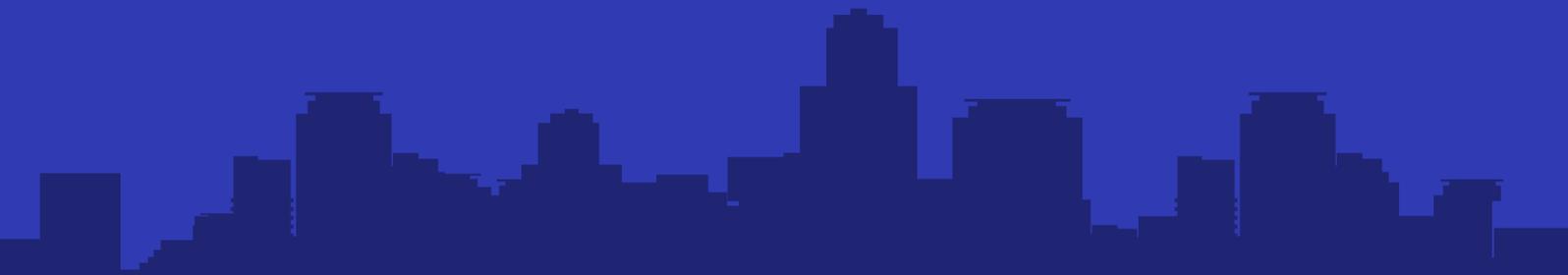


Experiencia en alquiler en 2022





Índice

1. El mercado del alquiler	4
2. Perfiles sociodemográficos	15
3. La vivienda	19
4. Los motivos	25
5. El proceso	30
6. Percepción del precio	37
7. Intención de compra	40
8. Opinión del mercado	41
9. Conclusiones	44
10. Metodología	46

Prólogo

El año 2022 ha sido un periodo de auténtica transformación del mercado del arrendamiento. Tras haber dejado atrás los descensos del precio en 2021, el cambio de tendencia se hace firme. El alquiler comienza su escalada a principios del año y alcanza el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,21€/m², superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007 de 9,21€/m². Catorce de las diecisiete comunidades autónomas y 43 de las 50 capitales de provincia presentan los precios más altos desde que el índice Fotocasa tiene registros.

Esta situación es provocada por el gran desequilibrio que existe entre oferta y demanda en este mercado. Detectamos un déficit de 2,5 millones de viviendas para cubrir la demanda de alquiler en nuestro país y el desfase se acrecienta cada vez más. Este año, la demanda de alquiler ha aumentado en tres puntos porcentuales y la oferta ha descendido en dos. Esta circunstancia empuja los precios al alza y dificulta todavía más el acceso a la vivienda en renta, obligando a los ciudadanos a destinar más del 40% de su salario al pago de su alquiler.

Precisamente el obstáculo más elevado al que se enfrentan los ciudadanos es el precio. 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 medio, lo que sugiere que los inquilinos con ingresos más modestos están siendo expulsados del mercado.

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, mientras su deseo por convertirse en propietarios, aumenta cada vez más. Esto pone, todavía más, de manifiesto la razón principal por la que los ciudadanos buscan un inmueble en el mercado del arrendamiento: la imposibilidad de comprar.

De hecho, el impacto del cambio de política monetaria que está frenando la compra de vivienda está haciendo que la demanda se aglomere en el alquiler, haciendo que este mercado atraviese una situación crítica por su inestabilidad y fragilidad.

Con este informe, Fotocasa se adentra a fondo en el alquiler mostrando las perspectivas y preocupaciones de las dos partes que conforman el mercado: inquilinos y arrendadores, 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



