfiles mayoritarios de arrendatarios y arrendadores. Las principales diferencias son que en el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (29%), españoles (96%) y casados (70%).

En cambio, en relación a los arrendadores no presentan un perfil de edad mayoritario. Un arrendatario "tipo" sería un soltero, con contrato indefinido y entre 25 y 44 años de edad. Mayoritariamente español (aunque podría no serlo en un 35% de los casos). Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos grupos.

Tabla 4. Otros indicadores del mercado del alquiler en España

	Arrendatario	Arrendador
Tipo de contrato	Indefinido (65%)	Indefinido (40%), Pensionista (29%)
Nacionalidad	Español (65%), América del sur (11%)	Española (96%)
Edad	25-44 (71%)	>55 (34%); 45-54 (33%); 25-44 (31%)
Estudios	Básicos (40%); Secundarios (31%)	Básicos (40%); Secundarios (34%)
Estado civil	Soltero (55%)	Casado (70%)

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa tenemos información acerca de los alquileres de oferta y venta. En la tabla siguiente (**Tabla 5**) se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares. La comparación se realiza para los datos de 2015.

El alquiler de oferta se compara con el del informe de fotocasa y el alquiler definitivo se compara con el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se observa que alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (8,80€/m²) respecto a la base de datos de fotocasa (7,10€/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 algo más negativo que el observado para los alquileres finales (-2,02%). Al compararse con los datos de fotocasa, se observa un crecimiento inferior en lo que respecta a España y Barcelona y algo inferior para Madrid. **[Tabla 5]**

Por último, en cuanto 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 términos 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 dispar en el caso de las capitales, aunque similar para el global de España. **[Tabla 5]**

Por otro lado, y únicamente para la ciudad de Barcelona, si comparamos el alquiler por metro cuadrado de los datos de Tecnocasa con los procedentes de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana a partir de las fianzas del alquiler depositadas en el INCASÒL, se observa que tanto el alquiler por metro cuadrado (10,62€) como su tasa de crecimiento (4,22%) son relativamente similares a los ofrecidos por Tecnocasa (10,81€ y 6,19%, respectivamente).

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 €/m ²	%	Fotocasa €/m ²	%
Barcelona	6,19	0,5	11,27	4,74	11,93	7,09
Madrid	4,67	-0,7	10,99	3,29	10,88	2,54
TOTAL	-0,81	-0,1	8,80	-2,02	7,10	4,8