

Experiencia en el alquiler 2017-2018



fotocasa

Índice

- 1 Prólogo
- 2 El mercado del alquiler
- 3 Perfiles sociodemográficos
- 4 La vivienda
- 5 Los motivos
- 6 El proceso del alquiler
- 7 Percepción del precio
- 8 Opinión del mercado
- 9 Conclusiones
- 10 Metodología

1 Prólogo

El mercado del alquiler ha ganado mucho terreno en nuestro país en los últimos años. Aunque seguimos muy lejos de los estándares europeos – de media un 30% de la población de la Unión Europea vive en régimen de arrendamiento– ya casi el 21% de la población española vive de alquiler frente al 79% que lo hace en propiedad. Antes de que estallara la crisis, apenas lo hacía entre un 7 y un 9%.

Son diferentes las razones que han provocado este avance, como el cambio de mentalidad a favor de esta forma de vida o el interés por parte de los inversores por un mercado incipiente en España que tendría que ir a más teniendo en cuenta los cambios sociodemográficos a los que estamos asistiendo. Y como no, el fenómeno del alquiler turístico, que si bien no es el único culpable de las fuertes subidas de precios del alquiler, sí es un factor importante que explica buena parte de lo que está ocurriendo.

Pero por encima de éstas y otras causas, el principal factor que ha hecho crecer este mercado es una demanda que, recién salida de una fuerte crisis económica, ante la imposibilidad de acceder a la compra de una vivienda por falta de recursos, de financiación o ambas, se refugia en el mercado del alquiler. Todos estos factores hicieron que los precios se encarecieran hasta tal punto, que se llegaron a superar muchos de los registros del pasado.

Fotocasa estudia el precio del alquiler desde el año 2005, lo que nos permite tener uno de los más importantes históricos sobre el precio de oferta de alquiler de nuestro país. A falta de datos oficiales, nuestro índice es fuente de referencia para diferentes organizaciones y administraciones, como el Ministerio de Fomento. En 2017, el Índice Fotocasa registró una subida media del alquiler en España del 9%, el incremento más alto de todo nuestro histórico.

El precio medio del alquiler no ha dejado de subir desde marzo de 2015 hasta agosto de 2018, es decir casi tres años y medio de incrementos interrumpidos. En ciudades como Madrid y Barcelona, los precios ya están por encima de los máximos de los años del boom y, de media, un piso de 80 metros cuadrados se oferta a 1.200-1.300 euros, precios muy altos teniendo en cuenta el salario medio mensual de un español (1.889 euros brutos), según el INE. ¿Qué consecuencias tiene todo esto? Un importante retroceso de la demanda en comparación con lo que veíamos hace un año: si en 2017, un 14% de los españoles alquiló o intentó alquilar una vivienda o una habitación, en 2018 lo hizo un 9%.

Esta es una de las principales conclusiones de este informe, y que ya hemos visto en otros estudios precedentes del proyecto Fotocasa Research. En *Los jóvenes y la vivienda*, se ponía de manifiesto la importante caída de la participación de este segmento de la población en el mercado del alquiler con respecto al año anterior, con datos tan preocupantes como que un 58% menos de jóvenes de 18 a 24 años lograron alquilar una vivienda en el último año.

Experiencia en el alquiler 2017-2018 pone de manifiesto que además de la menor participación de los españoles en este mercado como consecuencia de esos precios tan elevados, se observan cambios en la visión de los inquilinos. La compra gana terreno en detrimento del alquiler y se evidencia que buena parte de ellos se refugian en este mercado ante su imposibilidad de comprar.

Ya hay tantos detractores como defensores de que “alquilar es tirar el dinero” (33%), cuando hace un año eran más los que se oponían a esta idea que los que la defendían. Un 51% de los activos en el mercado del alquiler aseguran que comprar es una buena inversión y un 60% considera que en estos momentos compensa más pagar una hipoteca que un alquiler.

Con estas ideas en favor de la propiedad, no nos debe extrañar que casi la mitad (47%) de quienes alquilaron o intentaron alquilar en el último año aseguren que lo hacen porque su situación económica les impide comprar. Y es precisamente su economía y los elevados precios de la vivienda en venta lo que explica que, pese a este sentimiento a favor de la propiedad, la intención de compra de los inquilinos no varíe con respecto al año pasado.

Somos un país de propietarios y, a igualdad de precios, optaremos por la compra antes que por el alquiler siempre que podamos, como reflejan nuestros datos. Si queremos porcentajes de personas que viven en régimen de arrendamiento similares a las de nuestros países europeos, necesitamos una oferta más asequible para la población. Si no, buena parte de la demanda seguirá fuera del mercado, tanto de compra, como de alquiler.



Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos
de fotocasa

@toribiobea

<https://www.linkedin.com/in/beatriztoribio/>

2 El mercado del alquiler

Menos particulares participando en el mercado

Como se vio en el estudio “Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018”, un 14% de los residentes en España mayores de 18 años ha realizado en los últimos 12 meses alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda, ya sea como inquilino o como propietario. Este porcentaje supone un descenso de tres puntos porcentuales con respecto al 17% que lo hicieron en 2017. Es decir: hay menos gente participando en el mercado del alquiler que hace un año.

14% de particulares ha realizado en los últimos 12 meses alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda. En 2017 eran el 17%.

Del lado de la demanda (inquilinos), el descenso es significativamente más intenso: ha pasado del 14% en el año 2017 a un 9% en este 2018.

Base 2017: 5029 / Base 2018: 5042

Y el origen de la bajada hay que buscarlo en el lado de la demanda de vivienda de alquiler: un **9% realizó alguna acción como inquilino** (*alquiló o pretendió alquilar un inmueble o una habitación en un piso compartido*) frente al 14% de un año antes. Por el contrario, el 6% de particulares que participaron desde el lado oferta (*alquilando o pretendiendo alquilar a otros una vivienda de su propiedad*) no supone ninguna diferencia significativa respecto a 2017.

Si se acerca un poco la lupa, tal y como se vio en el informe “Los jóvenes y su relación con la vivienda, se descubre, además, que muchos de los que han abandonado este mercado están entre los 18 y los 34 años: en 2017 un 28% de ellos participó (*buscando o alquilando como inquilino*) en el mercado de alquiler frente al 17% de 2018. Los jóvenes, con su peso significativo por razones de ciclo vital, están reduciendo su participación en el mercado de la vivienda en renta y eso repercute en la media total de la sociedad.

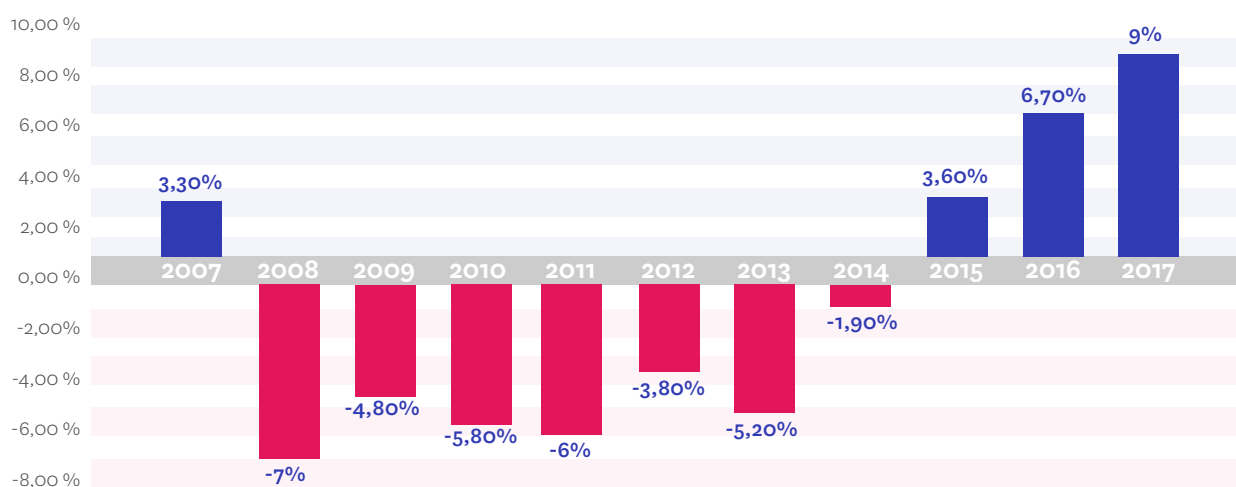
Hay también un factor geográfico vinculado a las dos grandes capitales y sus áreas de influencia. En **Cataluña** se ha pasado de un 12% de mayores de 18 años que realizaban alguna acción como inquilinos en 2017 a un 9% en 2018. En la Comunidad de **Madrid** eran el 16% en 2017 y son un 9% en 2018.

Estos datos se explican por sí solos en la tendencia actual del mercado del alquiler de vivienda, que desde 2015 hasta 2017 ha registrado intensas subidas de precio, más acentuadas aún en las grandes ciudades. Como resultado, muchos jóvenes retrasan la emancipación (*en el tramo de 18 a 24 años*) o se plantean la posibilidad de la compra de vivienda por considerarla, como veremos más adelante, una opción más interesante que el alquiler ante la evolución de los precios.





Subidas históricas en los precios del alquiler



Variación interanual del precio (€/m²)
Fuente: Índice Fotocasa

La compraventa vuelve a ganar

Hay señales de que **la compraventa vuelve a ganar terreno como la opción residencial preferida** por los españoles —*como ha sucedido tradicionalmente*—. Sobre todo, como veremos más adelante, en la mentalidad de los ciudadanos. Pero ese descenso que, como se ha dicho, se ha producido entre los participantes en el mercado del alquiler, no conlleva un crecimiento equivalente en el de la compra. No se produce un trasvase de un mercado a otro.

En consecuencia, si los que abandonan el mercado del alquiler no van a parar al de la compraventa es el mercado inmobiliario en su conjunto el que reduce el número de personas mayores de 18 años que actúan en él. De hecho, en 2017 había un 28% de particulares participando en el mercado de la vivienda y en 2018 son el 23%, como ya hemos explicado más detalladamente en otros recientes informes de Fotocasa.

13%

de particulares, un porcentaje muy parecido al de 2017, ha realizado en los últimos 12 meses alguna acción relacionada con la compraventa.

23%

de particulares participa en el mercado de la vivienda. En 2017 eran el 28%. Este descenso se produce porque bajó la demanda de alquiler.