Un incremento de actividad

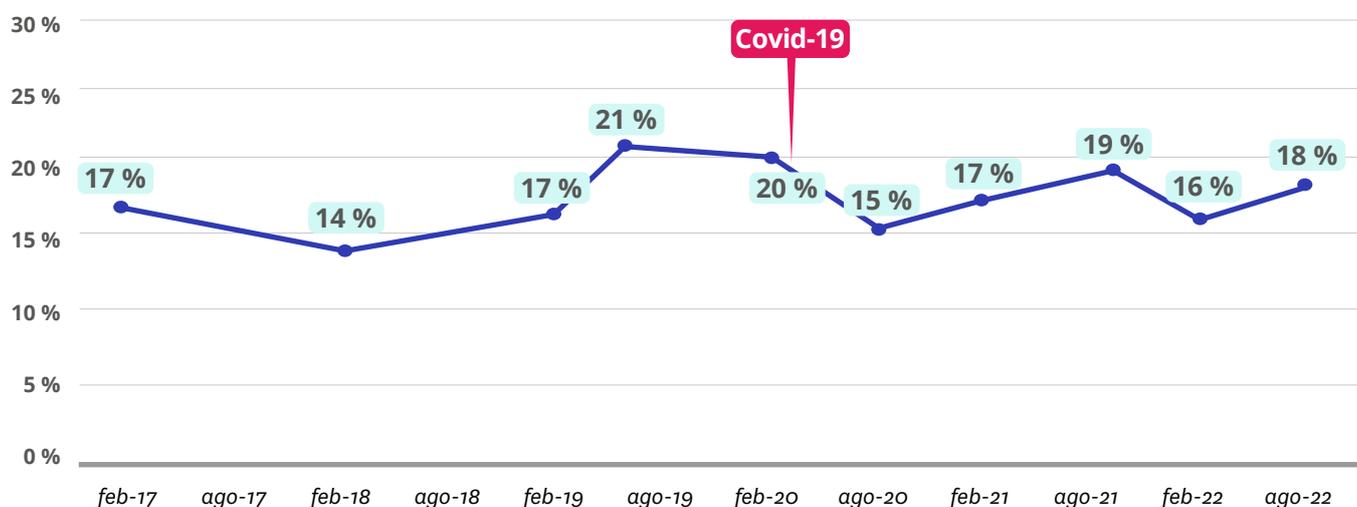
Un 18 % de los particulares mayores de 18 años en España ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. Este porcentaje, correspondiente a la segunda oleada (*agosto*) de encuestas de Fotocasa Research en 2022, apunta a una ligera tendencia al alza en la participación en el arrendamiento con respecto a los datos de febrero. Así, entonces eran un 16 % los particulares que estaban actuando bien en el lado de la oferta, bien en el de la demanda o bien en ambos lados en el alquiler. Pero, además, merece la pena ampliar el análisis a la evolución en los tres últimos años, puesto que fue justo en agosto de 2019 cuando se registró el máximo de participación en el arrendamiento (21 %) de toda la serie histórica de Fotocasa Research.

El siguiente registro (*en febrero de 2020*) se sitúa en el 20 %, y es que los datos de febrero (*primera oleada*) suelen ser algo más bajos que los de agosto (*segunda oleada*). El impacto de la pandemia durante esa primavera, la del confinamiento estricto, se deja notar con un

descenso de cinco puntos porcentuales hasta situarse en el 15 % en agosto. Y desde ese punto inicia una progresiva recuperación que lleva la participación hasta el 19 % en agosto de 2021. Entre esa medición y la siguiente, en febrero de 2022, se registra una bajada de tres puntos porcentuales, hasta situarse en el 16 %, un dato que además fue acompañado del desplazamiento del arrendamiento como mercado con más actividad en favor de la compraventa. Pero a lo largo del presente año 2022, el alquiler ha recuperado impulso y así es como hemos llegado, en agosto, a ese 18 % de particulares mayores de 18 años que en los últimos doce meses han realizado alguna acción en el arrendamiento.

La participación de particulares en el mercado de alquiler se sitúa en agosto de 2022 en el 18 %, dos puntos porcentuales por encima del 16 % registrado en el mes de febrero.

