

Experiencia en alquiler en 2021



Índice

El mercado del alquiler	4
Perfiles sociodemográficos	11
La vivienda	15
Los motivos	20
El proceso del alquiler	24
Percepción del precio e intención de compra	31
Opinión del mercado	35
Conclusiones	37
Metodología	39

Prólogo

Durante el último año y medio, el mercado del alquiler ha demostrado ser muy dinámico, aunque también el más volátil frente a los cambios frente a la crisis sanitaria. Por primera vez, este año, la compra ha desbancado al alquiler como el gran líder del mercado de la vivienda.

De momento, la oferta en alquiler aún no se ha recuperado, algo que obstaculiza todavía más el desarrollo equilibrado de este mercado. Ya que, en la actualidad, solo el 24% del parque de viviendas en España es de alquiler, y el restante son viviendas en propiedad. Una cifra todavía alejada de la media europea que se sitúa cerca del 34%.

El alquiler es el gran termómetro que marca la percepción y las acciones de los ciudadanos sobre el mercado. Y en esta última etapa se ha incrementado el porcentaje de demandantes con nivel socioeconómico bajo. Esto pone, todavía más, de manifiesto la razón principal por la que los ciudadanos buscan un inmueble en el mercado de arrendamiento: la imposibilidad de comprar. De este estudio se desprende una realidad cada vez más común: uno de cada dos inquilinos afirma que su situación económica le impide adquirir una vivienda.

Sin embargo, la transformación del mercado causada por la pandemia ha hecho que estemos a punto de que se cumpla un año de descensos continuados en el precio de los alquileres. Incluso hemos detectado la mayor caída de la última década con el -6,1% interanual del mes de octubre. Una tendencia que, de continuar en 2022, permitirá mejorar el acceso a la vivienda, sobre todo, en las zonas más tensionadas.

La opción habitacional del arrendamiento es la adoptada por la gran mayoría de ciudadanos, pero hay impedimentos como el estado en el que se encuentran las viviendas, la antigüedad de los inmuebles o la escasez de oferta, que suponen grandes frenos a la hora de entrar en este mercado.

Mejorar estas cuestiones es el gran reto que tiene el sector inmobiliario por delante, y para ello se necesita la tan ansiada colaboración público-privada que fomente la vivienda de alquiler y que incremente el parque de viviendas públicas y sociales, ya que nuestro país está muy alejado de la media europea con un 2% frente a un 9% de nuestros vecinos europeos. Por ello, la Ley Estatal de Vivienda debe mantener el equilibrio en este mercado ofreciendo seguridad jurídica a propietarios y protección a inquilinos, ocuparse de ambas partes es la mejor garantía de estabilidad y prosperidad.

Con este informe, Fotocasa se adentra a fondo en el alquiler mostrando los cambios que ha ocasionado la pandemia en él y arrojando luz a las problemáticas y desigualdades que existen en este mercado.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1 El mercado del alquiler

**Demanda en máximos;
oferta en recuperación**



Un 19 % de particulares mayores de 18 años en España ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses. Este dato es prácticamente igual que el que había en febrero de 2020 (20 %), justo antes del comienzo de la pandemia de covid-19.

Desde aquel instante y durante los meses más difíciles de la emergencia sanitaria, la actividad de arrendamiento de viviendas se desplomó hasta situarse en el 15% en agosto de 2020 para, a continuación, iniciar una progresiva recuperación: el 17 % en febrero de 2021 y el 19 % en agosto de este mismo año.

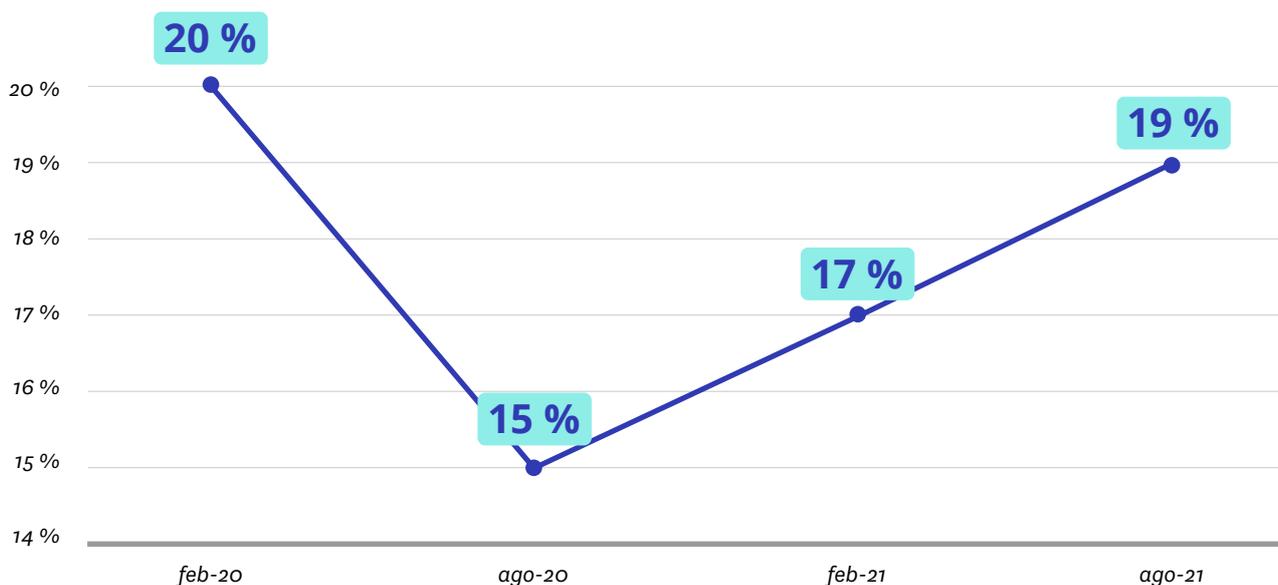
En total, han sido un 16 % los que han alquilado o intentado alquilar una vivienda o una habitación en un piso compartido en los últimos doce meses. Hace seis meses, en febrero de 2021, eran un 14 % y hace un año, en agosto de 2020, el 12 %.

Un 16 % de los particulares mayores de 18 años en España ha realizado alguna acción de demanda de vivienda en alquiler en los últimos 12 meses, el nivel más alto de toda la serie histórica

De hecho, el nivel de demanda de arrendamiento no había alcanzado unas tasas tan altas en toda la serie histórica: tradicionalmente se sitúa en la franja de entre el 12 % y el 14 %, aunque en momentos puntuales y en función de la evolución del mercado ha llegado a caer hasta el 9 %, como sucedió en 2018 tras las intensas subidas de precio de 2017.

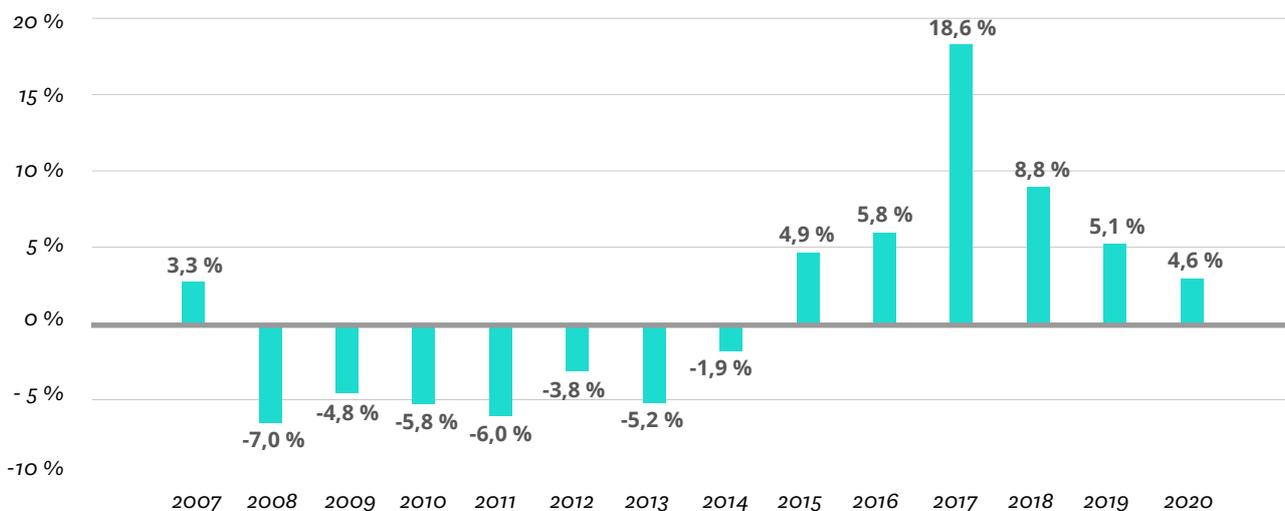
Las subidas más moderadas que se han producido desde ese momento, junto con la agitación que la pandemia ha traído al mercado, han devuelto la actividad a la demanda de alquiler hasta los citados niveles máximos que registra en agosto de 2021.

Particulares participando en el mercado del alquiler (%)



Base feb-20: 5025 / Base ago-20: 5002 / Base feb-21: 5000 / Base ago-21: 5000

Variación anual de precio medio de la vivienda en alquiler en España



Fuente: Índice Inmobiliario Fotocasa

En el otro lado del mercado, en la oferta, encontramos actualmente que entre la población mayor de 18 años hay, en agosto de 2021, un 4 % de arrendadores o potenciales arrendadores. Son más que hace seis meses, cuando representaban a un 3 % pero aún no se alcanzan los niveles prepandemia: en febrero de 2020 había un 5 % de particulares que habían alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad.

Pese a esto, sí que se aprecia una recuperación en el lado de la oferta que no se veía hace seis meses. Una tendencia creciente que, sin embargo, en la parte de la demanda ya se dio durante el semestre anterior. Por lo tanto, una de las buenas noticias del mercado del alquiler es

que sube la participación y lo hace de la mano tanto de inquilinos como de arrendadores.

Observando los datos del conjunto del mercado de la vivienda, lo que se aprecia es que el alquiler no es lo único que incrementa: se producen subidas tanto en compra como en arrendamiento y tanto en la oferta como en la demanda.

Sí que es cierto que el crecimiento del mercado del alquiler no es tan acentuado, pero también lo es que comenzó su recuperación antes que el mercado de compraventa. Además, el aumento de la oferta se ha producido en ambos mercados de manera estadísticamente significativa.



Compra

Feb. 20

Ago. 20

Feb. 21

Ago. 21

Ha comprado vivienda

3 %

3 %

3 %

5 % ▲

Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)

10 %

9 %

9 %

11 % ▲

13 %

12 %

12 %

15 % ▲

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)

3 %

3 %

2 %

3 % ▲

5 %

5 %

4 %

5 % ▲

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

8 %

6 %

8 %

9 %

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

2 %

2 %

2 %

2 %

Ha buscado vivienda para alquilar (como inquilino), pero no lo ha conseguido

6 %

4 %

5 %

5 %

Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)

2 %

1 %

2 %

2 %

15 %

12 %

14 %

16 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

4 %

3 %

2 %

3 % ▲

Ha tratado de alquilar a otros una vivienda (propietario), pero no lo ha conseguido

1 %

1 %

1 %

1 %

5 %

4 %

3 %

4 % ▲

Base feb-21: 5000 / Base ago-21: 5000

El impulso de Cataluña

Si se analizan estos datos por comunidades autónomas, el incremento más significativo del mercado del alquiler se produce en Cataluña, donde se superan los niveles previos a la pandemia: hay un 23 % de particulares participando en este mercado mientras que en febrero de 2020, había un 18 %.

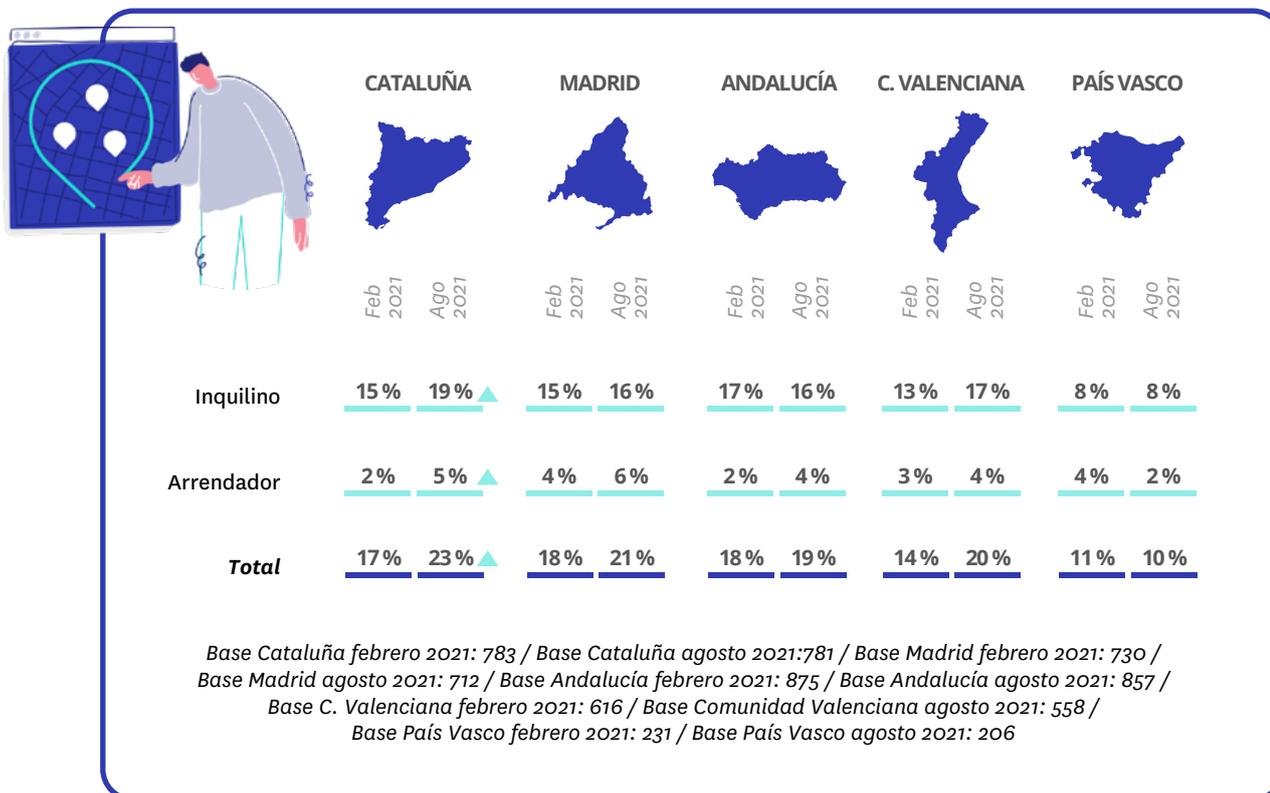
En Cataluña se reproduce el mismo esquema que se da en el conjunto del mercado: esta subida llega tanto en la parte de la demanda como en la de compra. Así, hay un 19 % de personas que han alquilado o intentado alquilar una vivienda en Cataluña en los últimos 12 meses, mientras que en febrero de 2021 eran el 15 %. La cifra es incluso cinco puntos porcentuales más alta que el 14 % de demandantes de arrendamiento que había en Cataluña justo antes de la pandemia, en febrero de 2020.