COMPRA

4%

ha comprado vivienda
(4% en 2017)

5% ▼

ha buscado vivienda para comprar,
(no lo ha conseguido)
(6% en 2017)

9%
en 2018

(10% en 2017)

VENTA

2%

ha vendido vivienda
(2% en 2017)

4%

ha tratado de vender vivienda,
(no lo ha conseguido)
(4% en 2017)

6%
en 2018

(6% en 2017)

ALQUILER (Inquilino)

5% ▼

ha alquilado vivienda
(inquilino)
(7% en 2017)

1% ▼

ha alquilado habitación en piso
compartido (inquilino)
(2% en 2017)

9% ▼
en 2018

(14% en 2017)

3% ▼

ha buscado vivienda para
alquilar (como inquilino) pero
no lo ha conseguido
(5% en 2017)

1% ▼

ha buscado una habitación en piso
compartido (no lo ha conseguido)
(2% en 2017)

ALQUILER (Oferta)

5%

ha alquilado a otros una
vivienda (propietario)
(4% en 2017)

1%

ha tratado de alquilar a otros una
vivienda (propietario), pero no lo
ha conseguido (1% en 2017)

6%
en 2018

(5% en 2017)

Base 2017: 5029 / Base 2018: 5042



DEMANDA

58%

(70% en 2017)

realiza acciones,
dentro del mercado del
alquiler, relacionadas con la
demanda de vivienda

OFERTA

36%

(23% en 2017)

realiza acciones,
dentro del mercado del
alquiler, relacionadas con la
oferta de vivienda

6%

(6% en 2017)

ha participado
en ambos mercados

Base 2017: 872 / Base 2018: 704

Los que se mueven de mercado

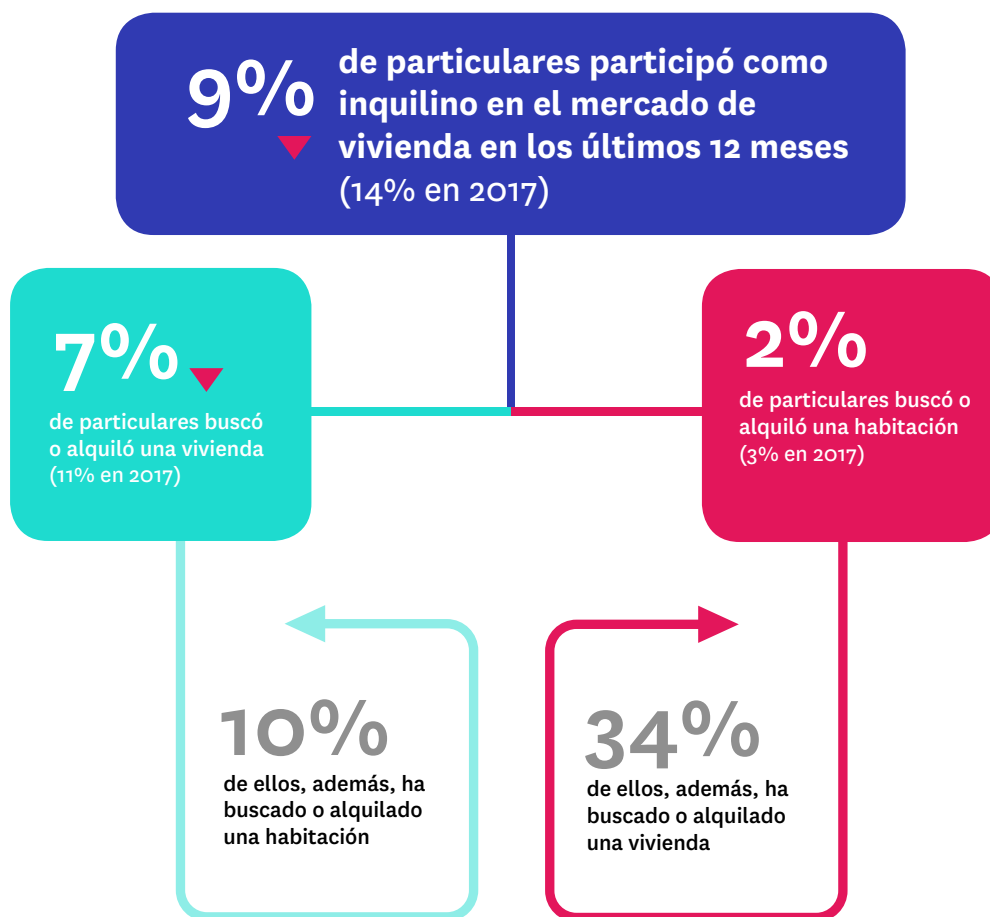
Aunque, como es lógico, **la mayoría de los participantes en el mercado de la vivienda en alquiler actúan en el lado de la demanda** (un 58% de ellos) o en el de la oferta (un 36%), hay un 6% (idéntico porcentaje al de 2017) que ha participado en ambos lados del mercado. Esto significa que el espacio que ocupan quienes alquilan un inmueble de su propiedad para irse a vivir a otro como inquilinos es muy pequeño y permanece sin cambios.

El aparente incremento de participantes en el lado de la oferta respecto a 2017 (ver gráfico) es sólo el resultado natural del peso relativo de este colectivo en el conjunto, fruto del mencionado descenso de participantes en el lado de la oferta, dado que su participación se mantiene

mientras que desciende la demanda, como se ha visto anteriormente.

También merece la pena poner el foco sólo en esos demandantes de inmueble de alquiler y fijarse en el objeto de su búsqueda. En términos relativos, son más los que además de buscar o alquilar una habitación en un piso compartido también buscan o alquilan una vivienda completa que al revés.

Es un dato que ha de interpretarse dentro de las pretensiones de mejora habitacional de todos los que participan en el mercado de arrendamiento.



Base 2017: 5029 / Base 2018: 5042 /
Base inquilino vivienda: 375 / Base inquilino habitación: 110

Acciones del alquiler en los últimos 12 meses

9% de los mayores de 18 años alquiló o buscó para alquilar una vivienda (o una habitación) para vivir en ella

6% alquiló una vivienda de la que es propietario (arrendador)

5% de particulares alquiló una vivienda (como inquilino)

3% ha buscado una vivienda para alquilar pero no la ha encontrado

1% ha intentado alquilar un piso de su propiedad pero no lo ha conseguido

1% alquiló una habitación en un piso compartido

1% buscó una habitación en un piso compartido pero no lo ha conseguido

3

Perfiles sociodemográficos

Mayor peso de las mujeres

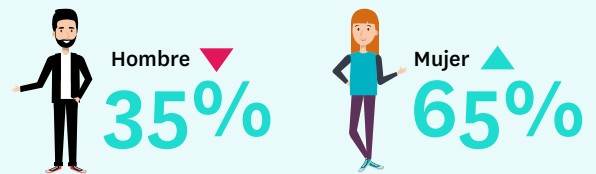
En el presente informe **calificamos como inquilinos a todos los particulares que han alquilado (piso o habitación para vivir en ellos) o han intentado hacerlo en los últimos 12 meses**. Es un colectivo formado mayoritariamente por **mujeres (65%)**, personas de clase social **media alta (42%)**, que **viven en pareja (33%)** y que están entre **25 y 34 años (40%)**. El panorama general no muestra grandes diferencias respecto al año 2017, salvo en el mayor protagonismo que adquieren las mujeres (**6 puntos más que hace un año**) y las personas de clase social media alta (**un incremento de 4 puntos**).

Esa diferencia entre ambos sexos es significativamente más acentuada en el tramo de 18 a 24 años: hasta el 81% (**frente al 67% de 2017**) de quienes tienen esa edad y han hecho alguna acción como inquilinos son mujeres. En esta misma franja han cobrado también protagonismo las personas de clase media alta (**24% en 2017 frente al 35% en 2018**). Este crecimiento viene dado por un menor peso entre las clases sociales media, media baja y baja.

Si observamos las diferencias territoriales, descubrimos que es la Comunidad de **Madrid** la que ha perdido protagonismo (**en 2017 un 23% de los inquilinos eran de Madrid, frente al 18% de 2018**) en favor de **Andalucía** (**un 15% en 2017 y un 18% en 2018**). Y aún más: si entre los inquilinos de 25 a 34 años, Madrid presentaba un peso del 45% en 2017, este año desciende al 18%.

Como hemos dicho anteriormente, los jóvenes son los que, con su abandono del mercado de alquiler como inquilinos, han propiciado el descenso general: entre 18 y 24 años, hace un año, había un 29% de personas participando en el lado de la demanda del alquiler, cuando ahora son poco más de la mitad (15%). Por eso es lógico que se acentúen ciertos rasgos (**el mayor protagonismo de las mujeres y de la clase media alta**) que tradicionalmente ya venía teniendo el mercado del alquiler. Como es lógico, **cuanta más gente alquile un piso como inquilino, más equilibrado será este mercado**.

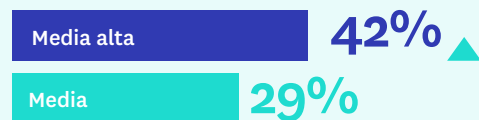
SEXO



EDAD MEDIA:

18 a 24 años: 16%
25 a 34 años: 40%

CLASE SOCIAL



VIVE CON



COMUNIDAD AUTÓNOMA



INGRESOS ANUALES



Base: 1529

¿Quiénes arriendan sus inmuebles?

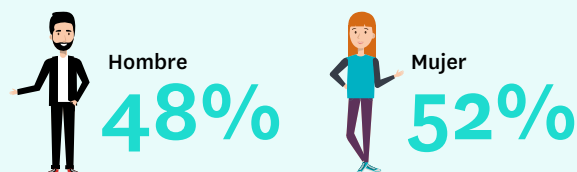
Por su parte, **los particulares mayores de 18 años que han alquilado o pretendido alquilar un inmueble de su propiedad son los que consideramos arrendadores.** En este grupo también hay algunos cambios significativos respecto a 2017 y de nuevo tienen que ver con el mayor peso que tienen las mujeres: hace un año el 53% eran hombres y el 47% mujeres; ahora casi se han invertido las proporciones (**52% mujeres y 48% hombres**), aunque sigue mostrando bastante equidad.

En este colectivo también se ha producido un cambio respecto a 2017 en lo relativo a la edad: gana protagonismo el segmento de edad entre 45 y 54 años (**31% frente al 24% de 2017**) y lo pierde el de 25 a 34 años (**15% en 2017 y 11% en 2018**).

El retrato de los arrendadores que alquilan alguna de sus propiedades no quedaría completo sin un repaso a los bienes que poseen: un 42% de ellos tienen dos inmuebles y un 16% tienen tres. Pero resulta significativo que haya un 34% que sólo tienen una vivienda (*ya sea como propietario único o como copropietario*). Las respuestas a este fenómeno son múltiples y muchas veces tienen que ver con la vida en pareja: divorcios con propiedades conjuntas que se ponen en alquiler o inmuebles con un solo propietario que se alquilan cuando el dueño se va a vivir en pareja a otro piso.



SEXO



EDAD MEDIA:

35 a 44 años: **29%**
45 a 54 años: **31%**
55 a 75 años: **23%**

CLASE SOCIAL

Media alta

39%

Media

29%

VIVE CON



Su pareja e hijos
47%



Su pareja
26%



Con sus padres
10%

COMUNIDAD AUTÓNOMA



Madrid
20%



Cataluña
19%



Andalucía
16%

INGRESOS ANUALES

De 20.000 a
30.000 €
23%

De 30.000
a 50.000 €
21%

Base: 986



Dos universos distintos con algunas similitudes

Como era de prever, **poco tienen que ver los perfiles de inquilinos y de arrendadores**. Una vez analizados individualmente se ponen de manifiesto las diferencias de edad, de ingresos anuales y de forma de vida (*con quién conviven*) entre unos y otros. El de los arrendadores es un perfil más equilibrado entre hombres y mujeres.

Muestra además una edad más alta y un mayor poder adquisitivo, dos factores, lógicamente, relacionados.

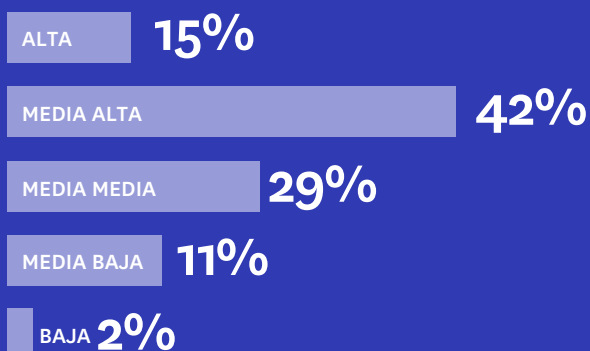
El otro elemento en común es la clase social de los que operan en el mercado del alquiler. Tanto entre los arrendadores como entre los inquilinos la clase media alta y media media son las que tienen más protagonismo. La

mera composición de la sociedad española explica esta cuestión.