Particulares participando en el mercado del alquiler (% sobre la población mayor de 18 años)



Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 / Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

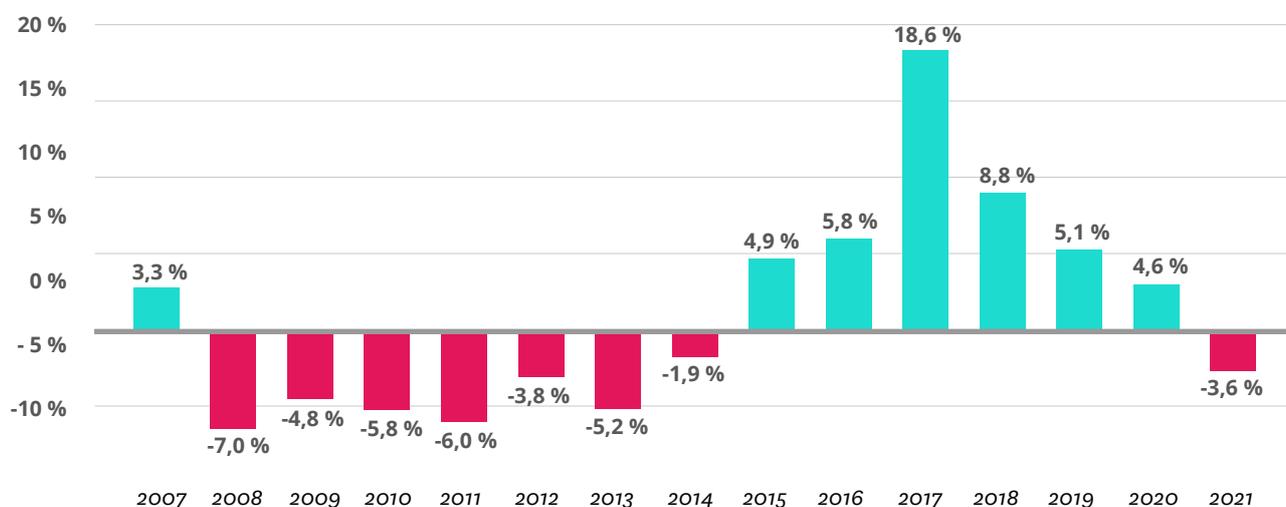
Estos datos hay que interpretarlos poniéndolos en relación con la evolución de los precios del arrendamiento, que entre 2015 y 2020 encadenaron seis años consecutivos de subidas, algunas tan intensas como la variación interanual del 2017 que rozó el 19%, de acuerdo con los datos del *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Después, los incrementos continuaron, pero cada vez más moderados hasta llegar al descenso registrado en 2021 (-3,6 %).

Con el ejercicio 2022 todavía sin concluir, nos falta este dato para tener el panorama completo, pero la evolución

de los precios durante los diez primeros meses del año ha regresado a tasas positivas, precisamente por ese aumento de la demanda: en octubre se situaban un 4 % por encima de los precios que había un año antes.

De hecho, y como consecuencia de estos encarecimientos continuados (*con la excepción del año 2021*), el precio de la vivienda de alquiler ha alcanzado máximos, superando incluso los registrados durante la anterior burbuja en 14 comunidades autónomas (*datos de octubre de 2022*).

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



Fuente: Índice Inmobiliario Fotocasa

Menos particulares alquilan; más buscan sin encontrar

De manera desagregada, ese 18 % de particulares que participa en el mercado del alquiler se reparte entre un 16 % de demandantes y un 3 % de ofertantes —*el punto porcentual de diferencia se explica por las acciones múltiples: quienes han actuado tanto en la oferta como en la demanda*—.

El porcentaje de particulares que realmente ha alquilado un inmueble se ha incrementado del 6 % registrado en febrero al 8 % de agosto. La demanda inefectiva (los que han buscado pero todavía no han alquilado) se mantiene estable.

Si hablamos de acciones de demanda, los incrementos respecto al mes de febrero llegan de la mano de las acciones efectivas: del 6 % registrado entonces se ha pa-

sado a un 8 %. Es decir, son más los que intentan alquilar y consiguen hacerlo. Sin embargo, la demanda no efectiva es decir, los que quieren alquilar y no lo han conseguido todavía se mantiene estable: en febrero, un 6 % de los particulares había intentado alquilar una vivienda y no había alcanzado su objetivo y ese porcentaje se repite también en agosto.

Por lo que se refiere a los arrendadores que han alquilado a otros una vivienda de su propiedad, en este caso encontramos un moderado descenso desde el 3 % de agosto de 2021 y febrero de 2022 al 2 % de agosto de 2022.

El resultado final de oferentes (*suma de efectivos e inefectivos*) se reduce en un punto porcentual, en tan solo seis meses.