Por otro lado, los arrendadores o potenciales arrendadores en Cataluña representan al 5 % de los particulares mayores de 18 años, una cifra idéntica a la de febrero de

2020, justo antes del estallido de la pandemia. Además, es una cifra significativamente más alta que la de febrero (2 %) y la de agosto de 2020 (3 %).

Además de Cataluña, el incremento de actividad en el mercado del alquiler se extiende a otros territorios, pero destaca especialmente la Comunidad Valenciana. En esta comunidad autónoma el retroceso en el mercado a causa de la covid-19 se prolongó más que en el resto, pero ahora ya ha retomado la tendencia creciente. Por lo que se refiere al alquiler, en el último año han participado un 20 % de particulares en este mercado frente al 14 % de febrero de este año y de agosto del pasado.

Cataluña es la comunidad autónoma en la que más crece la participación en el mercado del alquiler: del 17 % de febrero al 23 % actual.



Los más jóvenes vuelven al mercado

Si se analiza la actividad en el mercado del alquiler en función de la edad de los participantes, lo que se observa es que crece de manera transversal a todos los segmentos de edad. Como demandantes destaca, fundamentalmente, el crecimiento del target más joven: entre los jóvenes de 18 a 24 años se ha pasado de un 30 % de demandantes en febrero a un 36 % en agosto de 2021.

La demanda de vivienda de alquiler incrementa de manera significativa entre los jóvenes de 18 a 24 años.

Ese porcentaje supone superar ampliamente el nivel de participación de este segmento de edad (18-24 años) en la demanda de alquiler antes de la aparición de la pandemia, cuando se situaba en el 31 %.

En el lado de la oferta, sin embargo, las subidas más significativas con respecto al semestre anterior se dan entre los 35 y los 54 años. Concretamente, en el grupo de edad que comprende los 35 y los 44 años se ha pasado de un 2 % a un 4 % de ofertantes y en el de 45 a 54 años ha crecido del 3 % al 5 %.

	18-24 años		25-34 años		35-44 años		45-54 años		55-75 años	
	Feb 2021	Ago 2021								
Inquilino	30%	36% ▲	29%	30%	15%	16%	9%	9%	6%	6%
Arrendador	3%	3%	3%	4%	2%	4% ▲	3%	5% ▲	3%	4%
Total	31%	39% ▲	31%	32%	17%	20%	11%	14%	9%	10%

Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2021 18-24: 450 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750

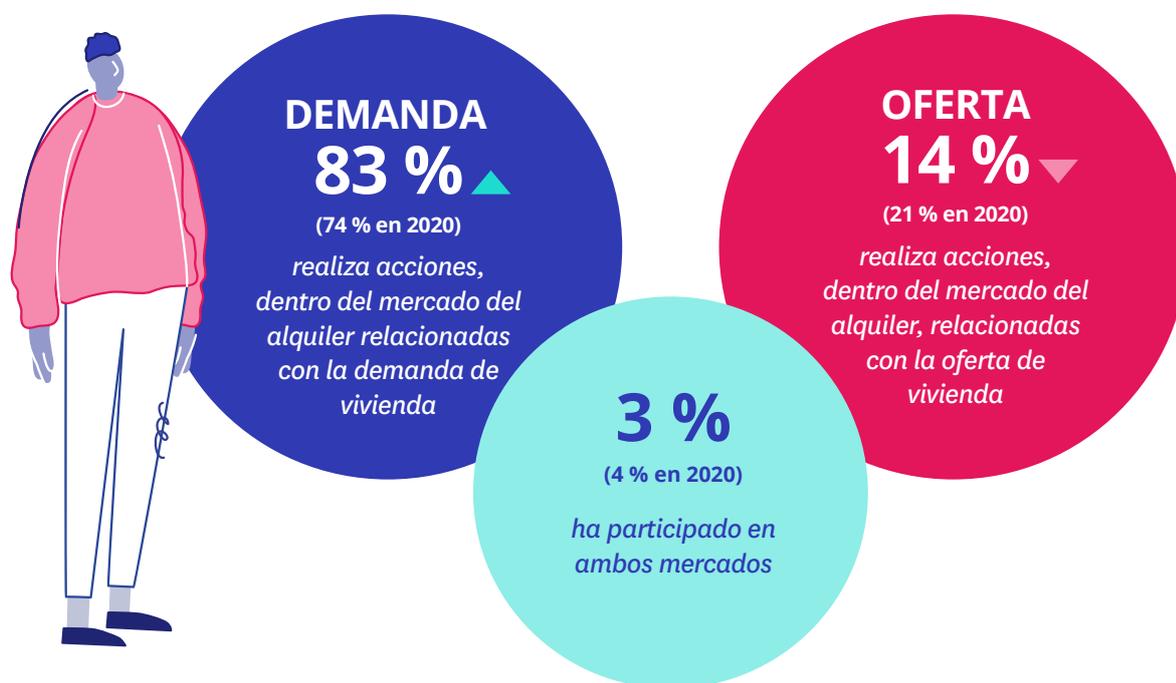


Un mercado desequilibrado

Aunque es probable que el citado incremento de particulares ofertando vivienda de alquiler registrado entre febrero y agosto de 2021 haya corregido ligeramente la situación, lo cierto es que el desequilibrio entre ambos lados del mercado es una constante que se acrecentó durante el primer año de pandemia.

Así, en febrero de 2021, un 83 % de los particulares que actuaban en el mercado de arrendamiento en España lo

hacía exclusivamente en el lado de la demanda, frente al 74 % que había en febrero de 2020, justo antes de que la covid-19 hiciese su aparición. Por el contrario, los que participaban exclusivamente en el lado de la oferta se redujeron del 21 % registrado en febrero de 2020 al 14 % un año más tarde.

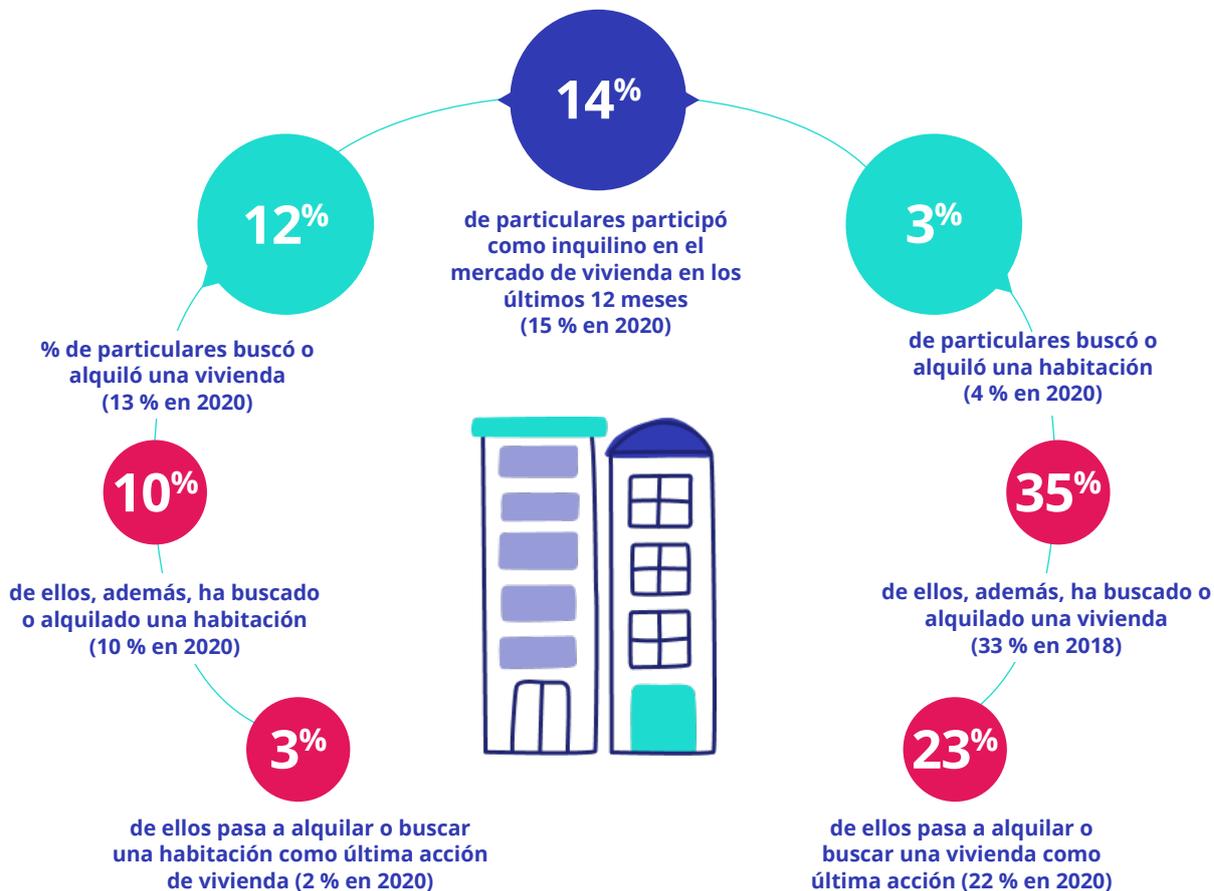


Base feb. 2020: 984 / Base feb. 2021: 757

También hay que tener en cuenta que entre los que consideramos demandantes de vivienda en alquiler hay un grupo pequeño pero significativo que no buscaba un inmueble completo, sino una habitación en una casa compartida.

Así, el 14 % de demandantes que, como hemos dicho, había en febrero de 2021 está conformado por un 12 % de buscadores de vivienda completa y por otro 3 % que pretendía alquilar habitación.

Aunque la suma de ambos colectivos alcance el 15 % hay que tener en cuenta que existe un pequeño segmento que buscó en ambos mercados y que —*como es habitual históricamente*— es bastante más importante entre los demandantes de piso compartido. Es decir: hay más demandantes de habitación buscando también una vivienda completa (*un 35 %*) que al revés (*un 10 %*).



Base feb. 2021: 5000 / Base feb. 2020: 5002 / Base inquilino vivienda feb. 2021: 606 / Base inquilino vivienda feb. 2020: 648 / Base inquilino habitación feb. 2021: 169 / Base inquilino habitación feb. 2020: 186

Acciones del alquiler en los últimos 12 meses

16 % de los mayores de 18 años **alquiló o buscó para alquilar una vivienda** (o una habitación) para vivir en ella

4 % alquiló o intentó alquilar una vivienda de la que es propietario (arrendador)

9 % de particulares **alquiló una vivienda** (como inquilino)

5 % 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

2 % alquiló una habitación en un piso compartido

2 % buscó una habitación en un piso compartido pero no la ha conseguido

2

Perfiles sociodemográficos

Inquilinos de menor nivel socioeconómico



Si quisiéramos hacer un retrato tipo de los particulares mayores de 18 años que han alquilado o intentado alquilar una vivienda para residir en ella durante el último año, habría que hablar de una mujer de 38 años, de clase media alta y que vive con su pareja.

Entre los inquilinos —*entendiendo como tales a quienes han alquilado o intentado alquilar vivienda en los últimos doce meses*— hay un 58 % de mujeres frente al 42 % de hombres. La preponderancia femenina en la demanda de arrendamiento es una constante del mercado, que es más acentuada en los segmentos de edad más jóvenes (*hasta los 34 años*), tiende a equipararse en los medios (*entre 35 y 54 años*) y se invierte en los más mayores (*de 55 a 75 años*), donde son mayoría los hombres. Las mujeres alquilan más cuando son jóvenes; los hombres lo hacen en mayor medida en su madurez.

Un 36 % de los demandantes de vivienda en alquiler tiene entre 25 y 34 años y un 36 % entre 35 y 44 años. Además, el lugar en el que hay una mayor concentración de personas que buscan vivienda en régimen de alquiler es Madrid (20 %).

Si se comparan los datos de febrero de 2021 con los de un año antes (*en febrero de 2020, justo antes de que hiciera su aparición la pandemia*), encontramos dos variables que cambian de forma relevante.

Por un lado, han ganado protagonismo en la demanda de vivienda de alquiler los niveles socioeconómicos medio bajo y bajo: el 16 % si sitúan en este escalón frente al 14 % de un año antes. Y, por el contrario, se ha reducido la presencia de demandantes de nivel socioeconómico alto y medio alto, aunque sigue siendo mayoritario: del 49 % en 2020 ha pasado al 45 % en 2021.

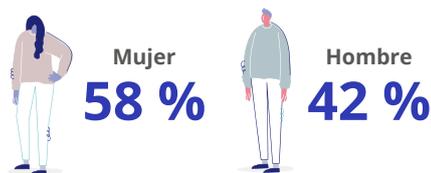
Es un dato que ha de relacionarse con el aumento generalizado de la demanda que hemos indicado previamente: si hay más gente participando es lógico que tengan más peso quienes han regresado al mercado después de haber sido expulsados por las subidas de precio de los años precedentes.

La segunda de las variables que registra cambios, aunque de menor calado, tiene que ver la convivencia: ganan protagonismo en la demanda de arrendamiento las personas que viven solas (*son un 15 %*) y la pierden quienes viven con sus padres (*idéntico porcentaje, el 15 %*).

Los niveles socioeconómicos bajo y medio bajo han pasado de representar el 14 % de la demanda en 2020 al 16 % en 2021. Los niveles alto y medio alto, por el contrario, han perdido protagonismo: son el 45 %, frente al 49 % de 2020



Sexo



EDAD MEDIA **38 años**

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **45 %** ▼

Medio **38 %**

Bajo / medio bajo **16 %** ▲

Ingresos brutos familiares

De 1001€ a 1500€: **15 %**

De 1501€ a 2000€: **14 %**

De 601€ a 1000€: **12 %**

De 2001€ a 2500€: **12 %**

Estado civil



Con su pareja

30 %



Con su pareja e hijos

21 %



Solo/a ▲

15 %



Con sus padres ▼

15 %

Comunidades Autónomas



20 %

Madrid



18 %

Andalucía



18 %

Cataluña



9 %

Comunidad Valenciana

Base inquilinos feb. 2021: 1986

El regreso del arrendador maduro



En la otra parte del mercado del alquiler, la de los arrendadores, nos encontramos con un perfil más equilibrado en cuestión de géneros: hay un 50 % tanto de hombres como de mujeres que tienen, de media, 50 años. Esta cuestión, la de la edad, es el cambio más significativo con respecto al año precedente: el rango entre los 55 y los 75 años eran un 21 % de los arrendadores en febrero de 2020 frente al 36 % de febrero de 2021.

Además, uno de cada cuatro arrendadores particulares mayores de 18 años en España que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad reside en Madrid.

El índice socioeconómico de estas personas se enmarca, en el 66 % de los casos, dentro de los niveles alto o medio-alto y con unos ingresos brutos mensuales que solo en el 20 % de los casos se sitúan por debajo de los 2000 euros.

Por otro lado, el 44 % de los arrendadores o potenciales arrendadores vive con su pareja y sus hijos. Seguidamente, vivir con su pareja (26 %) o solos (12 %) son las fórmulas de convivencia más frecuentes.