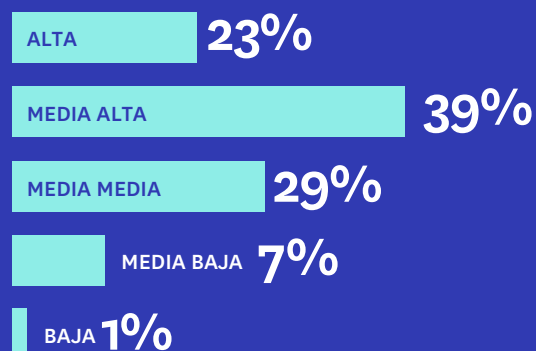
Aunque también ese protagonismo de clase media-alta a ambos lados de la operación también podría explicarse por el peso de la movilidad laboral en el mercado del alquiler y por esos propietarios que pasan a convertirse en inquilinos, como veíamos anteriormente.

Este dato también permite comprender cómo la subida de precios está alejando a ciertos colectivos del mercado del alquiler y, como decíamos cuando hablábamos de los inquilinos, acentuando los rasgos que homogenizan el perfil de quienes actúan en él.

CLASE SOCIAL INQUILINOS



CLASE SOCIAL ARRENDADORES



Lo que buscan los inquilinos

Lo que más les importa a los inquilinos que viven en España cuando buscan vivienda es poder permitírsela. Como ya pudimos comprobar en el informe *Los jóvenes y su relación con la vivienda 2017-2018*, el coste es el gran factor de corte para la práctica totalidad de los inquilinos. Hasta nueve de cada diez (un 91% frente al 87% de 2017) definen como muy importante que el precio esté dentro del presupuesto que se han marcado inicialmente.

Otras características importantes para los inquilinos al buscar un piso es que no necesite reformas que incrementen el coste, que tenga las habitaciones que necesita y que disponga de servicios (*ambulatorios, farmacias, supermercados, etc.*) en la zona.

Por el contrario, los inquilinos no tienen muy en cuenta en su búsqueda si la vivienda tiene piscina, si hay buenos colegios en la zona o si dispone de trastero o si la urbanización cuenta con zonas comunes. Son características que, por supuesto, cualquiera puede valorar en un inmueble, pero que no resultan imprescindibles ni determinantes.

De hecho, características como piscina, trastero, zonas comunes y garaje se consideran habitualmente un valor

añadido de un inmueble. Y son justamente estas las que, respecto a 2017, más han descendido en la consideración de los inquilinos. Este comportamiento se explica, casi por sí mismo, si recordamos el contexto de encarecimiento del mercado del alquiler y de salida de participantes en el lado de la demanda que venimos comentando a lo largo de todo este informe.

En conclusión, ante el encarecimiento del precio, los inquilinos valoran más las características funcionales de los pisos que pretenden alquilar y renuncian más fácilmente a las de valor añadido. Cuestión de prioridades y, no lo olvidemos, **la primera prioridad es poder pagar cada mes el alquiler.**

Lo que consideran más importante



Que el precio se ajuste a su presupuesto



Que no tenga que invertir en reformas



Que el número de habitaciones se ajuste a sus necesidades

Lo que consideran menos importante



Que tenga piscina



Que en la zona haya buenos colegios



Que disponga de trastero



¿Cómo valoran los inquilinos, de 0 a 10, cada uno de estos factores de una vivienda?

	0-3	4-5-6	7-10
Que el precio esté dentro del presupuesto	1%	8% ▼	91% ▲
Que no necesite reforma	9% ▲	13%	78%
Con el número de habitaciones deseado	10% ▲	20%	70%
Servicios cercanos (ambulatorio, farmacia, supermercados, etc.)	8% ▼	25%	67%
Ubicación con buenas conexiones de transporte público	14%	21%	64%
Cerca del trabajo/centro de estudios	14%	22%	63%
Barrio/vecinos agradables	11% ▲	26%	63% ▼
Distribución	12% ▲	31%	57%
Materiales de calidad	15% ▲	35%	50%
La superficie	18% ▲	33%	49% ▼
Con buena orientación	19% ▲	33%	48%
Con buenos accesos por carretera	20%	31%	49%
Terraza	31% ▲	26% ▼	43% ▼
Zona con mucha actividad/ocio	26%	36% ▼	38%
La altura	32%	31% ▼	37%
Que el barrio esté cerca de familia/amigos	31%	31%	38%
Con plaza de garaje	39%	23%	38% ▼
Barrio residencial: sin aglomeraciones ni tráfico	38%	31%	31%
Zona en crecimiento	41%	38% ▼	21%
Con zonas comunes	48% ▲	29% ▼	23%
Trastero	52% ▲	26%	23% ▼
Zona con buenos colegios	60%	22%	18%
Piscina	67%	19%	14%

Base: 1529

Estas preferencias, en cualquier caso, también cambian con la edad. Así, los inquilinos más jóvenes (*hasta 35 años*) **valoran mucho más que el inmueble esté cerca del trabajo o del centro de estudios** y que se encuentre en una **zona con actividad y alternativas de ocio**. Por el contrario, las características básicas del inmueble (*metros cuadrados, distribución o altura por ejemplo*) y las citadas características de valor añadido tienen más consideración, sin llegar a ser determinantes, por parte de los segmentos de edad más mayores.

Lógicamente, las prioridades también cambian en función del entorno: no es lo mismo vivir en una gran capital como Madrid o Barcelona que en una cabecera de comarca. Los datos reflejan que **los inquilinos de la Comunidad de Madrid y Cataluña consideran en mayor medida que el resto que el inmueble disponga de buenas conexiones de transporte público**. En Madrid, además, se presta más atención a la superficie y el estado del piso (*que no necesite reforma*) que en otras comunidades autónomas.

La distancia

Además de las características de la propia vivienda, **un factor muy relevante es su ubicación**. El 28% de los que han alquilado o han realizado alguna acción de búsqueda de casa en alquiler en los últimos meses comenzaron su búsqueda en la **misma localidad y barrio en el que residen**. Otro 21% (*doce puntos menos que en 2017*) se centró en un barrio distinto de la misma localidad.

Pero estos porcentajes sumados son significativamente más bajos que los de 2017: entonces había un 63% de inquilinos que empezaban la búsqueda en la misma localidad (*ya fuese en el mismo o en otro barrio*) y ahora son el 49%. Lo que se pierde en ese lado se traslada a las búsquedas en otras localidades de la misma provincia y, sobre todo, a una localidad de una provincia diferente: hace un año un 22% empezaban su búsqueda en otras provincias y ahora son el 27%.

Hay que tener en cuenta que una de las motivaciones más frecuentes para alquilar es, como veremos más adelante, el traslado por motivos de trabajo o de estudios. En un contexto de demanda a la baja, como el que retrata el presente informe, desciende el peso que, sobre el conjunto, tienen los que apuestan por el alquiler como forma de vida y cobran importancia los que lo hacen forzados por el citado traslado. Eso explicaría que la de-

¿Dónde buscan vivienda?

- En la misma localidad y barrio
- En la misma localidad pero en otro barrio
- En una localidad cercana (misma provincia)
- En una localidad lejana (misma provincia)
- En una localidad de otra provincia

28%

21%

14%

9%

27%

Base: 1006

manda se esté desplazando desde la misma localidad a una provincia diferente.

De hecho, si se miran los tramos de edad más jóvenes (*de 18 a 35 años*) esta tendencia es aún más acentuada. Así, los que han alquilado o buscado para hacerlo en la misma localidad eran en 2017 el 56% de los que están entre 18 y 24 años y el 65% de los que tienen entre 25 y 34 años. Esos porcentajes se han reducido al 35% y 53% respectivamente. Si tenemos en cuenta que, en estas edades, ha crecido significativamente la búsqueda en otra provincia, es fácil deducir, como decíamos antes, que en cierto modo, la demanda se mantiene entre los que se trasladan y disminuye (*se retrasa la emancipación de los jóvenes*) entre los que quieren residir en la misma localidad en que viven.

Otra cuestión es que encuentren dónde están buscando. Es lógico que, en el proceso de alquiler, se produzca una rebaja de las expectativas de los inquilinos también respecto a la ubicación. Por eso el 28% de ellos termina alquilando en la misma localidad pero distinto barrio (*siete puntos más de los que empezaron a buscar en esa área*). Por el contrario, como hemos dicho, hay un 28% que empiezan a buscar en su mismo barrio y sólo un 22% (*seis puntos menos*) que terminan encontrando. En relación al año 2017 hay un significativo descenso (*del 36% de entonces al 28% de 2018*) de los que terminan alquilando en la misma localidad pero en distinto barrio. Y, en paralelo, crece el peso relativo (*del 20% al 24%*) de los que han alquilado en una provincia diferente. La explicación podría ser la misma que ya hemos citado: **la demanda de vivienda en alquiler en caso de traslado se mantiene, mientras que el arrendamiento como opción residencial pierde terreno**, un comportamiento que se acentúa entre los jóvenes.

¿Dónde encuentran vivienda?

- En la misma localidad y barrio
- En la misma localidad pero en otro barrio
- En una localidad cercana (misma provincia)
- En una localidad lejana (misma provincia)
- En una localidad de otra provincia

22% 28% 16% 11% 24%

Base: 1006

También existen diferencias entre jóvenes compradores (*que han comprado en los últimos 12 meses o han intentado hacerlo*) e inquilinos (*los que han alquilado o pretendido alquilar*). Los primeros terminan y cierran su búsqueda, en términos generales, más cerca de su lugar

de residencia previo, mientras que los segundos tienden a alejarse, ya sea dentro de la misma provincia o, sobre todo, en otras provincias.

La explicación a este fenómeno hay que buscarla en los distintos motivos de búsqueda de vivienda que hemos citado previamente: los jóvenes que alquilan (*o quieren alquilar*) vivienda lo hacen impulsados, principalmente, por razones laborales o de estudios, que les obliga a trasladarse a un lugar distinto al de su residencia previa.

Tanto en la búsqueda como en el cierre de operaciones de alquiler, los inquilinos de Cataluña y la Comunidad de Madrid muestran más preferencia por el mismo barrio que el resto de comunidades autónomas. En el otro extremo están **Andalucía**, donde **la movilidad a otra provincia es mucho más frecuente**, y la Comunidad Valenciana, cuyos inquilinos son los que más habitualmente terminan alquilando en otro municipio de la misma provincia.

La vivienda antes y después

En un contexto social de lógica preocupación por el precio que está alcanzando la vivienda en alquiler en España, **uno de los focos de atención han sido las viviendas vacías**, un dato siempre esquivo: es difícil conocer con exactitud cuántos inmuebles sin uso hay.

Lo que sí que conocemos es que sólo el 8% de los arrendadores particulares activos en el mercado no daba ningún uso previo al inmueble objeto del alquiler actual y otro 10% la mantenía inactiva después de haberla recibido como herencia, sin diferencias respecto a 2017. **Lo más habitual (33%) es que fuese su propia residencia**; en un 22% de los casos había estado alquilada en contratos de larga duración y en un 17% de las ocasiones se mantenía como segunda residencia.

Pero estos patrones son bastante cambiantes en relación con la edad: como es lógico, hay más frecuencia de un uso previo como vivienda habitual en los segmentos de edad más jóvenes, en los que se pone en alquiler el inmueble en propiedad cuando, por motivos de traslado o mejora económica se cambia de residencia. **A partir de los 45 años es más frecuente que los arrendadores ya estuvieran alquilando previamente el inmueble.**

En cuanto a los inquilinos, la inmensa mayoría de los que llegaron a cerrar la operación (*un 85%, tres puntos más que el 82% de 2017*) aseguran que destinarán la vivienda alquilada a vivir en ella como residencia habitual, mientras que un 9% (*en 2017 eran el 11%*) la utilizarán como segunda residencia.