Compra

Feb. 21

Ago. 21

Feb. 22

Ago. 22

Ha comprado vivienda

3 %

5 %

4 %

4 %

Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)

9 %

11 %

13 % ▲

13 %

12 %

15 %

16 %

15 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)

2 %

3 %

2 % ▼

2 %

4 %

5 %

4 %

4 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

8 %

9 %

6 % ▼

8 % ▲

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

2 %

2 %

1 %

2 % ▲

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

5 %

5 %

6 % ▲

6 %

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

2 %

2 %

2 %

2 %

14 %

16 %

13 %

16 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

2 %

3 %

3 %

2 %

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

1 %

1 %

1 %

1 %

3 %

4 %

3 % ▼

3 %

Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

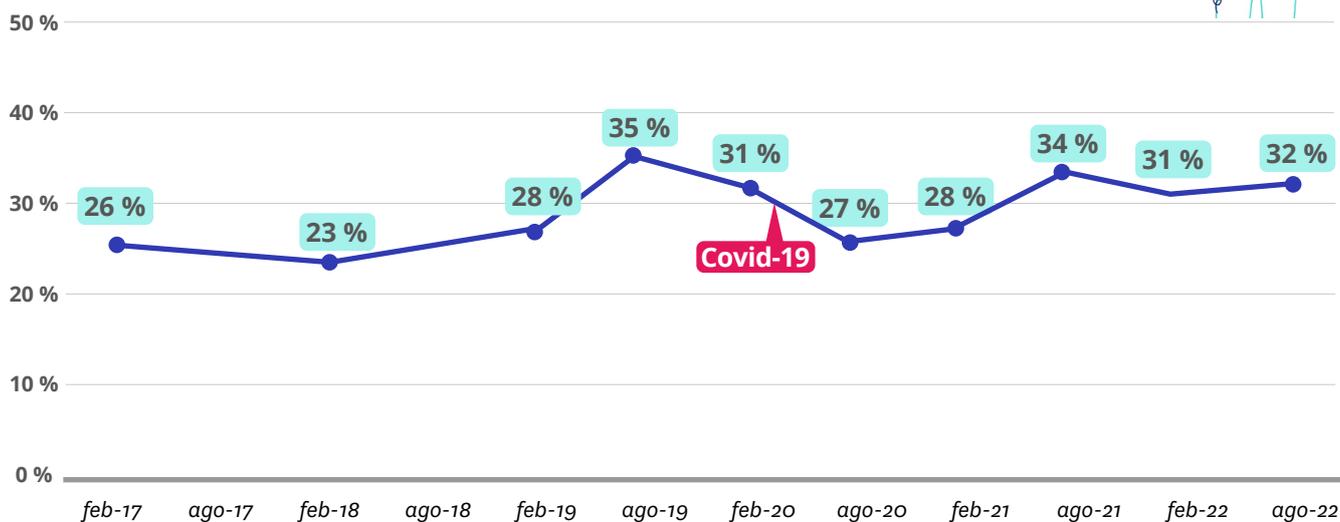
Alquilar o comprar, la madeja se enreda

Si ampliamos el foco al conjunto del mercado descubrimos que un 32 % de particulares mayores de 18 años (*frente al 31 % de febrero*) ha realizado alguna acción —*bien de oferta o de demanda; en el arrendamiento o en la compraventa*— en los últimos doce meses.

Un movimiento que, en línea con lo explicado anteriormente, hay que relacionarlo con una tendencia que se observa habitualmente en el mercado: los registros de participación realizados por Fotecasa Research en los meses de agosto suelen reflejar un mayor nivel de actividad que los de febrero.

En cualquier caso, y ampliando el análisis al conjunto de la serie histórica, la conclusión es que tras el fuerte rebote poscovid de 2021, en 2022 la participación de particulares en el mercado se mantiene en el rango más alto de la serie histórica, apenas dos puntos porcentuales del máximo del 34 % registrado en agosto de 2021.