Sexo



EDAD MEDIA **50 años**

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **66 %**

Medio **28 %**

Bajo / medio bajo **5 %**

Ingresos brutos familiares

De 2501 € a 3000 €: **12 %**

De 2001 € a 2500 €: **11 %**

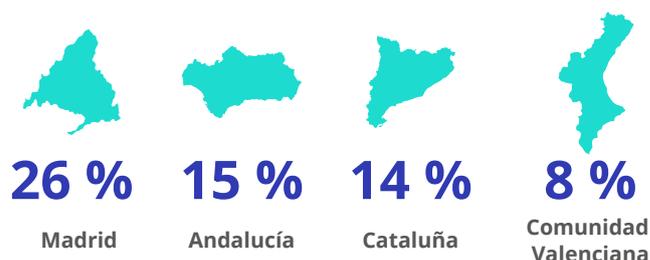
De 3001 € a 3500 €: **11 %**

De 3501 € a 4000 €: **10 %**

Estado civil



Comunidades Autónomas



Base arrendadores feb. 2021: 542

Diferencias entre ambos perfiles

Como muestran los datos, entre el perfil del inquilino y el del arrendador —*entendiendo como tales a los que han realizado en los últimos doce meses alguna acción de oferta o de demanda respectivamente en el mercado de alquiler*— hay algunas diferencias sociodemográficas relevantes que, por lo general, están muy vinculadas al ciclo de vida de las personas.

Los arrendadores tienen, de media, 12 años más que los inquilinos.

La más evidente es la media de edad: el propietario que alquila vivienda (*o pretende hacerlo*) tiene, de media, 12 años más que el inquilino que arrienda o intenta arrendar. También los ingresos son un punto de divergencia entre ambos targets puesto que las rentas más altas

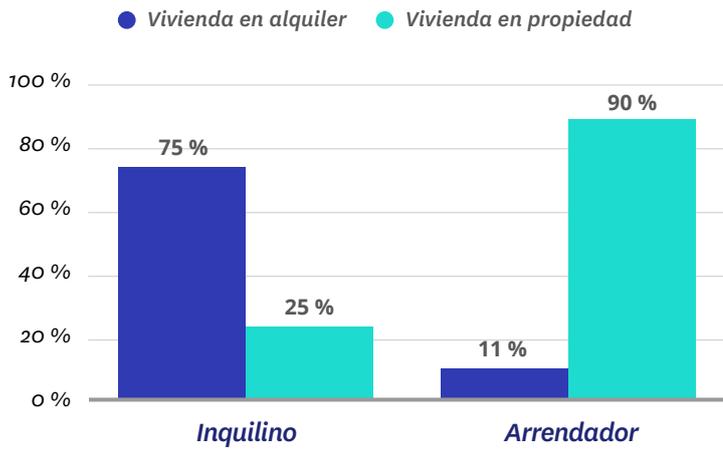
tienen a aglutinarse entre aquellos particulares que alquilan o pretenden alquilar un inmueble de su propiedad.

También está vinculado al ciclo de vida su situación de convivencia. Por ejemplo, entre los ofertantes se duplica el porcentaje de los demandantes de personas que conviven con pareja e hijos. Y, justo lo contrario sucede cuando se trata de vivir con los padres: el 15 % de los inquilinos vive con sus padres, frente al 7 % de arrendatarios.

Es decir, entre los que buscan vivienda de alquiler hay, como es lógico, una mayor concentración de jóvenes que acceden por primera vez al mercado inmobiliario con el objetivo de emanciparse.

Otro aspecto que marca la diferencia es el tipo de inmueble en el que residen actualmente: mientras que el 90 % de arrendadores lo califica como vivienda de propiedad, el 75 % de inquilinos la categoriza como vivienda de alquiler.

¿Cómo calificarías el tipo de vivienda en la que resides actualmente?



Base inquilino feb. 2021: 1986 / Base arrendador feb. 2021: 542



3 La vivienda

El bolsillo, principal condicionante de los inquilinos



Como es lógico, para aquellos que alquilan o pretenden alquilar una vivienda, poder pagar la renta del alquiler es lo más importante. Concretamente, un 66 % tiene en cuenta que el precio se encuentre dentro del presupuesto que se ha fijado inicialmente.

Pese a que el valor que se le da a esta cuestión es transversal a todos los segmentos, entre los inquilinos catalanes y madrileños tiene un mayor peso, lo cual se relaciona directamente con los precios de estos territorios, más tensionados que otros. Lo mismo sucede entre los arrendatarios de más edad: evalúan más que los jóvenes el precio del inmueble antes de alquilarlo.

Lo que más consideran...

→ Que el precio encaje con el presupuesto

→ No tener que invertir dinero en reformarlo

→ El número de habitaciones

El segundo aspecto que más se toma en consideración antes de alquilar una vivienda también está relacionado con la parte económica: el 54 % valora no tener que invertir dinero en reformar el inmueble. Por otro lado, el tercer asunto de mayor prioridad para los inquilinos es el número de habitaciones, algo que el 41 % valora a la hora de buscar una vivienda.

Que el precio se ajuste a su presupuesto es la característica que más tienen en cuenta (66 %) los demandantes de vivienda en alquiler.

Lo que menos consideran...

→ Que sea una zona en crecimiento

→ Que tenga piscina

→ Que esté en una zona con buenos colegios

Base inquilino feb. 2021: 1986

Si se observan los datos en comparación con años anteriores, que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público ha perdido importancia. En el último año es algo que han tenido en cuenta el 33 % de los inquilinos frente al 37 % de 2020 o, echando la vista más atrás, el 38 % de 2018.

En este sentido, los nuevos hábitos que ha traído la pandemia han podido desempeñar un papel fundamental. Por ejemplo, el teletrabajo o la educación a distancia han podido ser determinantes para este cambio de tendencia.

La disponibilidad de terraza era una variable que consideraba el 20 % de los inquilinos en 2020 y ha aumentado hasta al 28 % en 2021.

Pero también sucede lo contrario con características como la disponibilidad de espacios exteriores o de terraza, cuestiones que han ganado importancia en 2021 respecto a 2020, como ya vienen señalando las búsquedas en Fo-

tocasa desde el inicio de la crisis sanitaria. También se tienen más en cuenta características básicas de la vivienda (como la distribución o la altura del inmueble) o variables de valor añadido (trastero y zonas comunes). Y, progresivamente, de forma moderada pero constante, la eficiencia energética va ganando importancia entre las características que demandan las personas que alquilan o pretenden alquilar una vivienda para vivir en ella, aunque todavía sea un factor que solo preocupa al 16 % de ellas.

	2020	2021
Que el precio esté dentro del presupuesto	66%	66%
Que no tuviera que invertir dinero en reformarlo	54%	54%
Que tuviera el número de habitaciones que yo buscaba	39%	41%
Que la ubicación tuviera buenas conexiones de transporte público	37%	33% ▼
Que disponga de servicios cerca	33%	33%
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	29%	31%
Cerca del trabajo/centro de estudios	33%	29% ▼
Que tenga terraza	20%	28% ▲
Que tuviera una distribución acorde a mis gustos	21%	25% ▲
Que tenga plaza de garaje	21%	23%
Que tenga buena orientación	21%	22%
Que tuviera un número de metros cuadrados que yo buscaba	19%	21%
Que la ubicación tuviera buenos accesos por carretera	21%	20%
Que los materiales de la vivienda sean de calidad	20%	20%
Que sea un piso de una altura que yo busco	14%	16% ▲
Que sea energéticamente eficiente	13%	16% ▲
Que el barrio estuviera cerca de mi familia/amigos	18%	16%
En un barrio residencial/alejado de la ciudad	14%	15%
Que tenga trastero	10%	12% ▲
En una zona con mucha actividad y muchas opciones de ocio	11%	11%
Que tenga zonas comunes	9%	10% ▲
En una zona con buenos colegios	9%	8%
Que tenga piscina	5%	6%
Que sea una zona en crecimiento	8%	7%

Base inquilino feb. 2020: 2221 / Base inquilino feb. 2021: 1986

Al margen de esto, también se aprecian diferencias en función de la edad de los intereses cambian. Conforme avanza la edad de los inquilinos, incrementa la exigencia en los aspectos de la propia vivienda: segmentos de edad a partir de los 45 años, de forma generalizada, dan más importancia a todas las variables. Es lógico si tenemos en cuenta que son personas que, normalmente, ya tienen resulta su situación residencial y cuando se disponen a cambiar lo hacen con intención de mejorar. Además, cuentan con más experiencia y, por tanto, saben mejor qué es lo que buscan.

Sin embargo, entre los jóvenes tiene mayor peso la cercanía con el centro de estudios y de trabajo o las opcio-

nes de ocio de la zona. Es decir, resolver de forma funcional sus necesidades residenciales y eso incluye una variable interesante: la disponibilidad de plaza de garaje sólo condiciona al 19 % de los menores de 35 años, mientras que a partir de esa edad salta hasta situarse entre el 26 % y el 28 %. Existen, lógicamente, condicionantes de ciclo de vida para que sea así, pero también habrá que observar en el futuro si hay también un cambio de mentalidad generacional a favor de otros modelos de movilidad híbridos que puedan marcar una tendencia a la baja del uso del coche particular y, en consecuencia, de la necesidad de disponer de garaje propio.



Cataluña

Además de la terraza, cobra interés con respecto a 2020 la disponibilidad de trastero a la hora de buscar vivienda para alquilar.



Madrid

En este caso, la consideración de la terraza ha pasado del 16 % de 2020 al 25 % en 2021. La altura del inmueble y la disponibilidad de trastero también cobran importancia.



Comunidad Valenciana

La terraza y la superficie ganan importancia. Pero lo más destacado es que es la comunidad autónoma en la que más se valora la eficiencia energética: ha pasado del 12 % de consideración en 2020 al 24 % en 2021.

Esta cuestión de la movilidad es también una de las diferencias territoriales más importante, ya que en Madrid y Cataluña —*debido a la importancia del empleo de oficina de sus respectivas capitales*— es donde más ha descendido la importancia de la cercanía al trabajo o centro de estudios en la consideración de los demandantes de vivienda en alquiler, un hecho directamente relacionado, como decíamos antes, con el avance del teletrabajo o la educación online. Y, sin embargo, sigue teniendo mucha importancia que la ubicación de la casa tenga buenas conexiones de transporte público.

Y respecto a la eficiencia energética, resulta destacado el salto que ha dado en la consideración de los inquilinos de la Comunidad Valenciana: ha pasado del 12 % en 2020 al 24 % en 2021.

Lo que sí que es común a todas las CCAA es la mayor importancia de la disponibilidad de terraza: en todas ellas sube aproximadamente 10 puntos porcentuales la consideración de esta variable con respecto a 2020.

¿Dónde buscan y dónde encuentran vivienda?

Como hemos visto, entre los aspectos que se tienen en consideración cuando se busca una vivienda para alquilar está la ubicación. Pero, más allá de los servicios que tenga cerca o de las conexiones con el transporte público, también puede haber o no un salto geográfico importante con respecto a la residencia anterior.

Esto puede depender de factores como la disponibilidad de viviendas en alquiler en el entorno en el que se reside o movilidad por trabajo o estudios. Independientemente de esto, puede ser que los inquilinos comiencen la búsqueda en un lugar, pero terminen alquilando un inmueble en otro.

Uno de cada dos inquilinos pretende alquilar una vivienda en la localidad en la que reside.

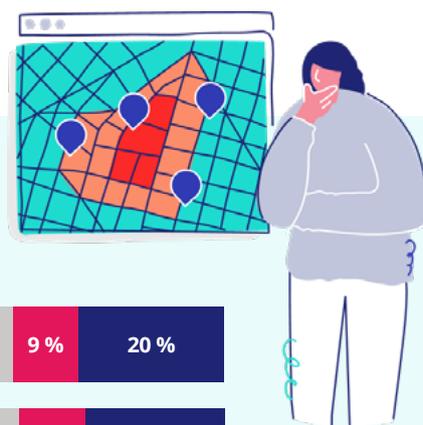
En este sentido, una de cada dos personas que ha alquilado una vivienda para vivir en ella comienza su búsqueda en la misma localidad en la que vive, ya sea en el mismo barrio o en otro distinto al de su residencia actual. Pese a esto, no siempre consiguen que sea en la ubicación que quieren: un 31 % busca en el mismo barrio en el que ya reside, pero solo un 25 % termina encontrando un inmueble para alquilar allí. Sin embargo, son un 25 % los que, de entrada, buscan en otro barrio y un 29 % los que finalmente optan por esta ubicación.

Es decir, con estos datos se aprecia que existe un trasvase entre los que no prevén cambiarse de barrio inicialmente hacia el grupo de los que terminan encontrando vivienda en la misma localidad, pero en otro distrito o barrio. Sin embargo, conforme se aumenta la distancia, los porcentajes de los que buscan y encuentran en una ubicación concreta tienden a equipararse. Por ejemplo, son un 9 % los que buscan en una localidad diferente de su provincia, pero lejos de su ciudad de residencia actual. Un porcentaje idéntico a los que terminan encontrándola.

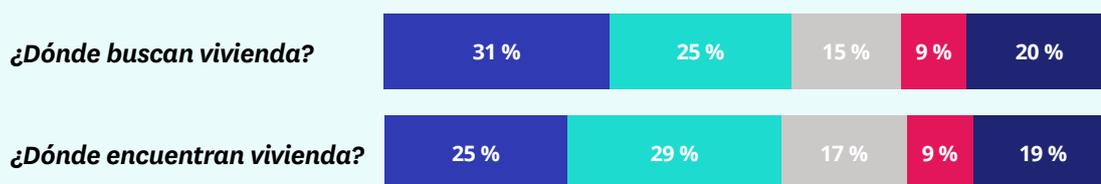
Algo similar sucede cuando se trata de aquellos que cambian de provincia: un 19 % encuentra allí vivienda e, inicialmente, habían sido un 20 % los que habían comenzado la búsqueda en este emplazamiento.

Como viene siendo habitual, la movilidad residencial entre diferentes provincias es más acentuada en las franjas de edad más jóvenes (*de 18 a 35 años*), por una mera cuestión de ciclo de vida: desplazamiento por trabajo por motivos de estudios.

En cualquier caso, estos datos de febrero de 2021 no suponen cambios significativos con respecto a los registrados un año antes: la pandemia no parece haber supuesto cambios en la ubicación de las viviendas buscadas y finalmente elegidas por quienes alquilan. Solamente en Cataluña parece consolidarse una tendencia a buscar y alquilar en mayor medida en el barrio de referencia.



Ubicación de búsqueda y alquiler



● En la misma localidad y en el mismo barrio ● En la misma localidad, pero en distinto barrio ● En una localidad cercana (misma provincia) ● En una localidad lejana (misma provincia) ● En una localidad de otra provincia

Base personas que han alquilado (feb. 2021): 1253

De alquileres turísticos a arrendamientos estables

Un 32 % de los arrendadores —entendiendo como tales a los que han ofertado en el mercado de alquiler un inmueble de su propiedad independientemente de que hayan llegado a cerrar o no la operación— anteriormente lo utilizaba como su residencia habitual. Este es el uso más frecuente que tenía la vivienda que han alquilado o intentado alquilar. Seguidamente, el alquiler de larga duración (26 %) y la segunda residencia (13 %) son los usos más frecuentes.