18% de particulares que alquilan o intentaron alquilar una vivienda de su propiedad la mantenía cerrada sin ningún uso antes de ponerla en alquiler

85% de los que alquilan como inquilinos una vivienda la utilizará como residencia habitual. Otro 9% la usará como segunda residencia

5 Los motivos

Los inquilinos: causas para alquilar y no comprar

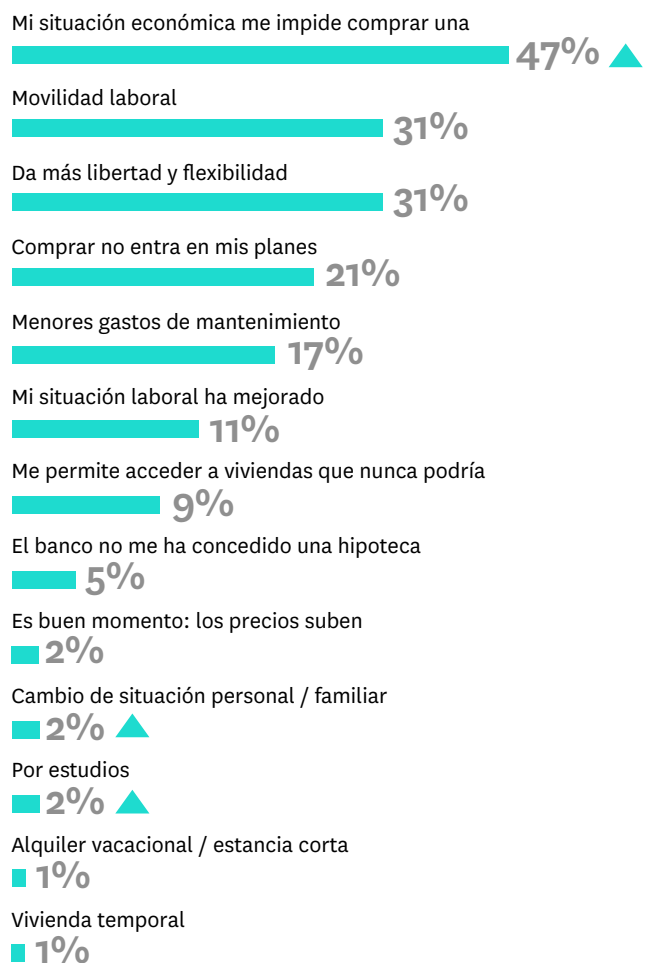
La de alquilar una vivienda para vivir en ella no es una opción voluntaria y decidida por parte importante de los inquilinos (que han alquilado o buscado para alquilar en los últimos 12 meses). Cuando se les ofrecen motivos por los que han optado por el arrendamiento casi la mitad de ellos aseguran que su situación económica les impide comprar una vivienda en propiedad. La movilidad laboral y la flexibilidad que ofrece opción son otros argumentos frecuentes. Sólo uno de cada cinco (el 21%) de ellos asegura que comprar no entra en sus planes.

Con respecto a 2017 la principal diferencia está en la citada incapacidad de compra: el 47% de inquilinos que en 2018 mencionan esta cuestión supone siete puntos porcentuales más que el 40% de 2017. Este cambio, además, tiene un factor generacional muy marcado (entre los inquilinos de entre 25 y 34 años ha subido siete puntos en un año, hasta el 53%) y también una atribución territorial muy concreta (en Cataluña los inquilinos que lo citan ha pasado del 42% al 53%).

Si se suman las distintas respuestas vinculadas a factores económicos, el 48% (seis puntos más que el 42% de 2017) de los que alquilan o buscaron para alquilar una vivienda o una habitación en piso compartido las asumen como motivaciones para optar por este mercado. De este modo, **las causas económicas pasan ocupar el primer lugar entre las motivaciones** cuando hace un año tenían más protagonismo los argumentos que destacan la ventaja del alquiler sobre la compra. Más adelante analizaremos en detalle cómo están cambiando las opiniones de quienes intervienen en el mercado del alquiler.

Todas estas motivaciones hacen referencia a la coyuntura del mercado, al porqué de la opción de alquilar vivienda. Pero para los que han alquilado o pretendido hacerlo hay otra serie de causas más personales que actúan como palanca para empezar a buscar. **La que más se repite es el cambio de lugar de trabajo o estudios** (39%), seguida de la pretensión de independizarse (28%), la vida en pareja (27%) y la mejora de la vivienda actual (23%).

Porcentaje de inquilinos (han alquilado o buscado una vivienda) que coincide con estos motivos



Base: 1529

Estos datos apuntalan lo que se explicó anteriormente sobre la ubicación de la vivienda: **casi cuatro de cada diez inquilinos activos buscó casa en alquiler por un traslado**. Si entonces decíamos que **Andalucía** era la comunidad autónoma en la que más frecuentemente se termina alquilando en una provincia distinta, ahora, además, constatamos que es en la que más se alquila o se busca piso para alquilar por cambio de lugar de trabajo y estudios: un 45% de los inquilinos andaluces lo esgrime como motivo frente al 39% de la media nacional y el 33% de **Cataluña o Madrid**.

Los trasladados son, por tanto, un colectivo numeroso dentro de los inquilinos. Y son también interesantes para el mercado del alquiler, porque actúan como base de la demanda: siempre existirán y tienen menos opciones que otros colectivos de optar por la compraventa.

De todos modos, cabe también destacar que si aglutinamos todos los motivos relativos al ciclo de vida, observamos que adquiere una relevancia destacable con un 56% de menciones.

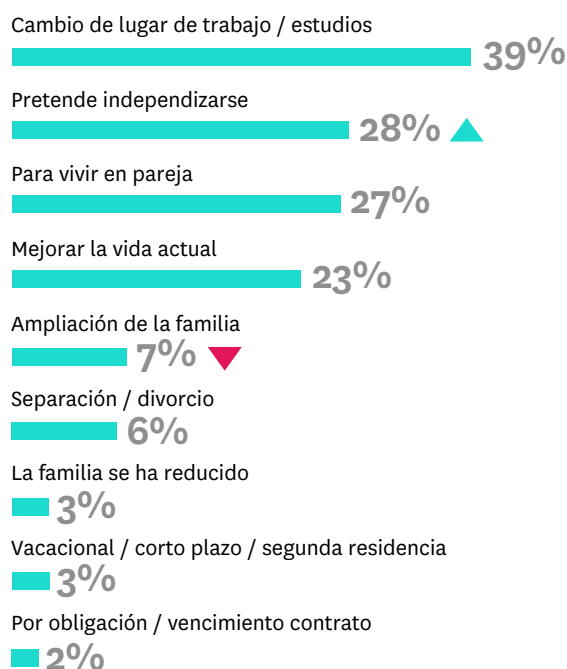


Los arrendadores: la rentabilidad

En el lado de la oferta particular, los arrendadores también tienen sus motivaciones para poner un inmueble de su propiedad en alquiler. De nuevo, están por un lado las consideraciones sobre el mercado (*por qué alquilar un piso del que se es propietario en lugar de venderlo*) y por otro las causas inmediatas y personales (*por qué lo ha alquilado en esta ocasión*).

Cuando se pregunta por motivos generales, casi dos de cada tres (*un 64%*) propietarios que pusieron en alquiler alguna vivienda (*lograran o no encontrar inquilinos*) lo hizo porque es una fuente de ingresos. Ese porcentaje es significativamente superior al 59% que opinaba esto mismo en 2017. **Los factores económicos son, de hecho, los más importantes para los arrendadores:**

Motivos personales de los inquilinos para buscar piso en alquiler



Base: 1529

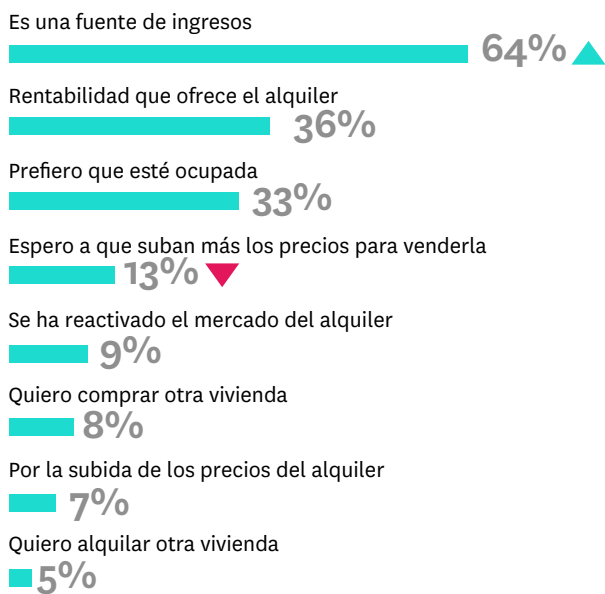
la rentabilidad que ofrece el piso alquilado es citado como motivo por el 36% y un 13% espera que suban más los precios para vender.

Este último motivo ha perdido cuatro puntos respecto al 17% que registró en 2017, un cambio que podría deberse a diferentes motivos: los precios del alquiler están subiendo tanto, que los propietarios optan por alquilarlo antes que venderlo atraídos por la rentabilidad que ofrece este mercado. Pero también a que, teniendo en cuenta la tendencia alcista de los precios de compraventa que muestra el Índice Fotocasa, quienes se decantaban el año pasado por la opción de vender a mejor precio, quizás ya lo han hecho o se han decantado por el alquiler.

Sí que tiene una explicación muy sencilla que uno de cada tres arrendadores (*33%, idéntico porcentaje que en 2017*) alquile con la pretensión de que la vivienda esté ocupada. Como veremos más adelante, la seguridad y conservación del inmueble es una de las mayores preocupaciones de los propietarios que alquilan.



Porcentaje de arrendadores (han alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad) que coincide con estos motivos

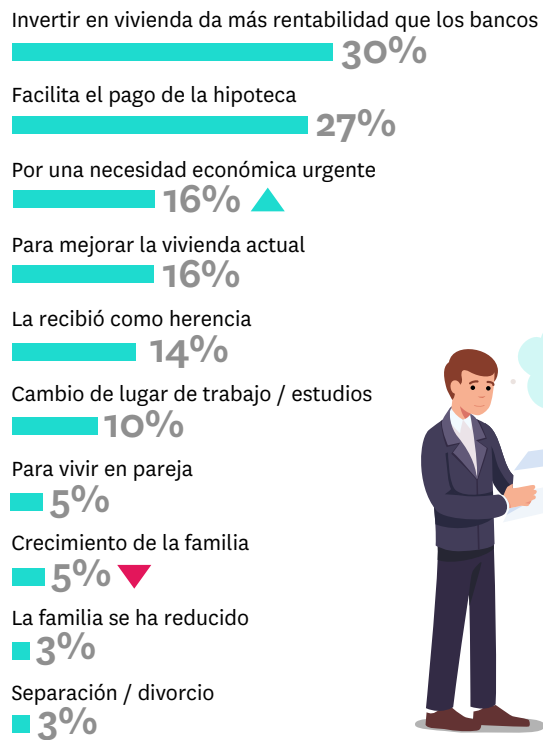


Base: 986

Cuando se les pregunta a los arrendadores por motivos más personales se descubre que las cuestiones monetarias también son las más relevantes. Así, la razón con la que más se identifican (30%) es que la vivienda da más rentabilidad que cualquier producto financiero actual. En este ranking de motivos el segundo lugar es que, gracias al alquiler, los arrendadores pagan la hipoteca sin esfuerzo (27%). Y el tercer lugar (16%, seis puntos más que el 10% de 2017) es por una necesidad económica urgente.