Particulares participando en el mercado de la vivienda
(% sobre la población mayor de 18 años)



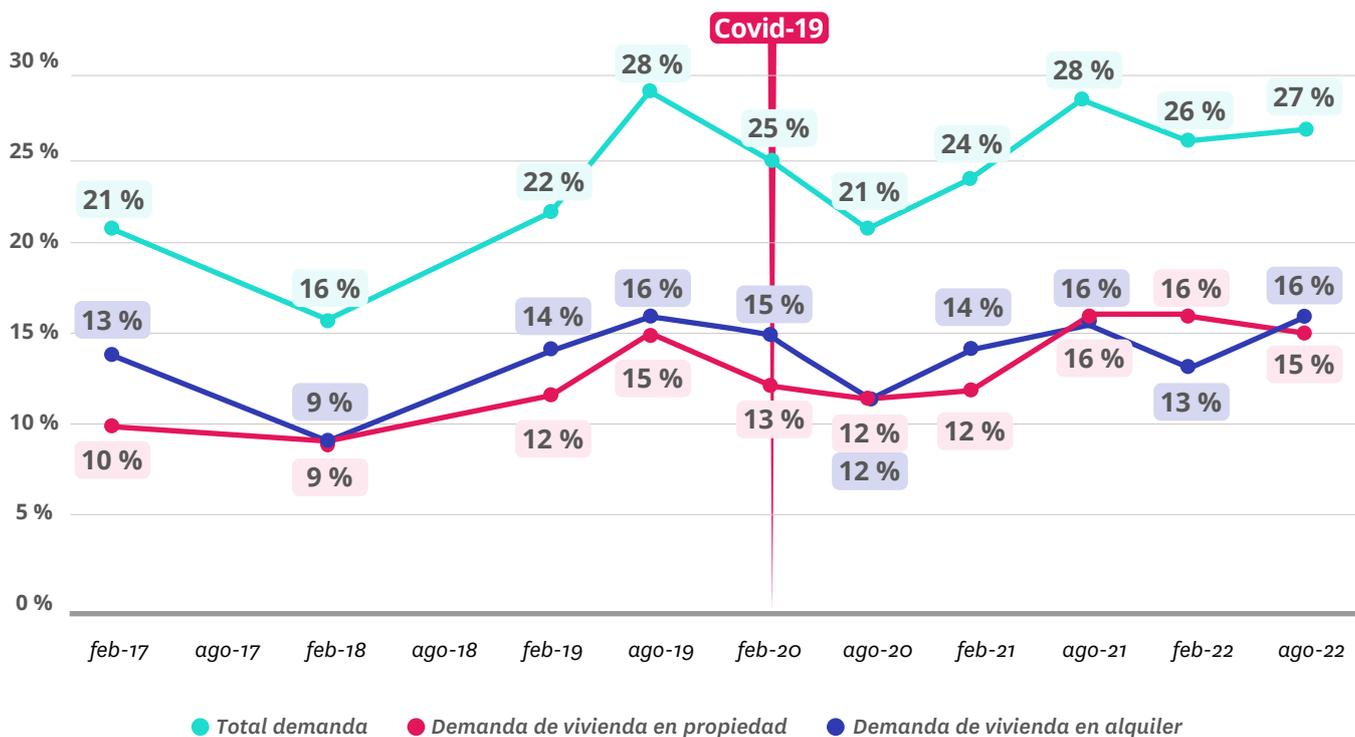
Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 /
Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

Pero en este conjunto de participantes en el mercado, el colectivo de demandantes de vivienda tiene mucho más protagonismo que el de ofertantes. Quienes buscan casa son el 27 % de los particulares mayores de 18 años, una cifra que ha permanecido bastante estable en el último año.

Lo que sí ha cambiado es la distribución de esta demanda por mercados: en el alquiler ha repuntado hasta el 16 % en agosto (frente al 13 % de febrero) mientras que en la compra ha caído y ahora se sitúa en el 15 % (16 % hace seis meses).



Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 / Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002



Pero, al margen de su representación en el conjunto del mercado, resulta muy interesante analizar la evolución de la demanda de manera independiente. Así, si solo se tiene en cuenta al conjunto de demandantes, lo que se observa es que un 46 % se ha relacionado exclusivamente con el alquiler y un 44 % con la compra.

Estas cifras suponen un cambio drástico con respecto a hace seis meses y hace desaparecer prácticamente por completo la brecha entre la demanda de compra y de alquiler.