Con respecto al año hay dos cambios significativos: se ha incrementado el porcentaje de particulares que antes destinaban esa vivienda al alquiler, tanto de larga duración (ha pasado del 22 % de 2020 al 26 % en 2021) como de corta duración (del 6 % de entonces al 9 % actual). Este segundo caso tiene mucho que ver con las

restricciones obligadas por la pandemia y la menor llegada de turistas extranjeros a España: ante la perspectiva de tener la casa vacía muchos propietarios han optado por pasar del alquiler turístico al arrendamiento estable. Además, esta tendencia relacionada con el uso de la vivienda previo por parte de los arrendadores como alquiler de corta duración es especialmente acentuada entre los propietarios que tienen entre 45 y 54 años.

En el lado de los demandantes de vivienda de alquiler hay una clara mayoría que va a destinar ese inmueble a vivienda habitual. Son, concretamente, el 86 % de los inquilinos los que tienen previsto darle ese uso. Seguidamente, la segunda residencia es el uso más frecuente (10 %).

Uso de la vivienda antes y después de su alquiler

Antes (arrendadores)

- Vivienda habitual: 32 %
- Alquilada (larga duración): 26 %
- Segunda residencia: 13 %
- Recibida en herencia: 10 %
- Alquiler de corta duración: 9 %
- Estaba vacía: 7 %



Después (inquilinos)

- Vivienda habitual: 86 %
- Segunda residencia: 10 %
- Otros 4 %

Base inquilino feb. 2021: 1986

4 Los motivos

Inquilinos: alquilar por no poder comprar



Cuando se trata de dar el paso de alquilar una vivienda, entre los demandantes hay una motivación claramente predominante: la imposibilidad de comprar. Uno de cada dos afirma que su situación económica le impide adquirir una vivienda y, por ello, se decanta por buscar un inmueble en el mercado de arrendamiento.

Un dato que pone de manifiesto la fuerza que tiene el sentimiento de propiedad entre los particulares. Algo que, como veremos más adelante, coincide con el punto de vista de más del 70 % de estos inquilinos (*o aspirantes a serlo*).

Dejando de un lado esta elección forzada, también hay personas que se decantan por el alquiler por las ventajas o comodidad que les otorga. Es el caso de un 26 % que afirma que lo prefiere por la libertad y la flexibilidad que proporciona el arrendamiento, un porcentaje significativamente más alto que el 21 % de 2020. Tras este motivo,

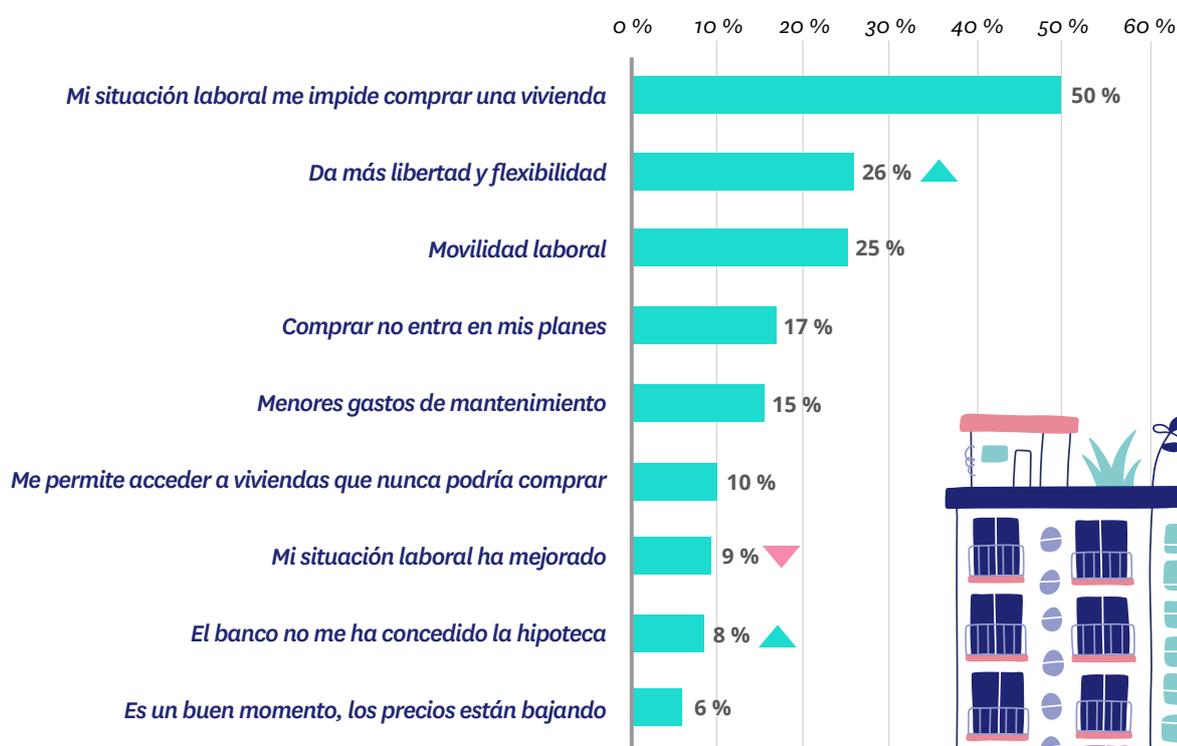
la movilidad laboral (25 %) y descartar la compra (17 %) son los motivos más mencionados por los particulares.

Hay otros dos argumentos que también han cambiado sustancialmente con respecto a 2020: en este escenario de pandemia es lógico que descienda el porcentaje de los inquilinos que alquilan porque su situación laboral ha mejorado (*del 11 % en 2020 al 9 % en 2021*) y que aumente el de quienes se han visto privados por los bancos de acceder a una hipoteca (*del 7 % en 2020 al 8 % en 2021*).

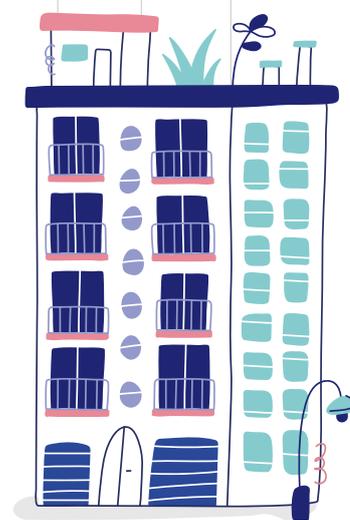
Pero estos factores también tienen matices en función de la edad y es que los segmentos más jóvenes (*de 18 a 34 años*) son los que más motivados se sienten por las ventajas intrínsecas del alquiler de vivienda frente a la compra: la libertad y la flexibilidad y la movilidad laboral, que se sitúan en el entorno del 30 % - 35 %, frente al aproximadamente 20 % de respaldo que reciben en el resto de franjas de edad.

La libertad y la flexibilidad es un motivo para optar por el alquiler en lugar de la compra para el 26 % de los demandantes, frente al 21 % de 2020.

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



Base demandantes de alquiler (feb. 2021): 1986



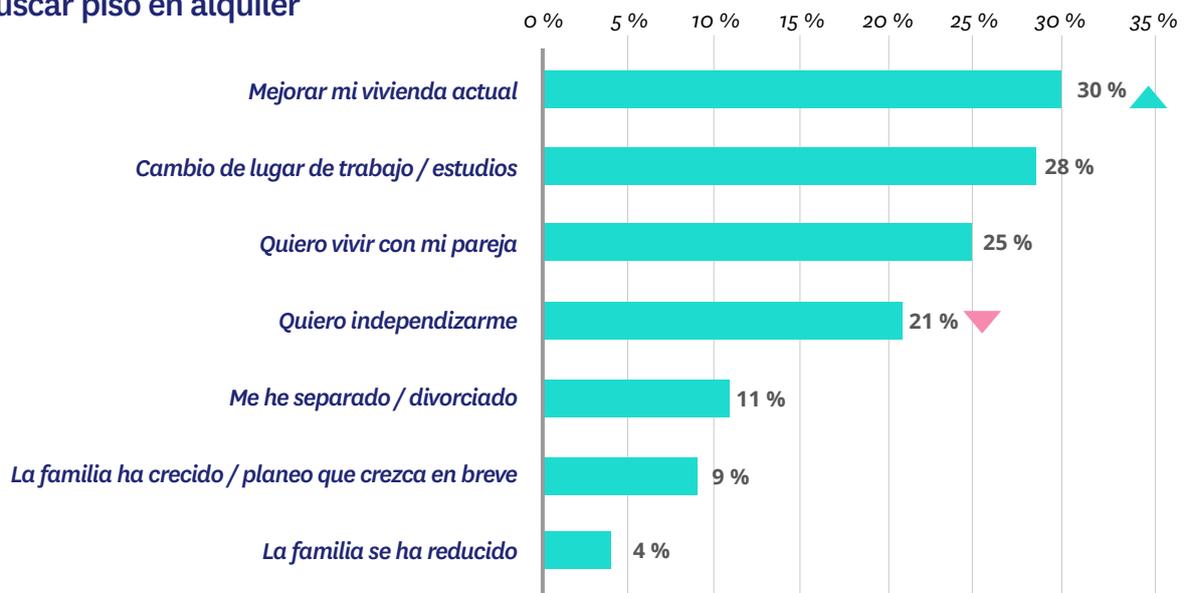
Con respecto a los motivos más personales de los inquilinos para dar el paso de cambiar de vivienda, la razón principal es la de mejorar la vivienda actual. Además, se trata de una motivación que ha experimentado un incremento significativo con respecto al año anterior: en 2020, antes del comienzo de la pandemia, un 25 % apuntaba al cambio con el objetivo de mejorar la vivienda. En 2021 son el 30 %.

Este incremento encaja a la perfección con cuanto hemos dicho anteriormente de las búsquedas registradas

en Fotocasa y con los cambios en las características que le piden a la vivienda.

Aparte de esto, hay otros motivos de carácter personal que incentivan la búsqueda de vivienda de alquiler. Por ejemplo, el cambio de lugar de trabajo o estudios (28 %), irse a vivir en pareja (25 %) o independizarse (21 %), cuestiones que, como es lógico, tienen mucha más importancia en los tramos más jóvenes (18-34 años) que entre los más maduros.

Motivos personales de los inquilinos para buscar piso en alquiler

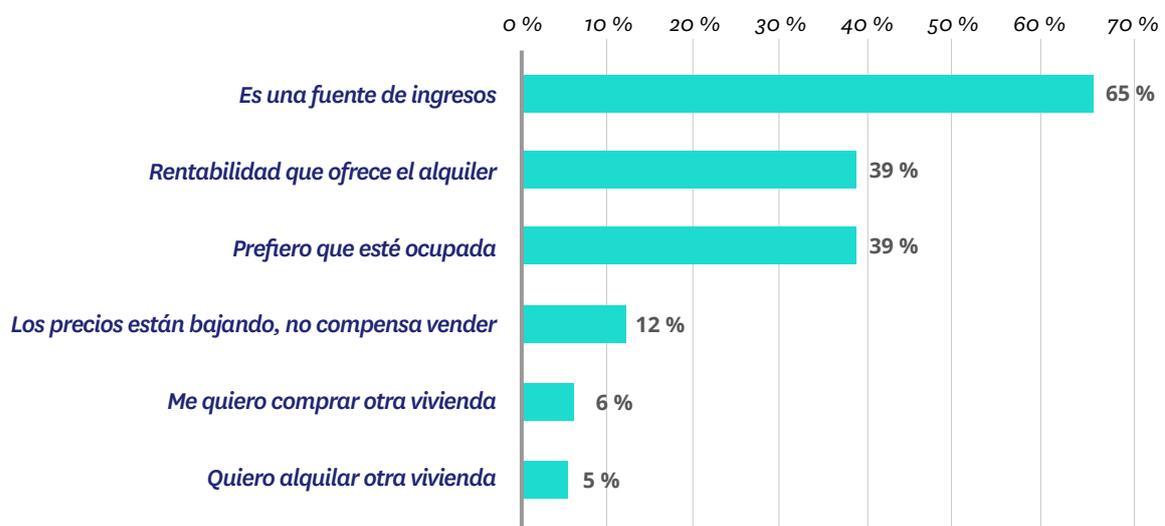


Base demandantes de alquiler (feb. 2021): 1986

Los motivos de los arrendadores: rentabilidad e ingresos

Entre los ofertantes también la motivación económica es la principal a la hora de poner una vivienda en alquiler: el 65 % lo hace porque es una fuente de ingresos. También hay otro 39 % que pone en valor la rentabilidad que ofrece. Son porcentajes muy similares a los de 2020. Otro de los aspectos que también incentiva a los propietarios a arrendar una vivienda es la preferencia porque esté ocupada. Actualmente son el 39 % los que apuntan este motivo. Una cifra que, además, ha ido creciendo progresivamente en los últimos años (en 2018 eran el 33 %).