Sólo después de estos factores económicos entran en juego todos aquellos relacionados con los ciclos de vida

Motivos personales de los arrendadores para alquilar un inmueble de su propiedad



(familias que tienen hijos y necesitan más espacio, separaciones, divorcio, vida en pareja...) que tan relevantes eran en el las motivaciones personales de los inquilinos.

Hay, por lo tanto, una creciente consideración del alquiler en términos económicos por parte de los arrendadores. En un contexto de precios inmobiliarios al alza y productos financieros de baja rentabilidad —los mismos tipos de interés del BCE que permiten que el euríbor y, por tanto, las hipotecas se mantengan bajos son los que reducen la rentabilidad de depósitos y fondos—, es lógico que los arrendadores centren su interés en esta cuestión.

El proceso de alquiler puede tener varios inconvenientes. Algunos más superables que otros. No todas las operaciones llegan a buen puerto. No todos los que buscan alquilar una vivienda para vivir en ella la encuentran. Es el momento de analizar todos esos factores que intervienen en el proceso de alquiler.

El precio inicial se impone

Los inquilinos negocian menos

En este contexto de precios al alza que venimos desgranando, **resulta comprensible que haya menos negociaciones en torno al precio**, como confirman los datos. En 2017, un 55% de los inquilinos que efectivamente han alquilado un inmueble en los últimos 12 meses aseguraba que no había negociado la renta del inmueble ni había variado el precio en el transcurso de la operación; en 2018 ese porcentaje se ha incrementado hasta el 61%.

Además ha descendido en tres puntos (*del 11% de 2017 a un 8% en 2018*) el porcentaje de quienes cierran la operación por un precio distinto del inicial (*en tres de cada cuatro casos a la baja*) pese a que no hubiese negociación.

¿Y cómo resultó la negociación de los que sí que lo hicieron? El 71% (*un 79% en 2017*) de los que han alquilado después de negociar el precio han conseguido una rebaja en el precio, mientras que un 29% (*21% en 2017*) no lo logró. La inmensa mayoría de las veces (*casi 7 de cada 10*) en que el precio final fue distinto al inicial, la variación del precio no superó el 10%.

Para el 37% (*eran un 31% en 2017*) de estos inquilinos que pagaron un precio distinto el motivo de modificación de la renta es que sólo de esa manera podía alcanzarse un acuerdo. Muy por detrás se citan otros argumentos como la urgencia de alguna de las partes (19%), el desajuste entre el precio y la realidad del mercado (18%) o el estado de la vivienda (15%).

61% de los que han alquilado una vivienda para habitarla firmaron por el precio que se les pedía desde un principio. En 2017 eran el 55%

De los que negociaron el precio (el 32% de los que alquilaron) la mayoría (71% frente al 79% de 2017) lograron una rebaja, casi siempre inferior al 10%

En resumen, desde el lado de los inquilinos se tiende menos a negociar que en 2017 y se logra una rebaja en menos ocasiones. En **Madrid y Cataluña**, estas tendencias se acentúan tanto respecto a la media nacional como respecto al año anterior. También son más intensas entre los más jóvenes (*principalmente el colectivo de 18 a 24 años pero también entre 25 y 34 años*).

Ambos hechos se explican porque **Madrid y Cataluña** son las zonas donde se concentra una mayor demanda y a la vez las mayores subidas de precios. De hecho, según los datos del *Índice de Precios Fotocasa*, en **Barcelona y Madrid capital** se han superado los precios máximos de los años 2007 y 2008. Esta tensión en el mercado lleva parejo un menor poder de negociación por parte de los inquilinos.



Los arrendadores también negocian menos

Esas cifras de negociación en los inquilinos tienen su paralelismo entre los arrendadores que efectivamente han alquilado algún inmueble del que son propietarios en los últimos 12 meses.

Hay menos arrendadores dispuestos a negociar, pero el resultado entre quienes sí que lo hacen no es muy distinto al de 2017: el 72% asegura que terminó reduciendo el precio que inicialmente se había fijado. El 67% de estos propietarios que han alquilado su piso haciendo alguna rebaja lo han abaratado menos de un 10%.

Para muchos propietarios que alquilan no resulta una situación extraña. De hecho, entre los que han tenido que ajustar sus pretensiones son casi tantos los que han bajado el precio a sus inquilinos con anterioridad (48%) como los que lo han hecho en esta ocasión por primera vez (52%). Incluso estarían dispuestos a volver a hacerlo (77% de ellos repetirían y sólo un 23% lo descarta).

Hay dos detalles relevantes en relación a 2017 que nos confirma esa posición de fuerza que en la actual coyuntura tienen los arrendadores. Por un lado, un 54% de

54% de los arrendadores que alquilaron un piso no negociaron y la operación se cerró en el precio que pedían. En 2017 eran el 48%

65% de los que, sin negociación, cerraron un precio distinto al inicial lo hicieron a la baja, un porcentaje muy inferior al 80% de 2017

ellos no tuvo que negociar ni cambiar el precio frente al 48% que en 2017 estaban en esta misma situación. Por otro, el 65% de los que cerraron un precio distinto al inicial pese a no negociar lo hicieron a la baja, un porcentaje sensiblemente inferior al de un año antes.

En cuanto a los motivos por los que se modifica el precio inicial, un 30% de los arrendadores, frente al 23% de 2017, señalan que era la única opción para cerrar un acuerdo, mientras que un 19% indica que la situación económica de los inquilinos ha empeorado y no podían hacer frente al alquiler. Los que no negocian también tienen sus motivos y el más habitual (27%) es que consideran el precio razonable.

Obligados a entenderse

Como vemos, hay una lógica que une a inquilinos y arrendadores que efectivamente han cerrado un acuerdo. El hilo que une oferta y demanda muestra idénticas tendencias de fondo: **menos negociaciones (en el caso de los arrendadores particulares se pasa del 48% que negociaron en 2017 al 54% de 2018), con menos resultados positivos para los inquilinos y unas rebajas de precio**, en los casos en que se dan, que pocas veces superan el 10%. Es muy indicativo de ese paralelismo que en ambos lados del mercado se reconozca que el principal motivo para modificar el precio inicial ha sido que era la única opción para que hubiera acuerdo.

Pero, en relación a 2017, lo que nos dicen los datos de uno y otro lado es que los arrendadores se han fortalecido a la hora de hacer valer el precio inicialmente marcado tanto si hay negociación como si no la hay. La evolución de los precios del mercado del alquiler nos habla de un encarecimiento, pero, gracias a estos detalles sobre la negociación de la renta, ahora también sabemos que tanto arrendadores como inquilinos perciben que el lado de la oferta tiene mejores cartas en su mano que el de la demanda.

Dificultades: los precios (inquilinos) y la inseguridad (arrendadores)

Como hemos visto, en relación al precio y su negociación, arrendadores e inquilinos están obligados a entenderse y muestran comportamientos parejos. Pero en cuanto a las dificultades que encuentran en el proceso de alquiler de un inmueble no hay similitudes entre ellos: tienen necesidades, expectativas y preocupaciones distintas.

Para los inquilinos (*los que han alquilado o tratado de alquilar una vivienda para habitarla*) el problema más frecuente, con mucha diferencia, son los elevados precios, una cuestión que citan el 78%. Le siguen el estado de las viviendas (49%), la cantidad insuficiente de ofertas (41%) y la antigüedad de las viviendas (39%).

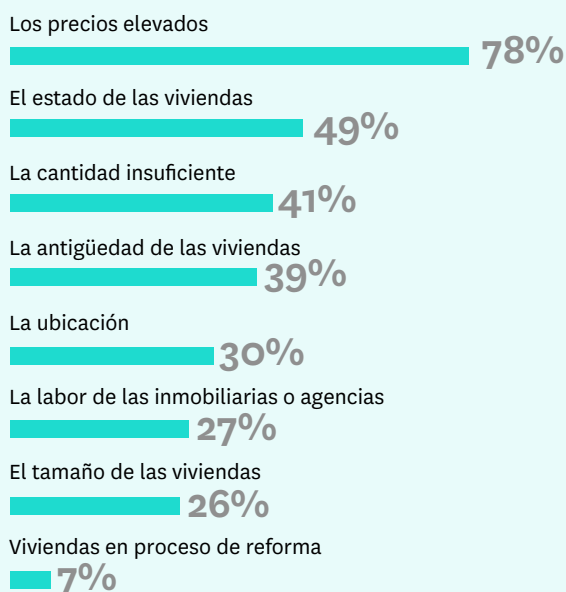
Si se acerca un poco la lupa se comprueba que el colectivo de inquilinos entre 18 y 24 años muestra porcentajes mucho más altos que la media en casi todas las categorías de dificultades, aunque especialmente en la ubicación, citada por el 49% de ellos frente al 30% de la media.

Lo de la ubicación se puede explicar por la importancia que, como ya hemos visto anteriormente, le dan a esta cuestión. Pero también es probable que su mayor sensación de enfrentarse a dificultades tenga que ver con que, en muchos casos, es su primera experiencia de alquiler y disponen de un presupuesto más bajo que otros grupos para cerrar la operación.

En cuanto a los **arrendadores particulares**, resulta particularmente relevante que la dificultad a la que más habitualmente se enfrentan (*el 55% de ellos la citan*) es **la desconfianza sobre los posibles inquilinos**. En el debate público sobre las medidas a adoptar para impulsar el mercado de alquiler y, a la vez, contener sus precios suele pasarse por alto esta preocupación habitual de los propietarios.

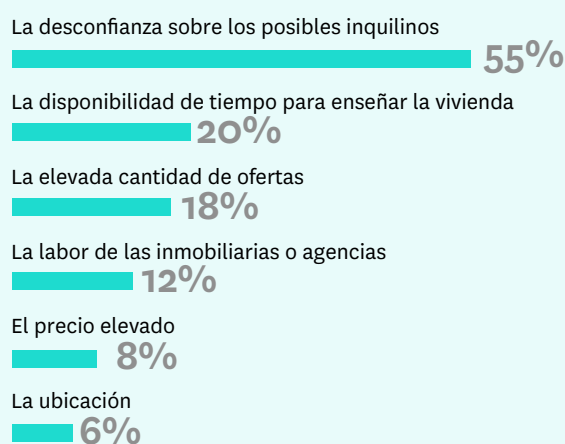
Tras la seguridad, el resto de dificultades tienen un cariz más operativo: falta de tiempo para enseñar la vivienda (20%), elevada cantidad de ofertas (18%) y la labor de las inmobiliarias (12%).

Dificultades más citadas por los inquilinos en su proceso de alquiler



Base: 1006

Dificultades más citadas por los arrendadores para alquilar un inmueble de su propiedad



Base: 822

Plazo

Uno de cada cuatro particulares que ha alquilado una vivienda para vivir en ella en los últimos 12 meses **cierra la operación en una semana**, un tercio tarda entre una semana y un mes y otro 25% tarde entre uno y cuatro meses.

Pero si se entra en detalle, se comprueba que hay un 6% (en 2017 eran el 4%) que cierra la operación el mismo día. En **Madrid** (7%) y en **Cataluña** (8%) el porcentaje de inquilinos que alquila en 24 horas es aún más alto que en 2017.

Pero no conviene pensar que tan corto plazo tiene que ver con facilidades para alquilar, sino más bien con la celeridad que se dan algunos inquilinos urgidos por la competencia de otros candidatos que puedan estar interesados en el mismo inmueble. Eso explicaría que en **Madrid** (7%) y en **Cataluña** (8%) el porcentaje de inquilinos que alquila en 24 horas y se haya duplicado respecto a 2017.

