

AÑO 2019

INFORME SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER

GRUPO TECNOCASA - UPF



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona



TECNOCASA
GROUP

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴

Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{1,2}

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
 - Ratio precio del alquiler sobre precio de la vivienda
- Otros indicadores del mercado del alquiler
- Perfil del arrendatario y del arrendador
- Representatividad de la muestra
 - Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa con el dato de fotocasa

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 (año 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 del 9,59% al 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas.

Así, por ejemplo, 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 crecido del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que los mercados de alquiler en las dos principales capitales españolas tengan un peso relativo importante, Barcelona (30,10%) y Madrid (20%). En este contexto, el interés en entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente.

El presente informe es un 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 relativo al año 2019.

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 del alquiler sobre el precio 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 precio del alquiler de la vivienda.

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

En la **Tabla 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado en el periodo 2012-2019. En este sentido, se observa cómo para España, el alquiler (€) por metro cuadrado presenta en 2019 un valor significativamente superior (11,61€) al de los años anteriores.

Es decir, la tasa de crecimiento que hasta ahora se observaba en las capitales se ha trasladado a todo el mercado del alquiler. Quizás el hecho más significativo es el estancamiento en los alquileres en las ciudades de Barcelona y Madrid. Finalmente, a lo largo de todo el periodo, el alquiler por metro cuadrado en Barcelona ha sido superior al de Madrid (diferencia que se está reduciendo).

TABLA 1.
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA

	ALQUILER / METRO CUADRADO (€)			%		
	España	Madrid	Barcelona	España	Madrid	Barcelona
2012	8,88	10,53	10,93	-	-	-
2013	8,5	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
2016	8,87	11,2	12,09	4,72	6,26	11,84
2017	10,07	12,83	14,42	13,53	14,55	19,27
2018	11,1	14,25	15	10,23	11,07	4,02
2019	11,61	14,79	15,32	4,59	3,79	2,13

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).

La evolución de la ratio alquiler sobre el precio anual de la vivienda (rentabilidad del alquiler) se muestra en la **Tabla 2**. Dicha ratio, que se mostraba creciente hasta 2014, decreció en 2015, recuperó su tendencia creciente en 2016 y 2017, para volver a decrecer en 2018 y 2019.

En las dos capitales ha cambiado la pauta de reducción en esta ratio. Así, el aumento del precio de la vivienda ha sido inferior que el del alquiler, mejorando la rentabilidad relativa del alquiler. Lógico pues los precios de la vivienda han decrecido en ambas ciudades.

Los resultados, en cuanto a evolución de dicha ratio en España, son muy similares, aunque más acusados en el último año 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 de nuevos contratos). Así pues, en el caso del indicador del Banco de España se ha pasado de un 4,6% (año 2014) a un 3,8% (año 2019). Esta pauta ya se apuntaba para el caso de Barcelona en 2014, que fue la primera ciudad del país donde los precios empezaron a crecer tras un largo ajuste.

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 (y las primeras donde se estancan más tarde), con lo que también son las primeras en las que se observan ligeros crecimientos de los mismos. En segundo lugar, desde 2013 se observa la tendencia de algunos inversores a largo plazo en comprar viviendas en las grandes capitales españolas.

TABLA 2.
RATIO PRECIO DEL ALQUILER SOBRE PRECIO DE LA VIVIENDA (%)

	RATIO PRECIO DEL ALQUILER SOBRE PRECIO DE LA VIVIENDA (%)		
	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
2016	6,90	7,32	5,94
2017	7,01	6,88	5,87
2018	6,61	6,64	5,74
2019	6,06	6,84	5,85

Finalmente, en la **Tabla 3** se presenta información sobre la evolución del alquiler en tres nuevas ciudades para las que se dispone de una muestra representativa desde el año 2017. Estas ciudades son Zaragoza, Sevilla y Valencia. Como se puede observar, el alquiler por metro cuadrado más elevado está en Sevilla (9,49€/m²), ciudad que también ha experimentado la mayor tasa de crecimiento (10,22%).

TABLA 3.
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN VALENCIA, SEVILLA Y
ZARAGOZA

	ALQUILER / METRO CUADRADO (€)			%		
	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Valencia	Sevilla	Zaragoza
2017	6,54	7,97	7,36	-	-	-
2018	8,02	8,61	7,99	22,63%	8,03%	8,56%
2019	8,57	9,49	8,38	6,86%	10,22%	4,88%

OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

En la **Tabla 4** 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 en oferta hasta que se alquila la vivienda y la ratio entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado por el arrendador. Es esperable que en una situación de menor (mayor) demanda en el mercado, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler 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.

A partir de la información de la **Tabla 4** se puede inferir que durante el último año la demanda ha sido ligeramente creciente respecto al 2018, pues los días necesarios para alquilar el inmueble han disminuido. Asimismo, el poder de negociación se ha mantenido constante en niveles bajos, pues el alquiler final apenas es un 2% inferior al alquiler ofertado, reduciéndose en el último año en casi un punto porcentual.

TABLA 4.
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

	DÍAS HASTA ALQUILAR	ALQUILER FINAL / ALQUILER OFERTA
2012	39	0,942
2013	41	0,950
2014	40	0,951
2015	39	0,963
2016	30	0,971
2017	27	0,980
2018	32	0,979
2019	30	0,981

PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

Por último, en la **Tabla 5** se presenta una comparativa entre los perfiles mayoritarios de arrendatario y arrendador. La principal diferencia es que en el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (27%), españoles (94%) y casados (64%). En cambio, no se presenta un perfil de edad mayoritario.

Por su parte, un 'arrendatario tipo' sería una persona soltera, con contrato laboral indefinido, con una edad comprendida entre los 25 y 44 años, y mayoritariamente de nacionalidad española. Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos perfiles.

TABLA 5.
PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
Tipo de contrato laboral	Indefinido (69%)	Indefinido (46%) Pensionista (27%)
Nacionalidad	Española (68%)	Española (94%)
Edad	25-44 (65%)	>55 (36%) 45-54 (34%) 25-44 (30%)
Nivel de estudios	Básicos (31%) Universitarios (35%)	Universitarios (34%) Secundarios (33%)
Estado civil	Soltero (56%)	Casado (64%)

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En la base de datos de Tecnocasa tenemos información acerca de los alquileres de oferta. En la **Tabla 6** se comparan los datos de Tecnocasa con el informe de fotocasa².

Se observa que alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (11,85€/m²) respecto a la base de datos de fotocasa (9,81€/m²). Esto es debido a que las dos grandes capitales, Barcelona y Madrid, están sobrerepresentadas en la base de datos de Tecnocasa.

En el caso del alquiler de oferta, el crecimiento en España es similar. En los alquileres de Tecnocasa se observa una desaceleración en la tasa de crecimiento en las ciudades de Madrid y Barcelona, especialmente en esta última ciudad, una desaceleración netamente superior a la observada en fotocasa.

² La Estadística de Fotocasa corresponde a octubre de 2019.

TABLA 6.
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS
DE TECNOCASA CON EL DATO DE FOTOCASA

	ALQUILER DE OFERTA			
	TECNOCASA		FOTOCASA	
	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	15,61	1,76	17,3	7,4
Madrid	15,15	3,48	16,2	8,7
TOTAL	11,85	4,31	9,81	2,4