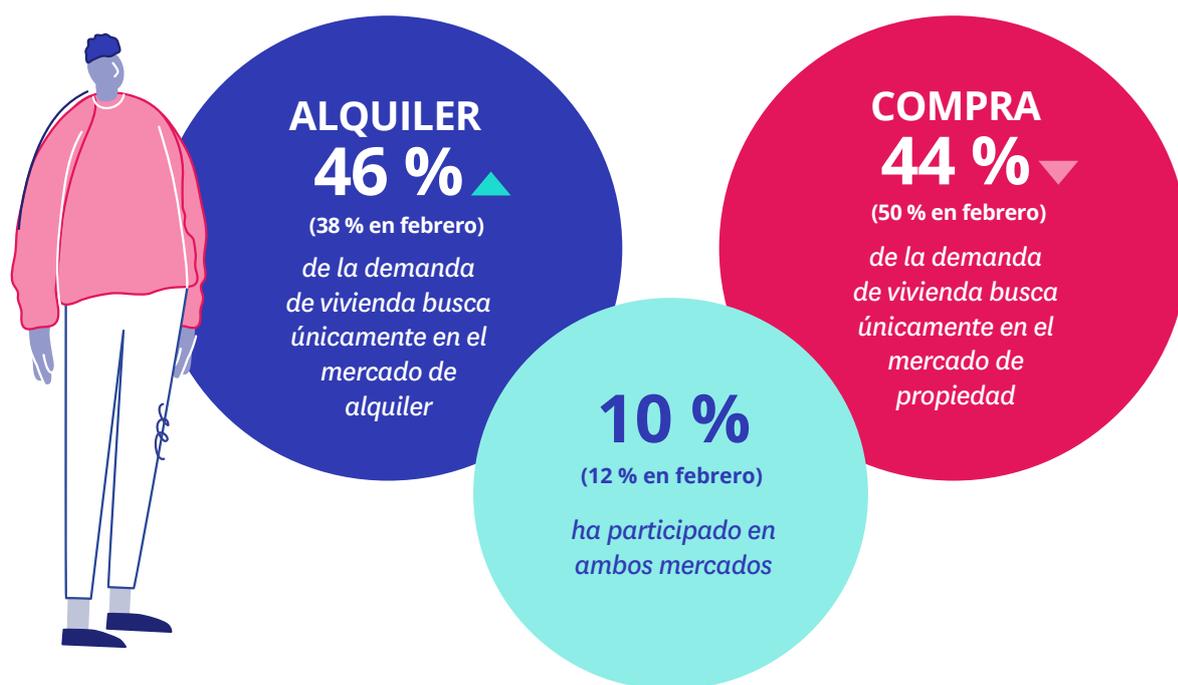
Si hace en febrero de 2022 doce puntos porcentuales separaban a ambos grupos, ahora esa diferencia es de tan solo dos puntos porcentuales. Esto se debe a que, por un lado, los demandantes de vivienda de alquiler — *sobre el conjunto total de demandantes de vivienda*— ha pasado del 38 % en febrero al 46 % de agosto y, por

otro lado, a que los demandantes de casa en propiedad han caído hasta el 44 % (*frente al 50 % de febrero*).

El empuje de la demanda de compra, que venía ganando terreno en los últimos tiempos a la demanda de alquiler, parece haberse frenado durante el presente 2022, en el que el aumento de los costes hipotecarios ha comenzado a hacerse notar en el mercado inmobiliario.

Y, además de estos dos grandes grupos, queda un tercer segmento que, no por ser más pequeño, es menos relevante. Se trata de aquellos demandantes que buscan tanto viviendas de alquiler como de compra. Es un segmento que tiende a permanecer estable a lo largo del tiempo y con variaciones muy moderadas. Por ejemplo, en agosto se ha situado en un 10 % y hace seis meses estaba en un 12 %.

Distribución de la demanda de vivienda entre el alquiler y la propiedad



Base demandantes de vivienda febrero 2022: 1.950 / Base demandantes de vivienda agosto 2022: 1.371

El arrendamiento repunta en Andalucía

El más destacado es el de Andalucía. El 21 % de la última ola de encuestas (*agosto de 2022*) supone cinco puntos más que el 16 % de febrero. Pero ese nivel de participación en el arrendamiento se sitúa dos puntos porcentuales por encima del 19% registrado un año antes.