	Inquilinos	Arrendadores
En una semana	25%	32%
Entre una semana y un mes	33%	34%
Entre uno y cuatro meses	25%	19%

Si ponemos este dato en relación con lo que mencionábamos antes sobre la caída en la capacidad de negociación de este colectivo **las piezas encajan y consolidan la posición del arrendador a la hora de fijar precios y elegir inquilinos.**

Los plazos que tarda este colectivo en encontrar inquilino, inferiores a los de su contraparte, nos confirma lo acertado de ese diagnóstico: una tercera parte de ellos (32%) logra alquilar el inmueble de su propiedad en una semana y otro tercio lo hace en un plazo de entre una semana y un mes, periodos muy similares a los que tardaban en 2017.

Tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda (*arrendadores e inquilinos respectivamente*) hay una sensación generalizada de que el tiempo que se tarda en alquilar se ajusta a lo previsto.

De hecho, entre los inquilinos, un 17% (frente al 14% de 2017) asegura que ese tiempo es mucho menos del que esperaba. Especialmente significativo en este sentido es que en **Madrid**, uno de los mercados de renta más complicados como ya hemos visto, haya un 21% de personas que han alquilado una vivienda para habitarla que asegura eso mismo. El estado de opinión que mencionábamos anteriormente puede haber modificado las expectativas de los que alquilan hasta tal punto que, cuando las contrastan con la realidad, la sensación es que ha resultado más sencillo de lo esperado.



Canales: los portales inmobiliarios como primera opción

Los aspirantes a vivir de alquiler buscan inmuebles. Los propietarios que quieren arrendar una vivienda buscan potenciales inquilinos. Unos y otros necesitan buscarse y encontrarse para que la operación llegue a buen término y, en la actualidad, tienen muchos canales distintos para hacerlo. Las diferencias entre inquilinos y arrendadores activos en el mercado del alquiler a la hora de optar por unos u otros canales se explican por dos factores.

Por un lado, las características intrínsecas de la oferta y la demanda: los que buscan un piso para alquilar es lógico que buceen a menudo en los portales inmobiliarios para encontrar aquello que buscan entre tanta oferta, mientras que los arrendadores recurren con más frecuencia a una agencia que se encargue de todo, incluido anunciar el inmueble en los portales. Si recordamos que muchos arrendadores consideraban como dificultades para alquilar el tiempo que hay que dedicar a las visitas o la elevada cantidad de ofertas se entiende fácilmente por qué recurren a las agencias.

Pero hay otro factor importante de corte generacional. Cuando en este mismo informe hemos trazado los perfiles sociodemográficos de ambos segmentos hemos visto que los inquilinos tienen una edad media de 35 años, mientras que la de los arrendadores está en los 46. Y aunque la digitalización ya alcanza todos los tramos de edad, los grupos de edad más jóvenes hacen un uso más intenso que los más mayores.

	Inquilinos	Arrendadores
Web y apps	88%	59%
Agencia inmobiliaria	30%	43%
A través de amigos y familiares	25%	22%
Pateando barrios	15%	7%

Alquileres inconclusos

Como dijimos al comienzo, **hay un 3% de particulares mayores de 18 años que han intentado alquilar una vivienda como inquilinos pero que aún no lo han conseguido.** Hay, además, un 1% que ha tratado de alquilar a otros un inmueble de su propiedad pero que todavía no lo ha logrado. Unos y otros conforman este conjunto de los alquileres inconclusos.

Los (*aspirantes a*) inquilinos tienen distintas explicaciones de por qué no han llegado a firmar un contrato, pero son muchos los que lo explican con un argumento que ya hemos visto en repetidas ocasiones a lo largo del pre-

sente informe: el principal motivo, con una gran diferencia, es que los precios superan su presupuesto (*un 61% de ellos frente al 51% de 2017*).

Le siguen las dificultades de encontrar una vivienda que se adapte a sus necesidades (*un 40% en 2018, 9 puntos más que el 31% en 2017*) y la escasez de oferta en su zona de búsqueda. Sobre esta cuestión (*si hay o no poca oferta*) volveremos más adelante, pero de entrada resulta llamativo que haya descendido el porcentaje de los atribuyen a este factor cierta responsabilidad en que no hayan conseguido alquilar una vivienda: en 2017 eran el 46% y en 2018 son el 35%.

61% de los que han intentado alquilar como inquilinos pero aún no lo han logrado lo vinculan con unos precios que superan su presupuesto. En 2017 eran el 51%

El porcentaje de aspirantes a inquilinos que atribuyen parcialmente no encontrar vivienda a la escasez de oferta ha descendido del 46% de 2017 al 35% en 2018

7 Percepción del precio

Hasta el momento hemos analizado quiénes son y qué hacen inquilinos y arrendadores en el mercado del alquiler; cómo se encuentran y llegan a un acuerdo de precios aceptable para ambas partes; cuáles son sus motivaciones y qué buscan en el mercado. Pero como agentes activos también resulta muy interesante su opinión, en particular en lo relativo a la evolución de los precios que, como hemos dicho desde el principio del presente informe, han registrado alzas históricas en los últimos años.

Inquilinos: se intensifica la preocupación

En este informe se aprecia que está muy extendida la preocupación entre quienes han alquilado o pretendido alquilar una vivienda (o una habitación en piso compartido) del encarecimiento de este mercado: **un 60% considera que el precio del alquiler está muy caro.**

Esta percepción de los inquilinos también se extiende a su visión sobre el mercado de la vivienda en general. Un 54% de los que han participado en el mercado del alquiler considera que el precio de la vivienda, ya sea de compra o alquiler, está muy cara.

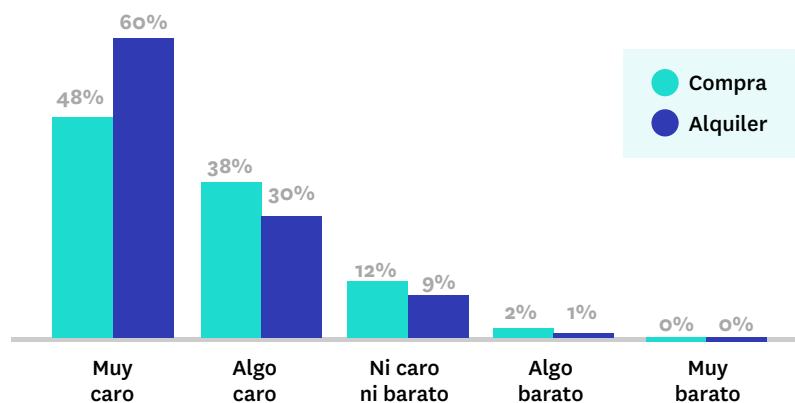
Estas cifras son significativamente más altas que las de 2017, cuando sólo el 31% creían que la vivienda estaba muy cara. Es decir: en un año se ha producido un incremento de 23 puntos porcentuales. Este cambio tiene además la particularidad de ser transversal: se repite en todos los tramos de edad y las comunidades autónomas.

Como resultado, **sólo un 1% de los inquilinos activos en el mercado creen que los precios del alquiler son algo o muy baratos.**

Pero además sucede que **los inquilinos activos** en el mercado (los que han alquilado o intentado alquilar una vivienda para habitarla) **no creen que la situación vaya a mejorar**: hasta el 81% de ellos cree que los alquileres seguirán encareciéndose y sólo el 2% prevé que bajen de precio. Con los precios de los inmuebles en venta son un poco más prudentes, aunque aun así un 69% opina que también seguirán subiendo.

Entre los más jóvenes, en concreto en el segmento de 18 a 24 años, hay una percepción más positiva tanto de los precios actuales como de su evolución futura: el 44% de ellos considera que el coste del alquiler es muy caro (frente al 60% del conjunto de los inquilinos) y el 76% cree que seguirá subiendo (ese porcentaje es, como se ha dicho, del 81% cuando se toma al colectivo

Percepción de los inquilinos del precio de la vivienda



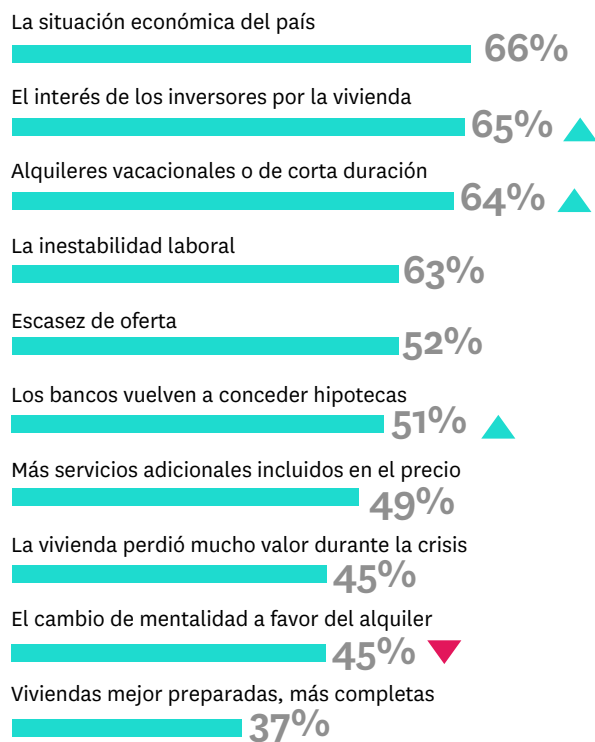
Base: 1529

completo). Esto podría explicarse por su falta de experiencia en el mercado inmobiliario: se enfrentan a su primera búsqueda de piso después de haber visto desde la barrera de la vivienda de sus padres la larga crisis económica e inmobiliaria que se ha vivido en España y carecen de elementos propios de comparación.

En términos territoriales, de nuevo son los que alquilan o pretenden alquilar en **Madrid** (86%) y, sobre todo, en **Cataluña** (89%) los que se muestran más convencidos de que la subida de precios del alquiler va a continuar. Pero, **¿por qué están subiendo los precios de los alquileres?** Nunca hay un único factor, sino varios enlazados entre sí. Entre los motivos que más acuerdo concitan entre los inquilinos activos en el mercado inmobiliario están la situación económica del país (66%), el interés de los inversores por la vivienda (65%), los alquileres vacacionales (64%) y la inestabilidad laboral (63%).

Con respecto al año pasado son **los alquileres vacacionales, el interés de inversores y el hecho de que los bancos faciliten el acceso al crédito los que han registrado una mayor subida.** Por el contrario, la escasez de oferta era un factor influyente para el 60% de los inquilinos en 2017 y ahora sólo lo consideran como tal el 52%. También ha bajado la visión entorno a la influencia que pueda ocasionar un cambio de mentalidad hacia el alquiler (45% en 2018 versus 58% en 2017).

Porcentaje de inquilinos activos en el mercado inmobiliario que cree que los siguientes factores están encareciendo las viviendas

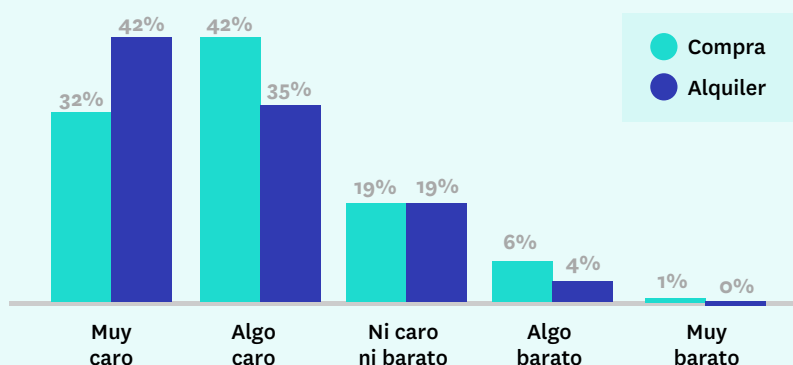


Base: 1529

Arrendadores: conscientes de los altos precios

También los que alquilan (o intentan alquilar) una vivienda de su propiedad son conscientes de la situación: un 37% de ellos considera muy caro el precio de la vivienda y otro 39% la considera cara. Cuando se les pregunta específicamente por el mercado de alquiler, un 42% cree que está muy caro y un 35% opina que está caro. De hecho, tienen la percepción de que, en general, el alquiler resulta más caro que la compra.