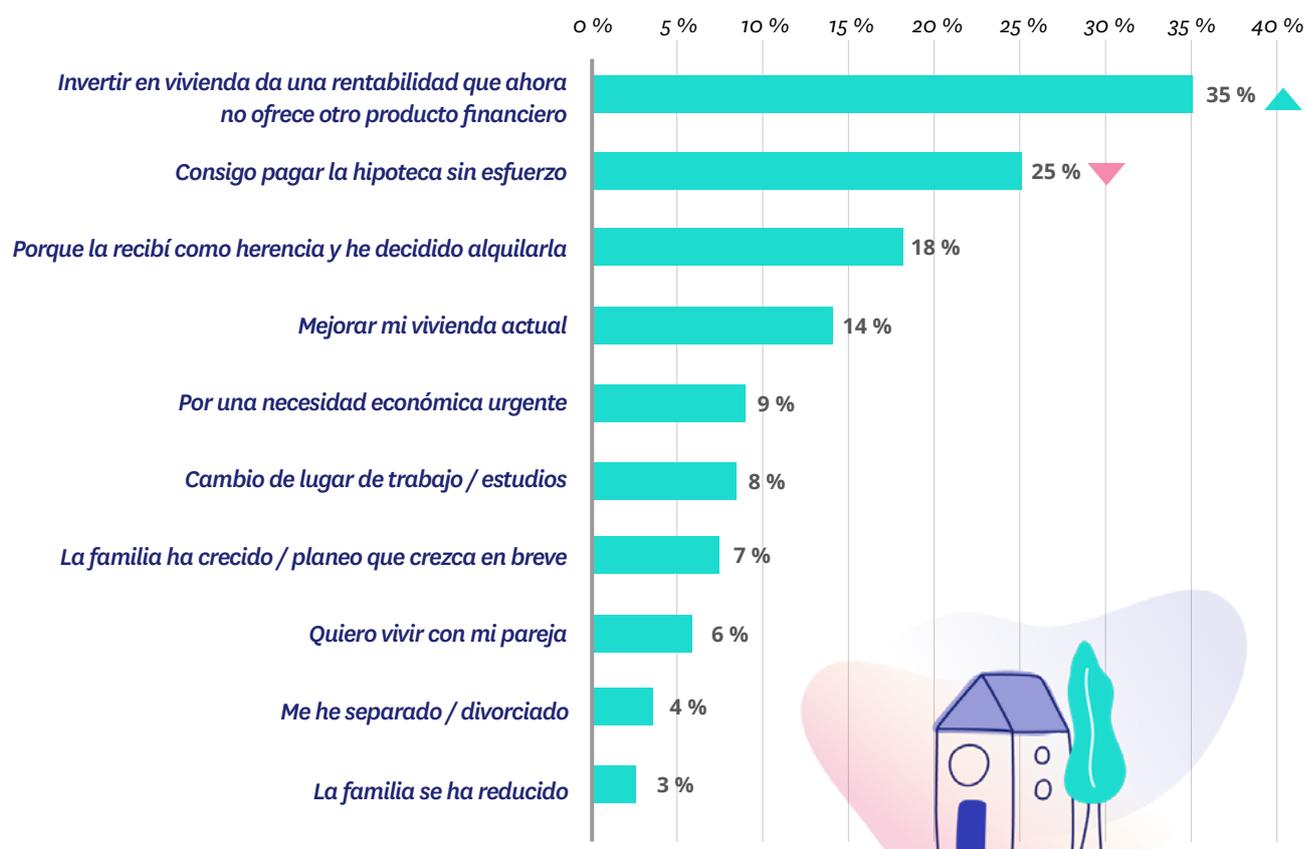
Porcentaje de arrendadores (han alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad) que coincide con estos motivos



Base arrendadores (feb. 2021): 542

Por lo que se refiere a los motivos de carácter más personal de los arrendadores, el 35 % opta por poner una vivienda de su propiedad en alquiler porque invertir en vivienda le da una rentabilidad que no ofrecen otros productos financieros, un porcentaje sensiblemente más alto que el 28 % registrado en febrero de 2020. Dejando a un lado esta motivación, las que más peso tienen entre los arrendadores son la de conseguir pagar la hipoteca sin esfuerzo (25 % en 2021 frente al 31 % de 2020), porque la recibieron como herencia y han optado por alquilarla (18 %) y mejorar la vivienda actual (14 %).

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



Base arrendadores (feb. 2021): 542



5

El proceso del alquiler

El alquiler de un inmueble no es una operación comercial cualquiera. No es como entrar en un supermercado, elegir un detergente de lavadora, pagar el precio fijado y salir con el jabón por la puerta en menos de cinco minutos. Es, en realidad, un proceso que puede prolongarse en el tiempo, en el que las partes que participan pueden negociar el precio y en el que surgen inconvenientes que incluso pueden provocar que la operación no llegue a cerrarse. Estas variables —*negociación, dificultades, plazos y operaciones fallidas*— serán las que analizaremos en el presente capítulo del informe.

5.1. Negociación

Los inquilinos consiguen más rebajas de precio

Un 34 % de los que han alquilado una vivienda para vivir en ella en el último año afirma que ha negociado el coste del alquiler. Una cifra muy similar al 32 % registrado justo antes de la pandemia (*en febrero de 2020*) y más baja que el 37 % del año 2019. Las tasas de negociación, por tanto, se mantienen similares a la de antes de la crisis de la covid-19. No así sus resultados.

Porque lo cierto es que entre quienes alquilan una vivienda como inquilinos y negociaron, en el 75 % de los casos el cambio de precio fue a la baja, frente al 11 % que vieron que la renta mensual se incrementaba. Si se compara estos porcentajes con los de 2020 (*el 66 % vieron bajar el precio y el 20 % tuvieron que pagar más*) comprobamos que la pandemia ha traído una mayor tendencia a la baja de los precios durante la fase de negociación.

Lo que apenas cambia es cuánto se abarata el arrendamiento: para nueve de cada diez inquilinos que han logrado una bajada es, como máximo, del 15 % de la renta mensual inicial, prácticamente igual que en 2020. Para conseguir gestionar una negociación, el 74 % de los arrendatarios necesita menos de un mes.

Entre las razones que llevan a los inquilinos a plantear una negociación del precio, hay un motivo que tiene un peso especialmente relevante: el 40 % de los que logró una rebaja afirma que esta era la única forma de llegar a un acuerdo.

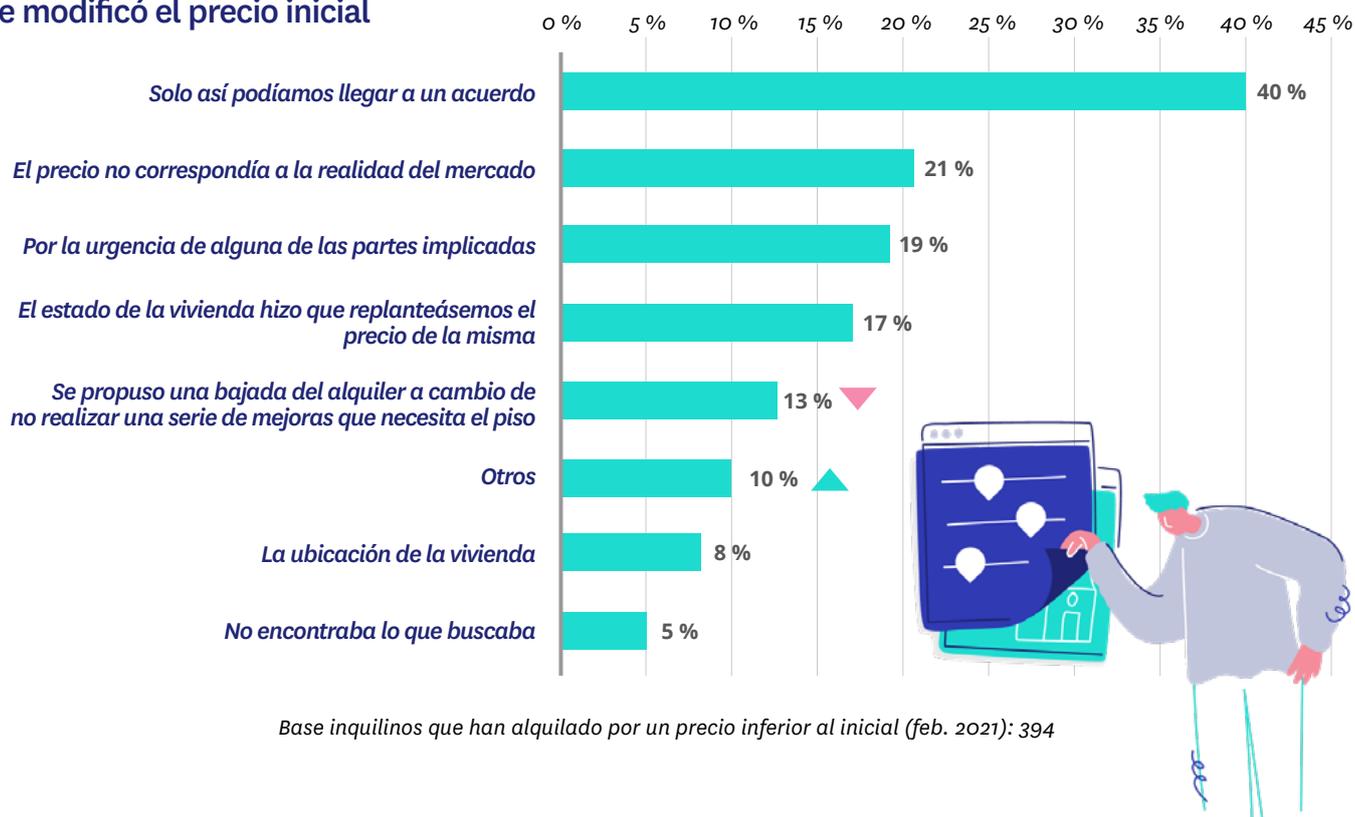
Pero, aparte de esto, también hay un 21 % que considera que el precio fijado no correspondía con la realidad del mercado, un 19 % que negoció por la urgencia de alguna de las partes en cerrar el acuerdo, o un 17 % que, al ver el estado de la vivienda, replanteó el precio.

34 % de los que han alquilado una vivienda negociaron el precio.
En 2020 eran el 32 %.

75 % de los que negociaron consiguió una reducción en el precio.
En 2020 fueron el 66 %.

*Base inquilinos que han alquilado (feb. 2020): 1383 / Base inquilinos que han alquilado (feb. 2021): 1253 /
Base inquilinos que han negociado o variado el precio (feb. 2020): 564 /
Base inquilinos que han negociado o variado el precio (feb. 2021): 523*

Motivos por los que, según los inquilinos, se modificó el precio inicial



Arrendadores más dispuestos a negociar y a bajar el precio

En el lado de los propietarios de los inmuebles, en los últimos doce meses se ha producido un cambio de tendencia hacia una mayor negociación del precio de la vivienda. En 2020 un 61 % de los que habían alquilado un piso de su propiedad a terceros afirmaba no haber negociado la renta del alquiler. Sin embargo, en 2021 son el 54 %. Además, ha aumentado notablemente el porcentaje de propietarios que negoció o modificó el precio a la baja en comparación con el año anterior: en 2020 eran el 67 %

y en 2021 el 86 %, una cifra casi 20 puntos superior. En tiempos de pandemia, los arrendadores particulares se han mostrado más dispuestos a abaratar los inmuebles durante la negociación. Un tercer dato que confirma esta mayor disposición de los propietarios a ajustar el precio es que el 65 % de los que lo bajaron era la primera vez que tomaban una decisión así, un porcentaje bastante más alto que el 57 % de 2020 y el 51 % de 2021.

54 % de los arrendadores que alquilaron un piso no negociaron el precio.
En 2020 eran el 61 %.

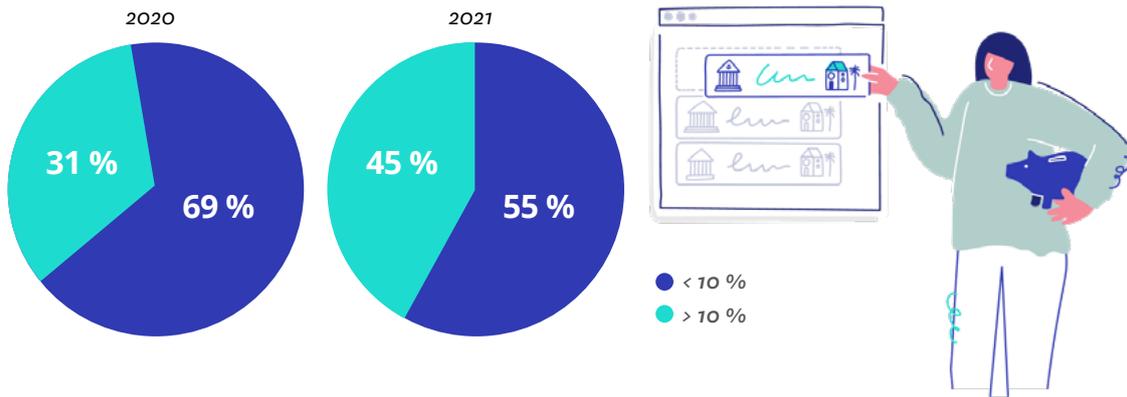
86 % de los que negoció terminó bajando el precio.
En 2020 eran el 67 %.

Base arrendadores que han alquilado (feb. 2020): 485 / Base arrendadores que han alquilado (feb. 2021): 405 /
Base arrendadores que han negociado o variado el precio (feb. 2020): 187 /
Base arrendadores que han negociado o variado el precio (feb. 2021): 185

Estas negociaciones, además, tienden a prolongarse más en el tiempo. Por ejemplo, se ha producido un incremento relevante entre aquellos que negociaron entre uno y tres meses: en 2021 son el 19 % frente al 11 % de 2020. Y, lo mismo ha sucedido con aquellos que extienden las negociaciones entre tres y seis meses: del 3 % de 2020 al 8 % actual. E incluso, la cuantía que los

arrendadores particulares dicen haber descontado del precio inicialmente previsto también ha aumentado: en febrero de 2020, justo antes de la pandemia, sólo un 31 % de los propietarios que bajaban el precio lo hacían en más del 10 % del precio inicial; en febrero de 2021, son un 45 % de ellos los que se aseguran superar ese 10 % de descuento.

Porcentaje de descuento de los arrendadores que han bajado el precio

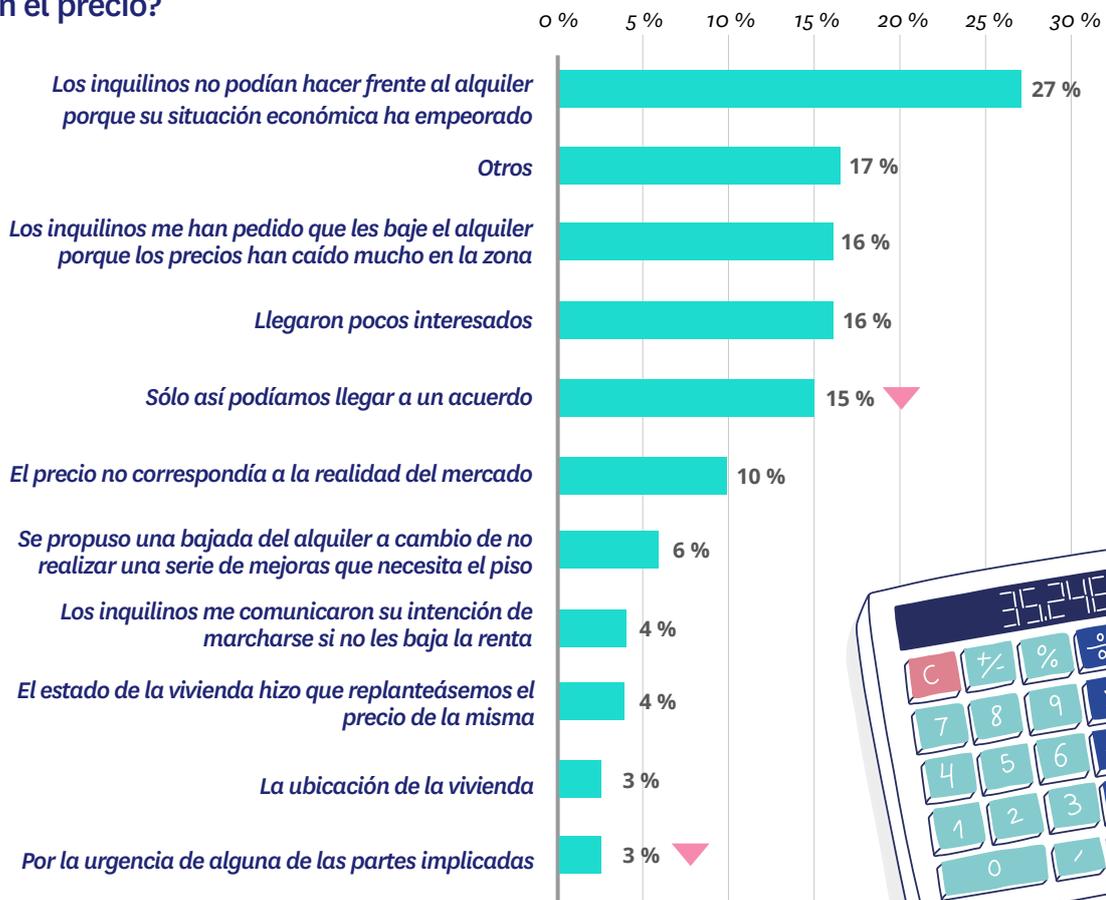


Base arrendadores que han bajado el precio (feb. 2020): 126 / Base arrendadores que han bajado el precio (feb. 2021): 159

Asimismo, entre los arrendadores se han producido algunos cambios significativos vinculados a los motivos de estas negociaciones. Por ejemplo, que la bajada se produzca porque los inquilinos no puedan hacer frente al alquiler se ha posicionado como la razón principal que impulsa las negociaciones.