Percepción de los arrendadores del precio de la vivienda

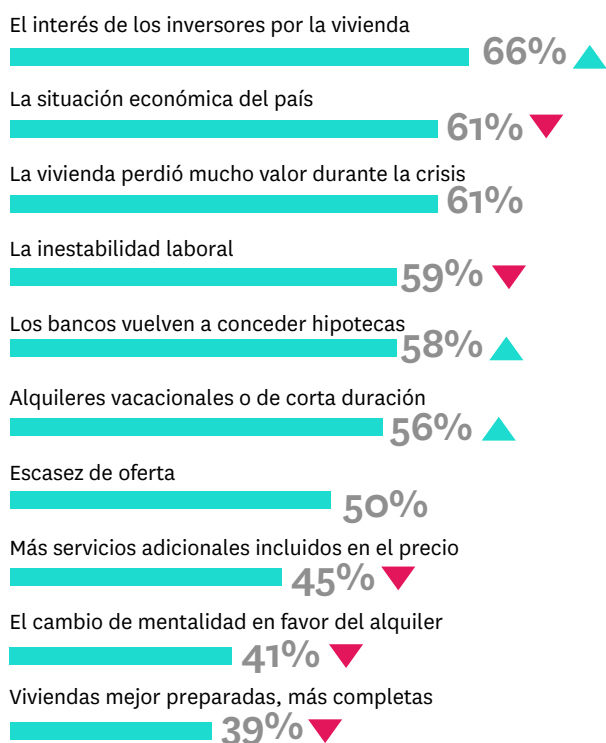


Base: 986

Un 68% de los que han alquilado o intentado alquilar un inmueble de su propiedad cree que la tendencia de los precios de la vivienda es de encarecerse aún más. Ese porcentaje es 13 puntos superior al 55% que opinaba eso mismo en 2017. Pero **son más los que creen que los precios de compraventa seguirán subiendo** (un 70%) que los señalan eso mismo respecto al alquiler (un 67%).

En relación a los motivos del encarecimiento de la vivienda, se incrementa la consideración por parte de los arrendadores activos de aquellos relacionados con el mercado y la rentabilidad (*interés de inversores, concesión de hipotecas por parte de los bancos y alquileres vacacionales*). Por el contrario, pierden importancia los relacionados con los propios inmuebles (*servicios adicionales, viviendas más completas*) y los coyunturales (*inestabilidad laboral o la situación económica del país*).

Porcentaje de arrendadores particulares activos en el mercado inmobiliario que cree que los siguientes factores están encareciendo las viviendas



Coincidencias y diferencias en los dos lados del mercado

Aunque los dos lados del mercado coinciden en que la vivienda, y particularmente la de alquiler, está cara o muy cara, lógicamente son los inquilinos los que, por sus propias vivencias, ponen el listón más alto. De hecho, hay una diferencia de casi 20 puntos entre el porcentaje de inquilinos que cree que el alquiler está muy caro y el porcentaje de arrendadores que piensa esto mismo.

Resulta curioso que en el último año se haya incrementado de forma similar entre inquilinos y arrendadores la consideración de las mismas variables relacionadas con las finanzas y la rentabilidad como responsables del encarecimiento de los precios. Pero en esto tal vez tenga mucho que ver la agenda pública que, en estos últimos meses, ha esgrimido habitualmente estos mismos factores para explicar la evolución del precio del alquiler.

Al confrontar las opiniones de unos y otros sobre las causas de estos precios resulta particularmente llamativo que en ninguno de los dos lados del mercado se ponga especialmente el foco en el volumen de la oferta de vivienda y que tampoco haya grandes diferencias en esta cuestión. **Sólo la mitad de los activos en el mercado de alquiler cree que la escasez de inmuebles está influyendo en la evolución de los precios.**

	Inquilinos	Arrendadores
La vivienda en alquiler es muy cara	60%	42%
El precio del alquiler seguirá subiendo	81%	67%
Hay escasez de oferta en el mercado inmobiliario	52%	50%

El escenario que venimos contando en el presente informe, en particular en lo referido a las subidas de precio en el alquiler y su efecto sobre la demanda de vivienda, incide también en la percepción que los particulares tienen sobre el mercado inmobiliario. A partir de la información que reciben, de su propia experiencia y de los prejuicios particulares de cada uno, se construye una imagen del mercado que se va modificando con el paso del tiempo. Y hay cambios muy significativos respecto al año 2017.

Los inquilinos prevén otra crisis

Hay un mantra que todos los hipotecados, durante años, han mencionado cuando alguien les relataba las ventajas de vivir en alquiler y con el que zanjaban la discusión: eso es tirar el dinero. En los últimos años, desde el comienzo de la crisis, esta presunta verdad estaba cada vez más cuestionada. Pero la situación actual está haciendo que recobre fuerza incluso entre los inquilinos.

Así, hasta uno de cada tres (33%) particulares que han alquilado como inquilinos (o han pretendido hacerlo) está de acuerdo en que esta opción supone tirar el dinero, cuando en 2017 eran uno de cada cuatro (25%). Madrid (37%) y la Comunidad Valenciana (35%) registran los porcentajes más altos de inquilinos de convencidos de esa idea.

Además, **cobran fuerza entre estos inquilinos los argumentos en favor de la vivienda como bien:** el 51% (el 41% en 2017) creen que la compra es una buena inversión y el 43% (36% en 2017) opinan que una vivienda es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos. El grado de acuerdo con estos argumentos ha crecido principalmente entre los jóvenes (18 a 35 años) que son, como hemos visto, los que con su abandono del mercado de alquiler han provocado del descenso de la demanda con el que arrancaba el presente informe.

Pero el cambio más significativo respecto al año pasado se ha producido en relación con el panorama general del mercado inmobiliario: casi la mitad (49%) cree que esta-

mos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria frente al 32% que opinaba esto mismo un año antes. Sólo un 14% de los inquilinos está en desacuerdo con esa afirmación. Es, además, una creencia transversal a todos los tramos de edad: ha ganado protagonismo tanto entre los más jóvenes como en los colectivos más mayores.

Esa sensación de estar próximos a una burbuja inmobiliaria es más acentuada en las comunidades autónomas con las mayores tensiones en el mercado: en **Cataluña** tiene el respaldo del 60% de los inquilinos activos en el mercado y en **Madrid** del 57%.

La explicación a estos cambios de mentalidad hay que buscarla en los precios, porque hasta el 60% de estos inquilinos activos en el mercado cree que los alquileres han subido tanto que ya compensa más pagar una hipoteca, un porcentaje que asciende hasta el 70% en la Comunidad de **Madrid** y el 64% en **Cataluña**.



¿Cuánto de acuerdo están los inquilinos con estas afirmaciones (0 nada, 10 completamente)?

		0-3	4-5-6	7-10
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	2017	6%	25%	69%
	2018	4%	22%	74%
Los alquileres han subido tanto, que ya compensa más pagar una hipoteca que un alquiler	2017	-	-	-
	2018	11%	29%	60%
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	2017	25%	43%	32%
	2018	14% ▼	37% ▼	49% ▲
Comprar una vivienda es una buena inversión	2017	17%	42%	41%
	2018	13% ▼	36% ▼	51% ▲
La crisis ha traído un cambio de tendencia, se alquilará más y se comprará menos	2017	11%	35%	54%
	2018	12%	37%	51%
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	2017	29%	35%	36%
	2018	26%	31% ▼	43% ▲
Los bancos vuelven a conceder créditos	2017	22%	48%	30%
	2018	18% ▼	45%	37% ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	2017	43%	32%	25%
	2018	33% ▼	34%	33% ▲

Base 2017: 2079

Base 2018: 1529



Arrendadores particulares: la apuesta por la propiedad

Los arrendadores que en 2018 han alquilado (o intentado alquilar) un inmueble de su propiedad también se ven influidos por las dinámicas del mercado y eso afecta a sus opiniones. Entre ellos también ha crecido la creencia de que **comprar una vivienda es una buena inversión** (60% en 2018 frente al 54% en 2017) y que **vivir de alquiler es tirar el dinero** (37% en 2018, cinco puntos más que el 32% de 2017).

El efecto de la caída de la demanda que venimos contando desde el principio del informe puede explicar por qué se ha reducido también el porcentaje de los que opinan que la crisis ha traído un cambio de tendencia en favor del alquiler y en detrimento de la compra: de concitar el acuerdo del 56% de arrendadores activos en el mercado en 2017 al 52% actual.

Justo la mitad de ellos (50%) creen que el precio del alquiler ha subido tanto que ya compensa más pagar una hipoteca. De hecho, sólo el 11% de estos propietarios que han puesto en renta alguno de sus inmuebles está en desacuerdo con esa afirmación.

Pero, lo más interesante tal vez esté, de nuevo, en su opinión sobre la coyuntura general: **¿nos aproximamos a una nueva burbuja inmobiliaria?** El 37% de ellos (eran el 24% en 2017) está de acuerdo con ese argumento, mientras que sólo el 21% (el 33% en 2017) lo rechaza.

Conviene tener en cuenta que son propietarios particulares que han alquilado o intentado alquilar alguno de sus inmuebles en los últimos 12 meses; es decir, han participado en el mercado y tienen, por tanto, una experiencia directa reciente sobre la que fundamentar su opinión.

Estas opiniones son, en general, compartidas por todos los tramos de edad y todas las comunidades autónomas, aunque, como hemos visto en anteriores capítulos, en los territorios con mayor tensión en los precios se acentúan estas tendencias. Así, en la **Comunidad de Madrid** la opinión en favor de la vivienda como inversión asciende hasta concitar el acuerdo del 67% de estos arrendadores activos en el mercado.

¿Cuánto de acuerdo están los arrendadores particulares con estas afirmaciones (o nada, 10 completamente)?

		0-3	4-5-6	7-10
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	2017	4%	20%	76%
	2018	4%	17%	79%
Comprar una vivienda es una buena inversión	2017	12%	34%	54%
	2018	9% ▼	31%	60% ▲
La crisis ha traído un cambio de tendencia, se alquilará más y se comprará menos	2017	9%	35%	56%
	2018	9%	39%	52% ▼
Los alquileres han subido tanto, que ya compensa más pagar una hipoteca que un alquiler	2017	-	-	-
	2018	11%	39%	50%
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	2017	18%	36%	46%
	2018	16%	34%	50%
Los bancos vuelven a conceder créditos	2017	17%	42%	41%
	2018	11% ▼	43%	46% ▲
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	2017	33%	43%	24%
	2018	21% ▼	42%	37% ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	2017	30%	38%	32%
	2018	25% ▼	38%	37% ▲

Base 2017: 1203
Base 2018: 986

Tendencia en favor de la propiedad

Si se comparan las opiniones a ambos lados del mercado, se comprueba que los inquilinos se perciben diferencias entre uno y otro colectivo. Diferencias que se explican por la distinta posición que uno y otro colectivo tienen: es lógico que el porcentaje de inquilinos que piensa que vivir de alquiler es tirar el dinero sea más bajo que el de arrendadores con esa misma opinión; también es lógico que haya más arrendadores que crean *(sobre todo con los precios actuales)* que comprar es una buena inversión.