Por otro lado, ha perdido fuerza la idea de que variar el precio era la única forma de llegar a un acuerdo: del 26 % en 2020 al 15 % en 2021. Y, lo mismo ha sucedido con que a alguna de las partes le urgiera cerrar la operación: del 12 % al 3 % actual.

¿Por qué los arrendadores modificaron el precio?



Base arrendadores que han bajado el precio (feb. 2021): 159

Entre estos arrendadores que han ajustado a la baja el precio de su inmueble para alquilarlo, hay un 31 % de ellos que considera que tras la bajada el precio es todavía razonable y otro 27 % cree que la capacidad económica de los inquilinos ha descendido. Pero eso no significa que ellos tomen la iniciativa de la negociación: un 71 % afirma que fueron los inquilinos los que lo solicitaron.

En conclusión, aunque es una cuestión de perspectivas, sí que es interesante el cambio de tendencia que se está produciendo entre los arrendadores: más negociación del precio, especialmente para disminuir el coste del alquiler con el objetivo de llegar a un acuerdo con los inquilinos.

5.2. Dificultades

Los inquilinos y la barrera de los precios

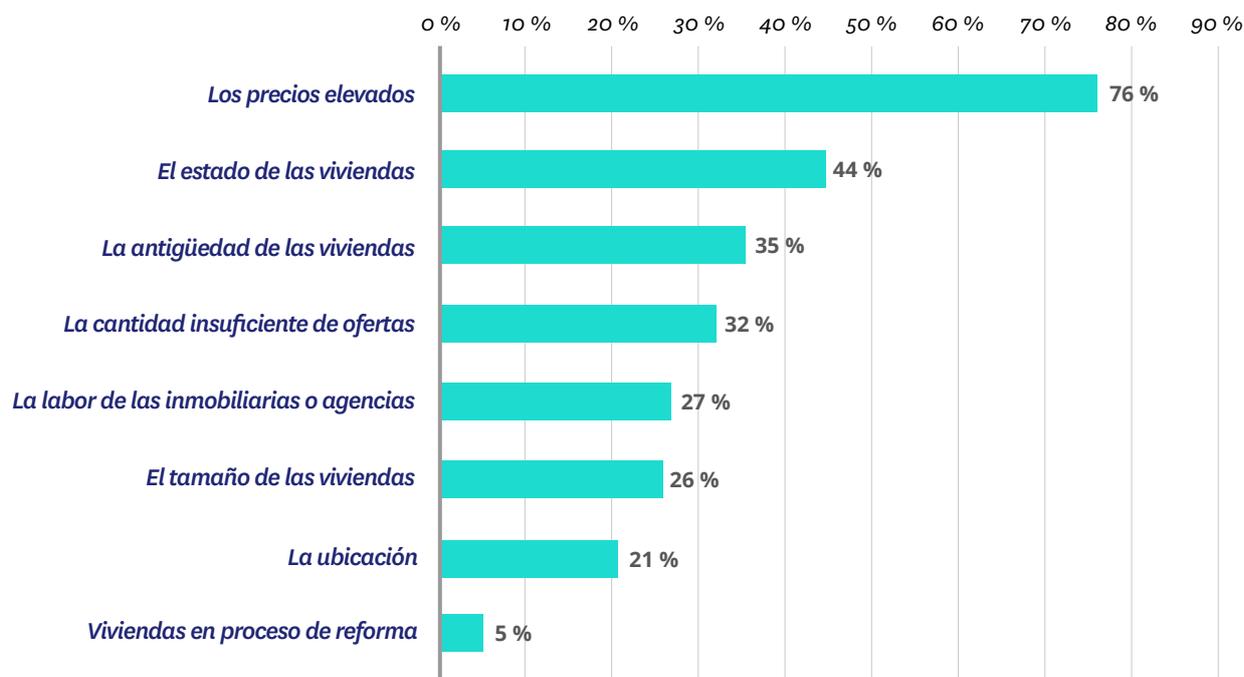
Para los inquilinos encontrar una vivienda puede ser una tarea complicada. En este sentido, el principal problema al que tienen que hacer frente es el precio. Como hemos visto, son muchos los que buscan una negociación de la renta del alquiler a la baja. Una idea que encaja a la perfección con el hecho de que un 76 % de los que ha alquilado un inmueble señale como dificultad los elevados precios, un porcentaje muy similar al registrado en años anteriores.

Pero, pese a que el coste sea el principal problema con el que se topan los arrendatarios, hay más. Por ejemplo, el estado en el que se encuentran los inmuebles dificultó el proceso de búsqueda a un 44 %. Asimismo, la antigüedad de las viviendas o la cantidad insuficiente de ofertas supusieron una dificultad para el 35 % y el 32 % respectivamente.

En general, todas estas cuestiones se aprecian de manera similar en todos los grupos de edad y no han registrado grandes cambios con respecto al año 2020. Únicamente entre los que tienen entre 25 y 34 años sí que se ha producido un incremento significativo a la hora de mencionar el tamaño de las viviendas como una dificultad: en 2020 eran el 25 % y ahora son el 31 %.

Por comunidades autónomas, entre los inquilinos efectivos de la Comunidad Valenciana, la ubicación ha perdido fuerza como dificultad a la hora de encontrar una vivienda: hace doce meses un 25 % señalaba que la ubicación del inmueble había sido una dificultad en el proceso de búsqueda. Sin embargo, en 2021 solo lo ha sido para el 14 %.

Dificultades más citadas por los inquilinos en su proceso de alquiler

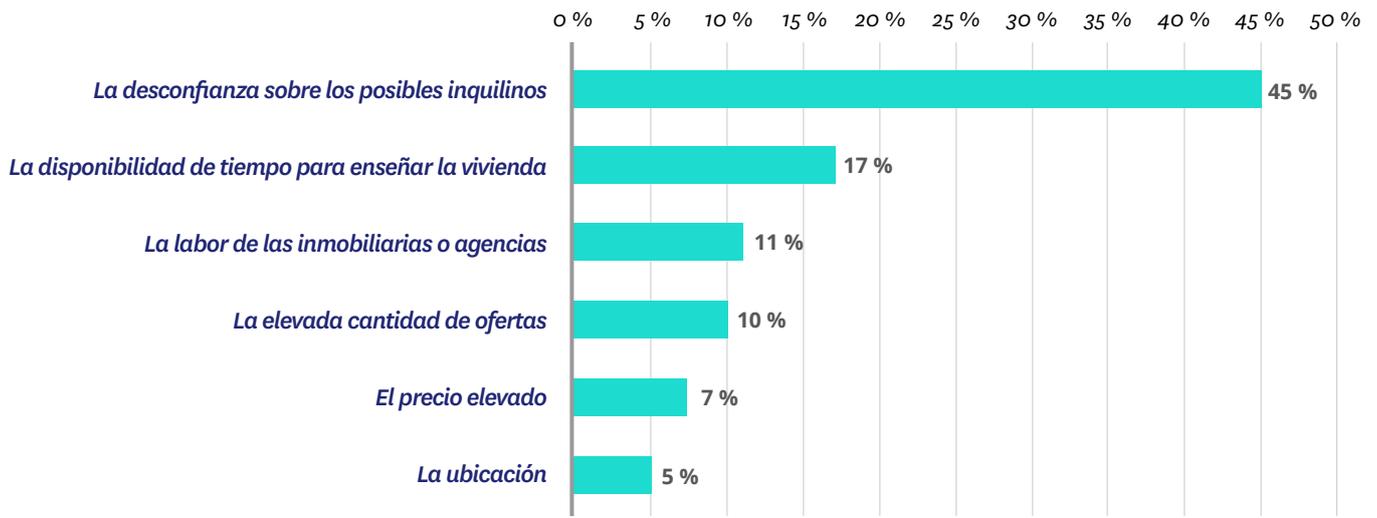


Base personas que han alquilado como inquilino (feb. 2021): 1253

La desconfianza de los arrendadores

Entre los arrendadores que han conseguido alquilar una vivienda de su propiedad tampoco cambia la dificultad principal en el proceso de arrendamiento: la desconfianza sobre los posibles inquilinos. Un 45 % de ellos lo señala como un problema a la hora de alquilar. Aparte de esto, la falta de tiempo para enseñar la vivienda (17 %), la labor de las inmobiliarias o agencias (11 %) y la elevada cantidad de ofertas (10 %) son las dificultades que más apuntan los arrendadores.

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



Base personas que han alquilado un inmueble de su propiedad (feb. 2021): 405

5.3. Plazos

Inquilinos con prisas

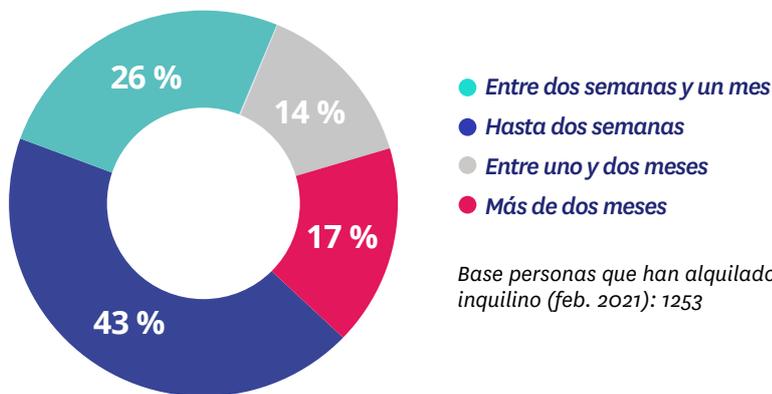
¿Cuánto tiempo invierten los inquilinos en encontrar una vivienda? Siete de cada diez consiguen alquilar un inmueble en un plazo de hasta un mes, una cifra similar a la de 2020, cuando el 68 % necesitaba ese mismo periodo de tiempo. Solo un 17 % de ellos tarda más de dos meses en completar el proceso.

Estas cifras son muy similares a las de los últimos años: los plazos, en realidad, comenzaron a dilatarse de 2018 a 2019 y desde entonces no han registrado cambios signifi-

cativos. La pandemia no ha tenido, por tanto, efectos en el tiempo que los demandantes de vivienda de alquiler dedican a conseguir su objetivo.

Aunque, en líneas generales, en todos los grupos de edad el proceso de encontrar una vivienda de alquiler se prolonga más o menos lo mismo, entre los de mayor edad se tiende a tardar un poco más. Es una cuestión que parece estar relacionada con su mayor exigencia en las características del inmueble, tal y como vimos anteriormente.

¿Cuánto tiempo invierten los inquilinos en encontrar una vivienda para alquilar?



Base personas que han alquilado como inquilino (feb. 2021): 1253

La consideración de los plazos no puede entenderse si no se relaciona con las expectativas que se tiene sobre ellos. Y a este respecto, estas personas que han alquilado parecen estar, en los dos últimos años, más satisfechas con el proceso: un 16 % en 2021 y un 17 % en 2020 afirmaban que habían tardado mucho menos de lo que esperaban. Sin embargo, en 2019 eran un 13 % los que tenían esta percepción.

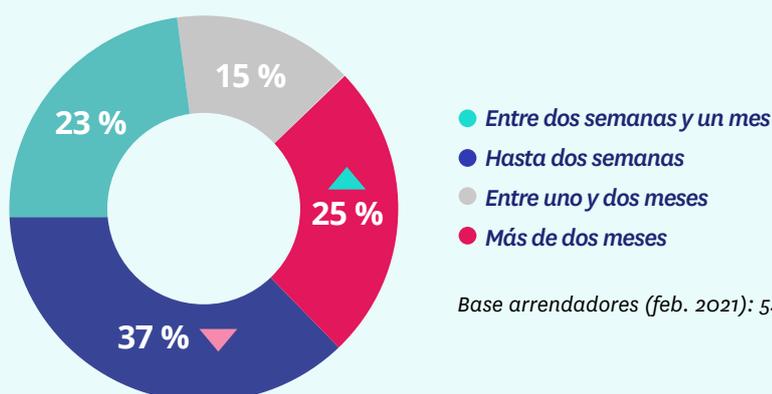
Con todo, el porcentaje de los que consideran el tiempo invertido en los márgenes de lo que esperaban sigue siendo el más alto y se mantiene constante: el 37 % de los que han alquilado una vivienda en el último año han tardado más o menos lo que habían previsto.

Arrendadores: se dilatan los plazos

En el lado de la oferta sí que se ha producido una dilatación de los plazos del proceso de arrendamiento de vivienda desde la aparición de la crisis sanitaria de la covid-19. Un 37 % de los que han alquilado o intentado alquilar un inmueble de su propiedad han dedicado al proceso menos de dos semanas, lo cual significa once pun-

tos porcentuales menos que el 48 % registrado en febrero de 2020, justo antes de que la pandemia hiciese su aparición. Además, por encima de los dos meses de plazo hay ahora un 25 % de arrendadores (o aspirantes a serlo), mientras que en 2020 eran un 17 %.

¿Cuánto tardan los arrendadores en alquilar una vivienda?



Base arrendadores (feb. 2021): 542

Este incremento de los plazos tiene su lógico reflejo en la percepción de los arrendadores sobre el tiempo invertido: en 2021 un 17 % califica el tiempo invertido como algo más del esperado, frente al 10 % que en 2020 opinaba esto mismo. Lo mismo ocurre con aquellos que consideran que lo que tardaron fue mucho más de lo es-

perado: lo afirman el 7 % frente al 4 % de hace doce meses. Unos datos que se entienden mejor al observar justo el extremo opuesto: actualmente, el tiempo invertido en alquilar una vivienda de su propiedad ha sido mucho menor del esperado para un 23 %, mientras que en 2020 eran el 31 % los que tenían esta percepción.

Percepción del tiempo invertido

	Inquilinos	Arrendadores
Mucho menos de lo esperado	16%	23%
Algo menos de lo esperado	14%	16%
Más o menos lo esperado	37%	38%
Algo más de lo esperado	20%	17%
Mucho más de lo esperado	14%	7%

Base personas que han alquilado como inquilino (feb. 2021): 1253 / Base arrendadores (feb. 2021): 542

5.4. Alquileres fallidos

Hay en el mercado inmobiliario un grupo significativo de personas que todavía no han conseguido alquilar una vivienda como inquilinos pese a haberlo intentado: en 2021 son el 37 % de los demandantes de arrendamiento. Y la causa de que todavía no hayan logrado su objetivo hay que buscarla, principalmente, en los precios.

Un 58 % de los demandantes que no han conseguido alquilar lo atribuye a los precios. El porcentaje sube al 63 % entre los jóvenes de 25 a 34 años que sigue buscando arrendamiento

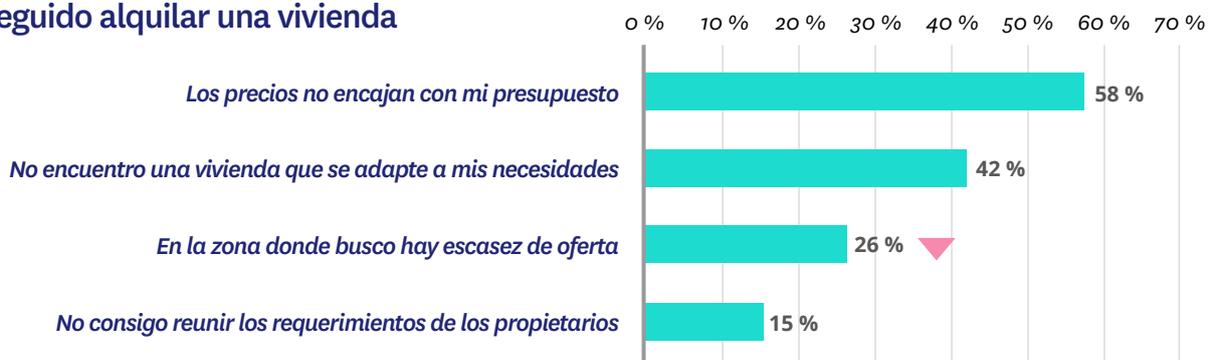
El 58 % de estos demandantes que siguen buscando casa de alquiler asegura que los precios no encajan con su presupuesto. Es un argumento mucho más acentuado entre los estratos de menor edad. Por ejemplo, el coste del inmueble es la razón que esgrime un 63 % de los jóvenes entre 25 y 34 años que no ha conseguido alquilar todavía. Al margen del precio, el 42 % de los inquilinos que no han conseguido alquilar también apunta que esto se debe a

que no han encontrado una vivienda que se adapte a sus necesidades. En este caso, entre los arrendatarios que tienen entre 45 y 54 años este motivo tiene una mayor incidencia. Concretamente, para el 48 % es una razón para no haber alquilado todavía. Algo que puede estar vinculado a esa mayor exigencia entre los targets de más edad con las características de la vivienda.

La única diferencia relevante con respecto a 2020 en los motivos de estos alquileres fallidos está en la escasez de oferta, que ha pasado de ser un motivo para el 33 % de los demandantes que seguían buscando en 2020 al 26 % en 2021. Es decir: la falta de oferta es un problema menos acuciante que antes de la pandemia.

Asimismo, pese a que siga siendo el menos mencionado, las dificultades para reunir los requerimientos establecidos por los propietarios son un motivo con una tendencia creciente. En 2020 y 2021 ha sido un problema para el 16 y el 15 % respectivamente, sin embargo, en 2018 solo lo era para el 10 %.

Motivos de los inquilinos que aún no han conseguido alquilar una vivienda



Base demandantes que no han conseguido alquilar (feb. 2021): 733

6 Percepción del precio e intención de compra

Arrendamiento: vuelta a los niveles prepandemia



Cuando participan en el mercado de la vivienda, los inquilinos evalúan y analizan diferentes alternativas para residir en ellas. Un contacto con el mercado que les permite desarrollar una percepción sobre los precios y una opinión concreta sobre el momento que se vive en el sector.

Poniendo el foco en este primer punto, el de la percepción de precios, existe entre los demandantes de alquilar una opinión prácticamente unánime sobre lo elevado del coste de la vivienda. Concretamente, siete de cada diez (68%) consideran, según datos de agosto de 2021, que los precios de la vivienda en el mercado de arrendamiento son muy caros. Otro 21 % consideran que es algo caro. Entre unos y otros suman prácticamente nueve de cada diez.

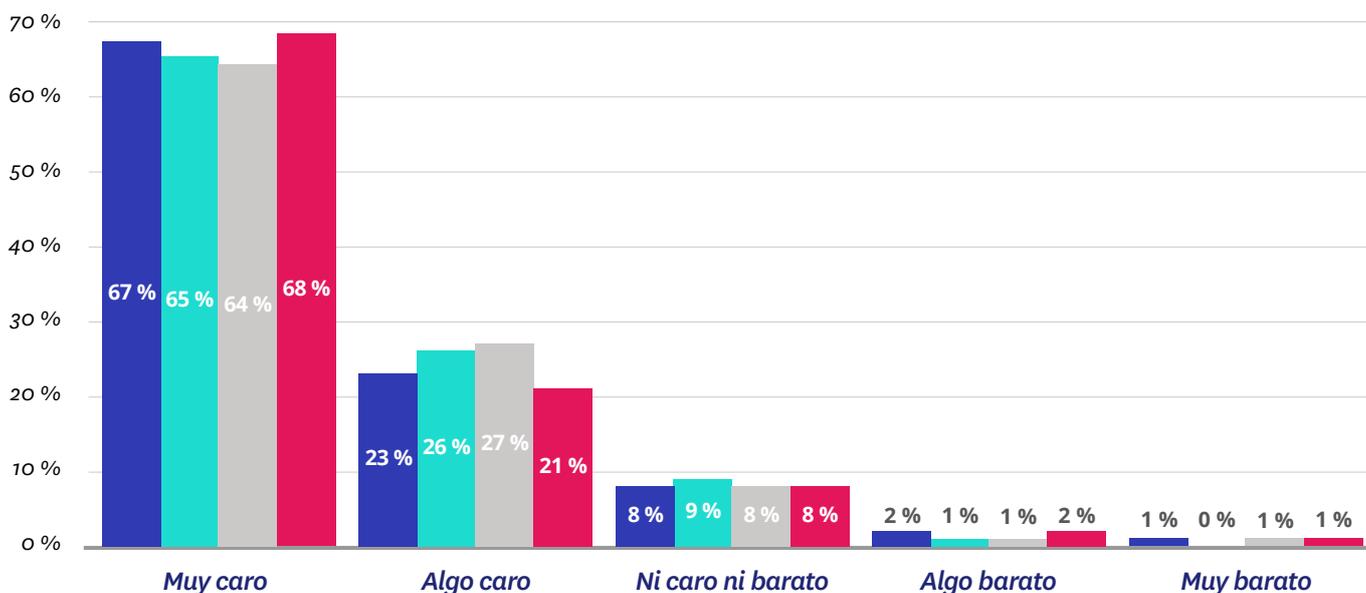
Resulta significativo analizar cómo ha evolucionado por semestres esta percepción de precios de los inquilinos

—entendiendo como tales a los que han alquilado o buscado alquilar una casa para vivir en ella— durante los últimos dos años: desde febrero de 2020, justo antes de la pandemia, hasta agosto de 2021.

Los datos indican que no hubo cambios hacia consideraciones de precio más moderadas (“barato” o “ni caro ni barato”), pero sí que hubo un cierto trasvase entre los que lo estimaban muy caro hacia la posición de algo caro. Un cambio meramente coyuntural que ya ha quedado en el olvido: los porcentajes actuales se sitúan ya en niveles incluso superiores a la aparición de la covid-19.

Percepción de los inquilinos sobre el precio de la vivienda en alquiler

● feb. 20 ● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21



Base inquilinos (feb. 20): 657 / Base inquilinos (ago.20): 489 / Base inquilinos (feb. 21): 642 / Base inquilinos (ago. 21): 657

Y no sólo son los precios del arrendamiento los que se percibe que han vuelto a niveles previos a la pandemia, también las expectativas sobre su evolución futura por parte de los demandantes de vivienda de alquiler describen una curva similar.

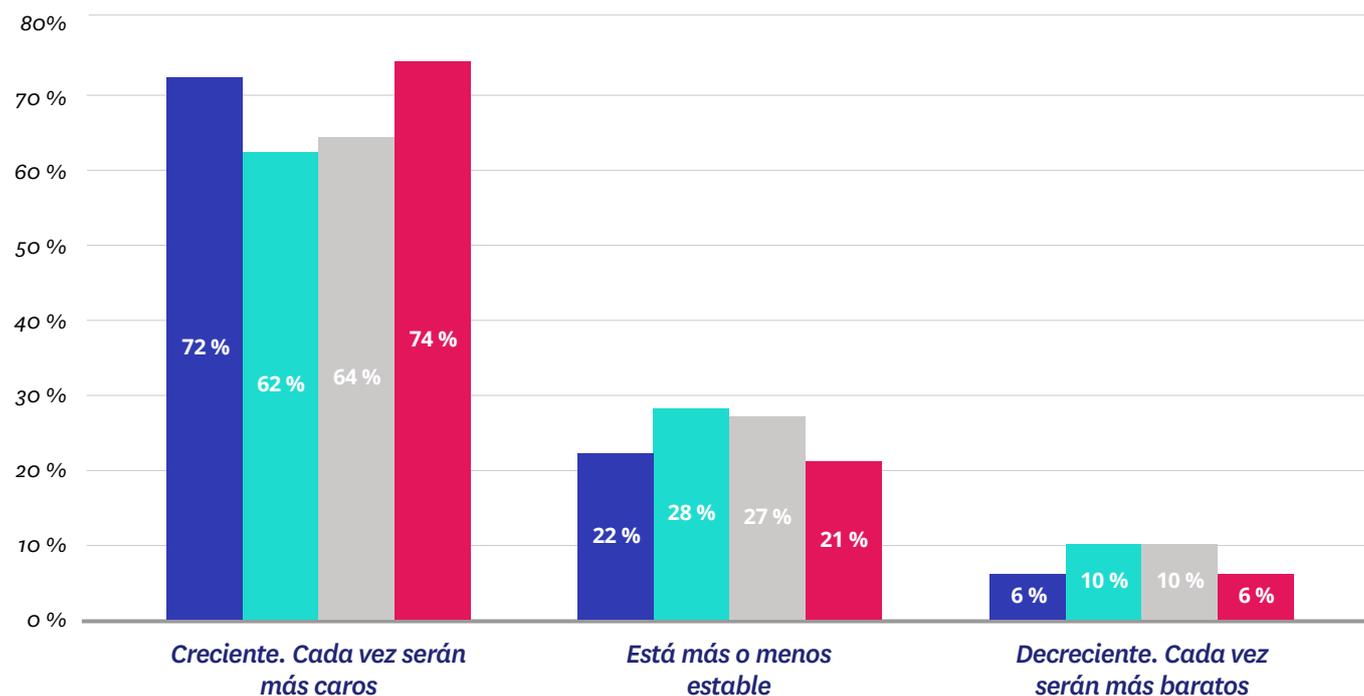
Así, en agosto de 2020 y en febrero de 2021 había perdido cierto peso con respecto a febrero de 2020 (*justo antes de que la aparición de la llegada de la covid-19*) la creen-

cia de que los precios seguirían subiendo y la habían ganado las expectativas de estabilidad e incluso de bajada.

Pero ese escenario ya quedó atrás: en agosto de 2021 hay un 74 % de inquilinos (*o aspirantes a serlo*) que cree que los precios de la vivienda de alquiler seguirán subiendo, un porcentaje incluso dos puntos más alto que el 72 % que pensaban esto mismo en febrero de 2020.

Percepción de la tendencia de los precios del alquiler

● feb. 20 ● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21



Base inquilinos (feb. 20): 657 / Base inquilinos (ago.20): 489 / Base inquilinos (feb. 21): 642 / Base inquilinos (ago. 21): 657

Compraventa: se repite el patrón

También merece la pena observar la percepción que tienen estos demandantes de vivienda en alquiler sobre el mercado de propiedad, ya que, como hemos visto, un grupo muy numeroso de ellos ha optado por el arrendamiento ante la imposibilidad de comprar vivienda, que, de poder, sería su verdadera elección.

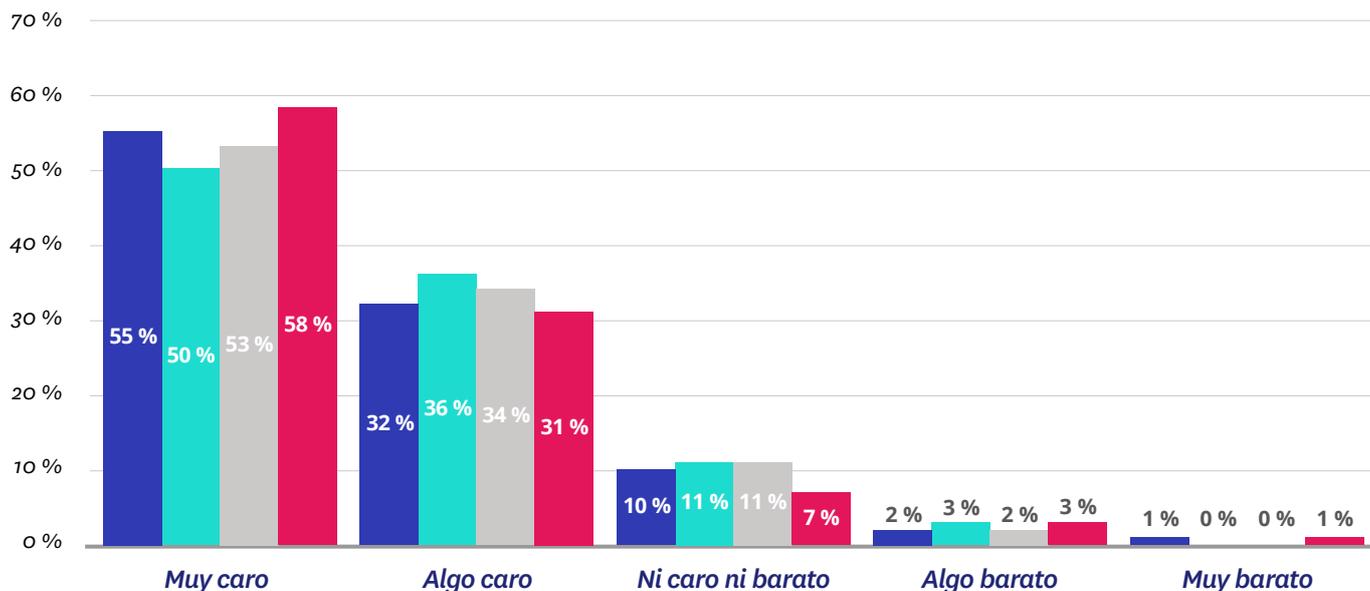
Y, en este caso, se repite el patrón que hemos comentado antes: una cierta tendencia a percibir que los precios —*sin dejar de estar caros*— se podían estar moderando

durante el primer año de pandemia (*de febrero de 2020 a febrero de 2021*), pero ese periodo ya ha quedado atrás y hasta un 58 % de los demandantes de vivienda creen, en agosto de 2021, que la vivienda en propiedad es muy cara (*en febrero de 2020 el porcentaje era del 55 %*).