Pero resulta interesante comprobar que, aunque con diferentes porcentajes a uno y otro lado del mercado, las tendencias de fondo son compartidas: ahora hay más arrendadores e inquilinos que hace un año apostando por las ventajas de la propiedad, por los inconvenientes del alquiler y, sobre todo, hay más particulares *(inquilinos y arrendadores)* activos en el mercado de alquiler que piensan que nos acercamos a una nueva burbuja inmobiliaria.



Intención de compra inquilinos

Todas estas dinámicas que venimos comentando, sin embargo, no tienen su efecto en las intenciones a futuro de los que han alquilado una vivienda (o *pretendido hacerlo*) para vivir en ella. La intención de compra de vivienda por parte de este colectivo de inquilinos activos en el mercado no ha sufrido ningún cambio relevante respecto a 2017.

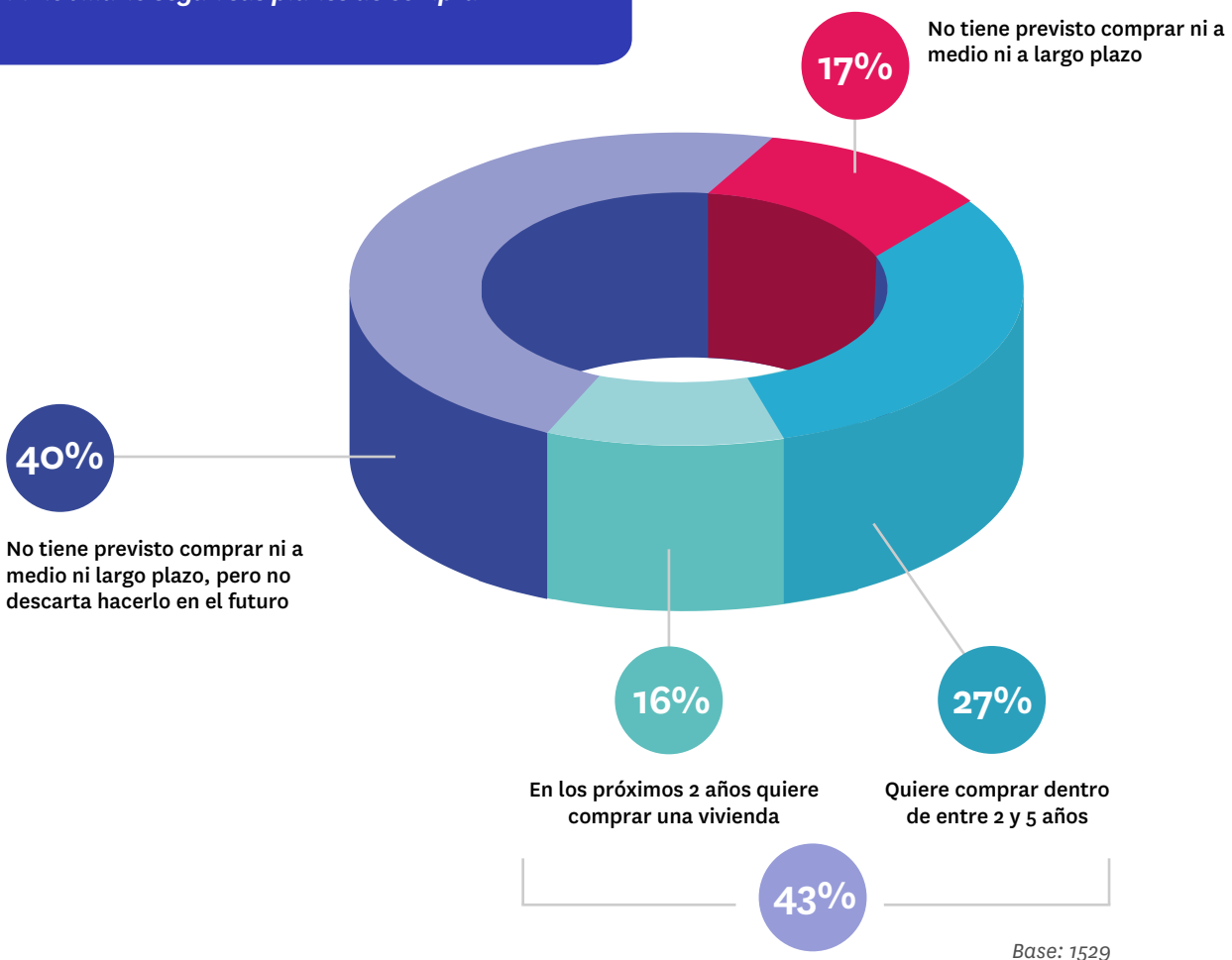
De este modo, el porcentaje de los que se plantean adquirir un inmueble en los próximos 5 años se mantiene en el mismo 43% que registró en 2017, mientras que hay otro 40% (*idéntico porcentaje al de hace un año*) que no prevé comprar a medio plazo aunque no descarta hacerlo en el futuro. Sólo un 17% de ellos no tiene previsto comprar vivienda ni a medio ni a largo plazo.

Es cierto que esos porcentajes nos indican que hay un porcentaje alto de activos en el lado de la demanda de vivienda en alquiler que mira de reojo al mercado de

compraventa. Pero resulta curioso explicar cómo, en una situación como la actual y con las dificultades e inconvenientes que dicen tener muchos de estos inquilinos, no hay cambios relevantes respecto al año 2017.

Una posible respuesta puede encontrarse en lo que hemos visto en los capítulos anteriores referido a la percepción de los precios y la coyuntura del mercado. En este sentido conviene recordar que casi la mitad de estos inquilinos creen que la vivienda en propiedad también está muy cara (48%) y que estamos próximos a otra burbuja inmobiliaria (50%), dos factores que frenan las expectativas de cambiar de mercado. De hecho, no lo olvidemos, un 47% de ellos han optado por el arrendamiento porque no se pueden permitir una vivienda en propiedad. Por tanto, para muchos, **el alquiler no es una opción mejor elegida por convicción, sino una solución aceptada por descarte.**

Inquilinos activos en el mercado inmobiliario según sus planes de compra



9 Conclusiones

A lo largo de todo este informe hemos analizado distintos cambios en el mercado del alquiler respecto a 2017. El más importante de ellos es el descenso de demandantes de vivienda. Este colectivo de inquilinos es el que merece más atención para entender cómo les está afectando las históricas subidas de precio de los últimos años. Y conviene tener en cuenta que en ese grupo hay distintos perfiles con comportamientos diferentes.

Por un lado, los más jóvenes (*menores de 35 años*) están participando menos en el mercado de alquiler, que suele ser su primera toma de contacto con el mercado de la vivienda en el momento de la emancipación. Ante los precios más altos (*tanto de la compra como del arrendamiento*), están retrasando aún más su emancipación.

Hay otro perfil, el de los que quieren comprar y no pueden, que permanece en el mercado de alquiler más por obligación que por convicción, como hemos visto cuando hemos analizado las ventajas e inconvenientes que le atribuyen al arrendamiento frente a la compra.

Entre los inquilinos activos en el mercado inmobiliario crece la percepción respecto a 2017 de que la propiedad es una buena inversión y que alquilar es tirar el dinero, pero no aumenta en igual proporción la intención de compra en el futuro porque no creen que puedan permitírselo.

Y, por último, están los particulares que optan por el mercado de alquiler (*como inquilinos*) por razones de movilidad de estudios o de trabajo. Este colectivo se podría considerar, de acuerdo con los datos, el más fiel al arrendamiento. Son los que, como hemos visto, cambian de provincia y han tomado la decisión de alquilar un inmueble motivados por un traslado. En la medida en que los otros grupos pierden importancia y este la mantiene su peso relativo en el conjunto de la demanda de alquiler es mayor, con lo cual los rasgos sociodemográficos del mercado tienden a homogeneizarse.

En cuanto a la oferta de alquiler, los arrendadores activos en el mercado no registran cambios profundos en cuanto a su composición respecto al año 2017. Resulta interesante destacar como, para muchos de ellos, el gran problema de esta actividad es la inseguridad respecto a los potenciales inquilinos que alquilarían su inmueble.

Aunque, arrendadores e inquilinos tienen diferente percepción de lo que está sucediendo en el mercado (*la proximidad de una nueva crisis inmobiliaria o el estado de los precios, por ejemplo*), las tendencias de fondo son comunes en ambos. De hecho, los cambios registrados en el último año se dan por igual a uno y otro lado del mercado, aunque estén más acentuados entre los inquilinos. Lógico, puesto que no es lo mismo pensar que la vivienda de alquiler está cara siendo el propietario que cobra una renta del inmueble que siendo el inquilino que la paga.





→ Un 14% de particulares (17% en 2017) ha realizado alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda en los últimos 12 meses.

→ El descenso viene producido por el lado de la demanda: de un 14% que han alquilado o buscado para alquilar en 2017 se ha pasado a un 9% en este 2018.

→ Un 19% de particulares que alquilaban o intentaron alquilar una vivienda de su propiedad la mantenía cerrada sin ningún uso antes de ponerla en alquiler.

→ El 39% de los que alquilan (o pretenden alquilar) una vivienda para vivir lo hace empujado por un traslado de lugar de trabajo o de estudios.

→ El 90% de los inquilinos activos en el mercado resaltan la importancia, a la hora de buscar, de que el inmueble esté dentro de su presupuesto. Ante la subida de precios, los elementos de valor añadido (piscina, trastero, etc.) de la vivienda pierden importancia en sus prioridades.

→ El 47% de los que han alquilado (o pretendido alquilar) como inquilinos lo ha hecho porque su situación económica le impide comprar.

→ Los elevados precios son una dificultad para el 78% de los que efectivamente han alquilado una vivienda como inquilinos.

→ La idea de que nos acercamos a una nueva burbuja inmobiliaria crece significativamente respecto a 2017. Entre los arrendadores ha pasado de un apoyo del 24% en 2017 al 37% de respaldo. Entre los inquilinos el incremento es aún más intenso: del 32% de 2017 al 49% en 2018.

→ La intención de compra de los inquilinos activos en el mercado se mantiene estable respecto al año anterior: un 43% se plantea adquirir vivienda en propiedad en los próximos 5 años.

→ La idea de que alquilar es tirar el dinero recobra protagonismo tanto entre los arrendadores (del 32% de apoyo en 2017 al 37% actual), como, sobre todo, entre los inquilinos (del 25% en 2017 al 33% en 2018).

8 Metodología

En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018”, Fotocasa ha hecho un foco en la situación y el rol de los inquilinos (aquellos que han buscado vivienda, la hayan o no encontrado) y arrendatarios particulares activos (aquellos que han puesto una vivienda en alquiler, hayan o no encontrado inquilino) en el mercado inmobiliario en el último año.



Base

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics de Schibsted Spain**, en colaboración con el instituto de investigación **The Cocktail Analysis**.



Datos

Los datos trabajados son representativos de la población española en términos de **zona, edad, género y clase social**.
Y en concreto, representativos de los inquilinos y arrendadores particulares activos en el mercado inmobiliario en el último año.



Muestra

1529 inquilinos entre 18 y 75 años que han alquilado o intentado alquilar en el último año, representativos de la sociedad española en dicha situación.

Error muestral: **2,5%**
(en 2017: 2079, error muestral 2,1%)

986 arrendatarios entre 18 y 75 años que han puesto en alquiler una vivienda en el último año, representativos de la sociedad española en dicha situación

Error muestral: **3,1%**
(en 2017: 1203, error muestral 2,8%)



Ámbito



España



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron **entre el 6 y el 26 de marzo**.





fotocasa



Anaïs López García

 anais.lopez@scmspain.com

 620 66 29 26

 InformeFotocasa

 @fotocasa

 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

 <https://research.fotocasa.es/>