Si sumamos el 31 % de ellos que considera que es algo cara, el resultado vuelve a ser el mismo que teníamos en el alquiler: nueve de cada diez inquilinos cree que la vivienda en propiedad es cara.

Percepción de los inquilinos sobre el precio de la vivienda en propiedad

● feb. 20 ● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21

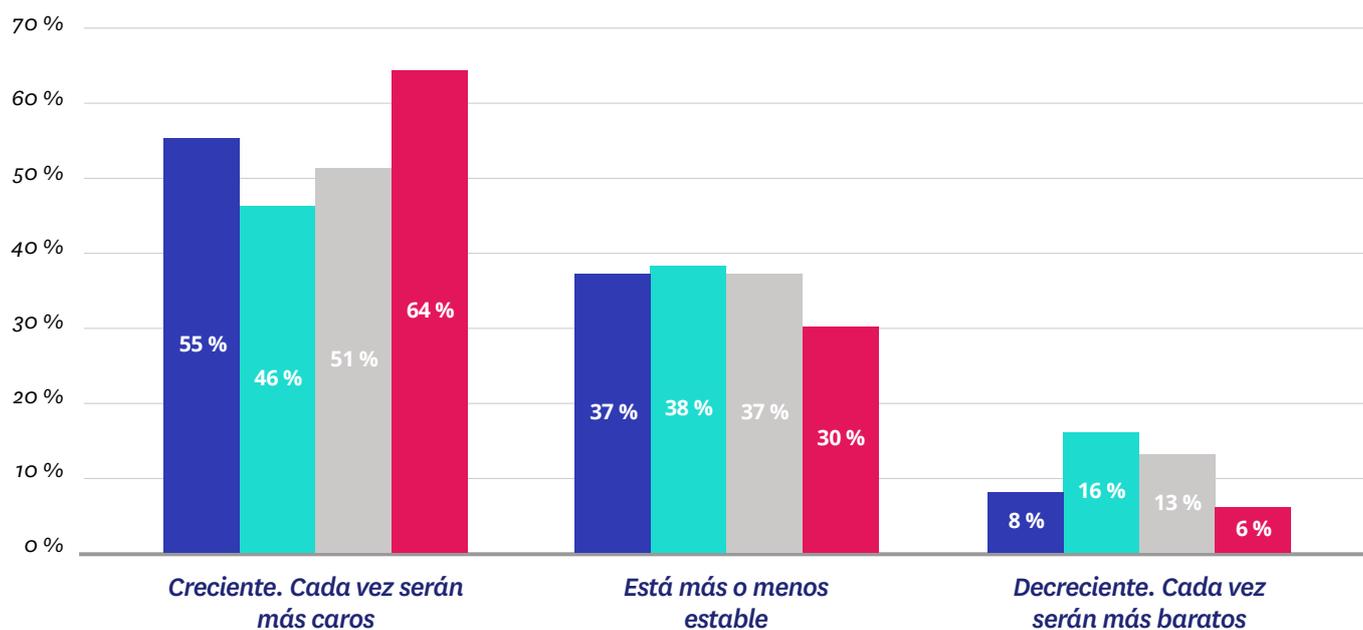


Base inquilinos (feb. 20): 657 / Base inquilinos (ago.20): 489 / Base inquilinos (feb. 21): 642 / Base inquilinos (ago. 21): 657

Cuando se trata de la percepción de los inquilinos sobre la evolución futura de la vivienda en propiedad, la convicción de que seguirán al alza es generalizada e incluso más acentuada que antes de la pandemia. Hasta un 64 % de ellos (*frente al 55 % de febrero de 2020*) consideran que los precios de la vivienda en propiedad seguirán subiendo; un 30 % (*eran el 37 % en febrero de 2020*) creen que está más o menos estable; y sólo el 6 % pronostica que la tendencia es a la baja.

Percepción de la tendencia de los precios de la vivienda en propiedad

● feb. 20 ● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21



Base inquilinos (feb. 20): 657 / Base inquilinos (ago.20): 489 / Base inquilinos (feb. 21): 642 / Base inquilinos (ago. 21): 657

Se mantiene la intención de compra

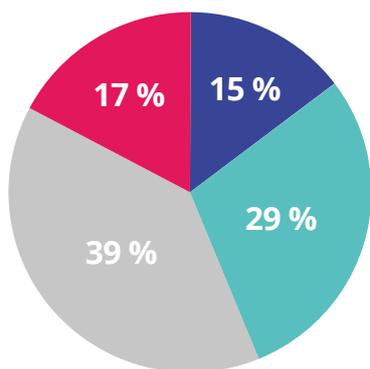
Los inquilinos creen que los precios de la vivienda en propiedad están muy altos y que seguirán subiendo, pero, pese a todo, hasta un 44 % de ellos tiene intención de comprar vivienda en los próximos cinco años. Este porcentaje —registrado en febrero de 2021 y, por tanto, anterior a esos aumentos que acabamos de analizar en la percepción de los precios— se mantiene constante a lo largo de los años.

La pretensión de adquirir vivienda a corto o medio plazo (*hasta cinco años*) tiene además un componente de ciclo vital muy marcado: son los inquilinos jóvenes adultos

los que presentan porcentajes mucho más altos que el resto, que llegan al 52 % entre los 25 y los 34 años y al 48 % entre los 35 y los 44 años.

Pero el problema de los precios se plasma de forma evidente en que el grupo más numeroso (*el 39 %*) es el de quienes no tienen intención de comprar en los próximos cinco años, pero no descarta hacerlo más adelante. De hecho, sólo hay un 17 % de demandantes de vivienda en arrendamiento que no tiene entre sus planes la adquisición de casa en propiedad.

Intención de compra de los inquilinos



- Entre 2 y 5 años quiero comprar una vivienda
- En los próximos 2 años quiero comprar una vivienda
- No tengo previsto comprar una vivienda a medio plazo aunque no descarto la posibilidad de comprarla más adelante
- No tengo previsto comprar una vivienda, ni a medio ni a largo plazo

Base demandantes de alquiler (feb. 2021): 1986

La pandemia no cambia las ideas de los demandantes de alquiler

A partir de sus propias experiencias, estas personas demandantes de vivienda en alquiler se forman una opinión sobre diferentes aspectos del mercado inmobiliario con las que se construyen una imagen general. La evolución de estas opiniones durante la pandemia puede observarse a través de cuatro instantes, separados por seis meses entre sí: desde febrero de 2020 (*justo antes de que la covid-19 hiciese su aparición*), pasando por agosto de 2020 y febrero de 2021, y concluyendo en agosto de 2021. Pero lo curioso es que, más allá de detalles puntuales y casi anecdóticos, apenas se han producido cambios relevantes en este tiempo.

El argumento que más respaldo obtiene (7,4 puntos sobre 10) es el mismo que siempre: el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles

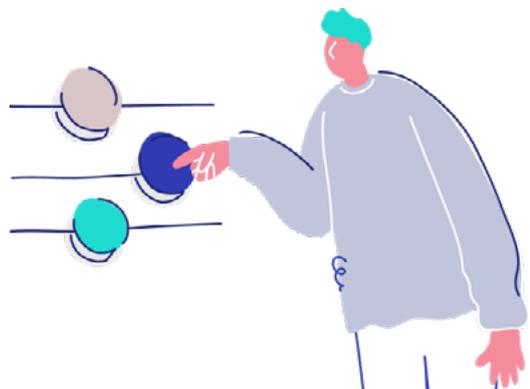
Así, con 7,4 puntos sobre 10, la idea que más respaldo tiene por parte de estos demandantes de vivienda en alquiler es que el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles. Es la opinión que siempre ha concitado más apoyo y eso no ha cambiado durante este periodo de pandemia: apenas ha registrado cambios y siempre se ha movido entre los 7,2 y los 7,4 puntos.

También es el caso de la idea de que estamos próximos a una burbuja inmobiliaria. Entre los inquilinos —*entendiendo como tales a quienes han alquilado o intentado alquilar una casa para vivir en ella*— no se ha deshinchado esta opinión durante toda la pandemia y se ha mantenido estable. Actualmente, es un argumento con el que los arrendatarios coinciden, de media, con 6,3 puntos.

Aunque en el largo plazo, como decimos, los cambios han sido mínimos, sí que hay cinco cuestiones que en agosto de 2021 han cambiado de forma significativa con respecto a seis meses antes. La primera de ellas es la de que, a raíz de la covid-19, muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirían en alquileres residenciales. Este asunto en febrero de 2021 se valoraba con 6,5 puntos sobre 10 y seis meses después con 6 puntos sobre diez. El motivo es evidente: la vuelta a la normalidad hace dudar a los inquilinos sobre estas reconversiones que tanto protagonismo tuvieron durante las primeras fases de la pandemia.

Por otro lado, la idea de que la tendencia del mercado de la vivienda es a alquilar más y a comprar menos. En febrero este asunto era valorado por los inquilinos con 6,4 puntos sobre diez. Sin embargo, en agosto esta valoración ha caído hasta los 6 puntos.

Finalmente hay tres ideas que también se han atenuado y que pueden relacionarse con la percepción de la evolución al alza de los precios de compraventa mencionada en el capítulo anterior. Se trata de los argumentos de que comprar una vivienda es una buena inversión, que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a los hijos y que vivir de alquiler es tirar el dinero.



	Febrero 2020	Agosto 2020	Febrero 2021	Agosto 2021
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en los españoles	7,2	7,4	7,2	7,4
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,6	6,6	6,8	6,4 ▼
Un piso es la mejor herencia que le puedes dejar a tus hijos	5,8	5,7	6,1	5,6 ▼
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca	6,9	6,9	7	6,7
La tendencia del mercado de la vivienda es a alquilar más y a comprar menos	6,2	6,2	6,4	6 ▼
Estamos próximos a una burbuja inmobiliaria	6,3	6,1	6,1	6,3
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte en la compra de vivienda	4,9	5	4,9	5,1
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,4	5,2	5,4	5 ▼
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,6	5,5	5,5	5,4
A raíz del covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirá en alquiler residencial/ de larga duración	n.a.	6,2	6,5	6 ▼

Base inquilinos (feb. 20): 657 / Base inquilinos (ago.20): 489 / Base inquilinos (feb. 21): 642 / Base inquilinos (ago. 21): 657



8 Conclusiones



El mercado del alquiler de vivienda ha dejado completamente atrás la excepcionalidad de la pandemia. El nivel de particulares (del 19 %) actuando en el arrendamiento está ya prácticamente al nivel (del 20 %) que había justo antes de que la covid-19 hiciese su aparición. La recuperación ha sido más acentuada en el lado de la demanda —que se sitúa ya en niveles máximos—, pero también la participación de particulares en la oferta —que se había visto más perjudicada por la emergencia sanitaria— se está incrementando y casi iguala a la que había en febrero de 2020.

Hay un territorio (*Cataluña*) y un segmento de edad (*el de los más jóvenes, de 18 a 24 años*) que destacan sobremedida en este impulso de la demanda. Entre los arrendadores cobra importancia el retorno al mercado de los propietarios más maduros.

Pero con este fuerte impulso de los inquilinos (*o aspirantes a serlo*) regresan también problemas previos, como el desequilibrio entre oferta (*que agrupa solo al 14 % del total de particulares participando en el mercado del arrendamiento*) y la demanda (*en la que participa otro 83 %*). Es una dificultad que ya se puso de manifiesto antes de la pandemia.

Pero la recuperación de los niveles de participación previos no significa que hayan desaparecido algunas de las claves que han marcado el periodo de crisis sanitaria. Sobre todo en relación a las características que buscan los demandantes en un inmueble: siguen en boga factores como disponibilidad de terraza, de zonas comunes o de más luz (*la altura del piso*), mientras que los relacionados con la ubicación (*el teletrabajo o la educación a distancia siguen muy presentes*) han perdido protagonismo.

Lo que no cambia es la omnipresencia del precio en todas las cuestiones relacionadas con el arrendamiento. En el presupuesto como condicionante principal para

elegir la vivienda adecuada. Como dificultad durante el proceso. Como motivo más importante para aquellos que no concretan la operación...

Y lo cierto es que, tras un año de incertidumbre desde la aparición en nuestras vidas de la pandemia que habían moderado un poco esta sensación, la percepción que tienen los demandantes de vivienda en alquiler, en 9 de cada diez casos, es que los precios son caros o muy caros, que la tendencia es que seguirán subiendo, tanto en el arrendamiento como en la compraventa. En este escenario resulta lógico que se esté incrementando el porcentaje de negociaciones entre arrendadores y arrendatarios, que en mayor medida terminen en rebajas de precio y que el porcentaje de descuento obtenido sea más alto.

La del precio es una cuestión clave porque la elección de alquilar en lugar de comprar está condicionada, en muchos casos, precisamente por la imposibilidad de entrar en el mercado de propiedad. De hecho, casi la mitad de estos inquilinos tienen intención de comprar vivienda en los próximos cinco años. Que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en los españoles es la idea que más respaldo tiene entre ellos, pero no hacía falta que lo dijeran: sus hechos no dejan dudar a dudas al respecto.



→ Un 19 % de particulares (15 % en 2020) ha realizado alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda en los últimos 12 meses

→ Ha aumentado mucho la demanda: de un 12 % de inquilinos en agosto de 2020 se ha pasado a un 16 % en el mismo mes de 2021

→ Hay un 4 % de particulares actuando como arrendadores en el alquiler. Es un porcentaje algo más bajo que el 5 % de antes de la pandemia

→ Un 5 % (un porcentaje que se mantiene estable) ha buscado una vivienda para alquilar pero no la ha encontrado

→ En Cataluña, el porcentaje de particulares en el mercado de alquiler ha pasado del 17 % en agosto de 2020 al 23 % en 2021. Entre los 18 y los 24 años, la demanda ha crecido del 30 % al 36 % en apenas seis meses. Los arrendadores entre 55 y 75 años eran el 21 % del total en febrero de 2020 y pasaron a ser el 36 % en febrero de 2021

→ El 50 % de los que han alquilado (o pretendido alquilar) como inquilinos lo ha hecho porque su situación económica le impide comprar

→ El 54 % de los arrendadores que alquilaron un piso no negoció el precio (el 61 % en en 2020). El 86 % de los que negociaron bajaron el precio

→ El 44 % de los demandantes de vivienda en alquiler pretende comprar casa en los próximos 5 años

→ Un 37 % de los que han buscado para alquilar no han logrado su objetivo. El 58 % de estos aspirantes a inquilinos asegura que el principal inconveniente ha sido el precio

→ Un 89 % de inquilinos cree que el precio de la vivienda, ya sea de alquiler o de compraventa, es muy caro o algo caro. Es un porcentaje casi idéntico al de antes de la pandemia

9 Metodología



En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda 2020-2021: un año de pandemia”, 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 Adevinta**, en colaboración con el instituto de investigación **The Cocktail Analysis**.



Datos

Los datos explotados son representativos de la población española en términos de zona, edad, género y clase social.



Muestra

Muestra de 5.000 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4%



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron en el segundo semestre del año 2021





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>