En la Comunidad Valenciana el incremento es más moderado: del 20 % de particulares participando en el alquiler en agosto de 2021 se pasó a un 15 % en febrero de 2022 y un 19 % en agosto de este mismo año. En este caso el mencionado efecto estacional resulta muy evidente con las marcas de la segunda oleada muy por encima de las de la primera.

En Andalucía, la participación en el arrendamiento ha crecido cinco puntos: del 16 % de febrero al 21 % en agosto. En la Comunidad Valenciana ha crecido del 15 % al 19 %. En Madrid y, sobre todo, Cataluña se mantiene más estable.

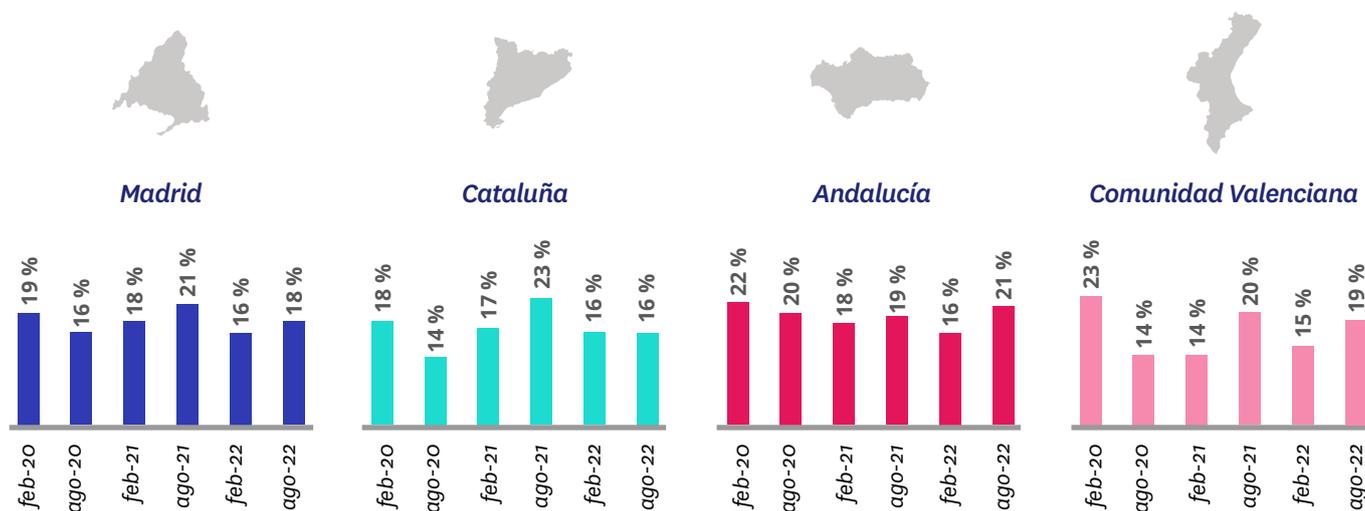
Y en Madrid, el aumento es todavía más discreto: apenas dos puntos porcentuales separan el 16 % de febrero del

18 % de agosto de 2022. Incluso si se toma como referencia la participación en el alquiler de agosto de 2021 lo que se comprueba es que ha habido una bajada de tres puntos con respecto al 21 % registrado entonces.

Por último, en Cataluña el porcentaje de personas mayores de 18 años que han realizado alguna acción de demanda en el alquiler se mantiene estable en relación con el mes de febrero: un 16 %. Pero en este caso la comparación con 2021 es todavía más acentuada, porque en agosto de ese año se alcanzó un histórico 23 % de participación en el arrendamiento que supera en siete puntos el porcentaje de agosto de 2022.

Sea como sea, el nivel de actividad de alquiler en todos los territorios se sitúa en cifras muy similares a las del comienzo de la pandemia: salvo en el caso de la Comunidad Valenciana, el resto de las comunidades autónomas analizadas registran una participación en el mercado del alquiler muy similar a la de agosto de 2020, tras la reapertura después del confinamiento estricto de la primavera de ese año.

Particulares participando en el mercado del alquiler (% sobre la población mayor de 18 años) por CCAA



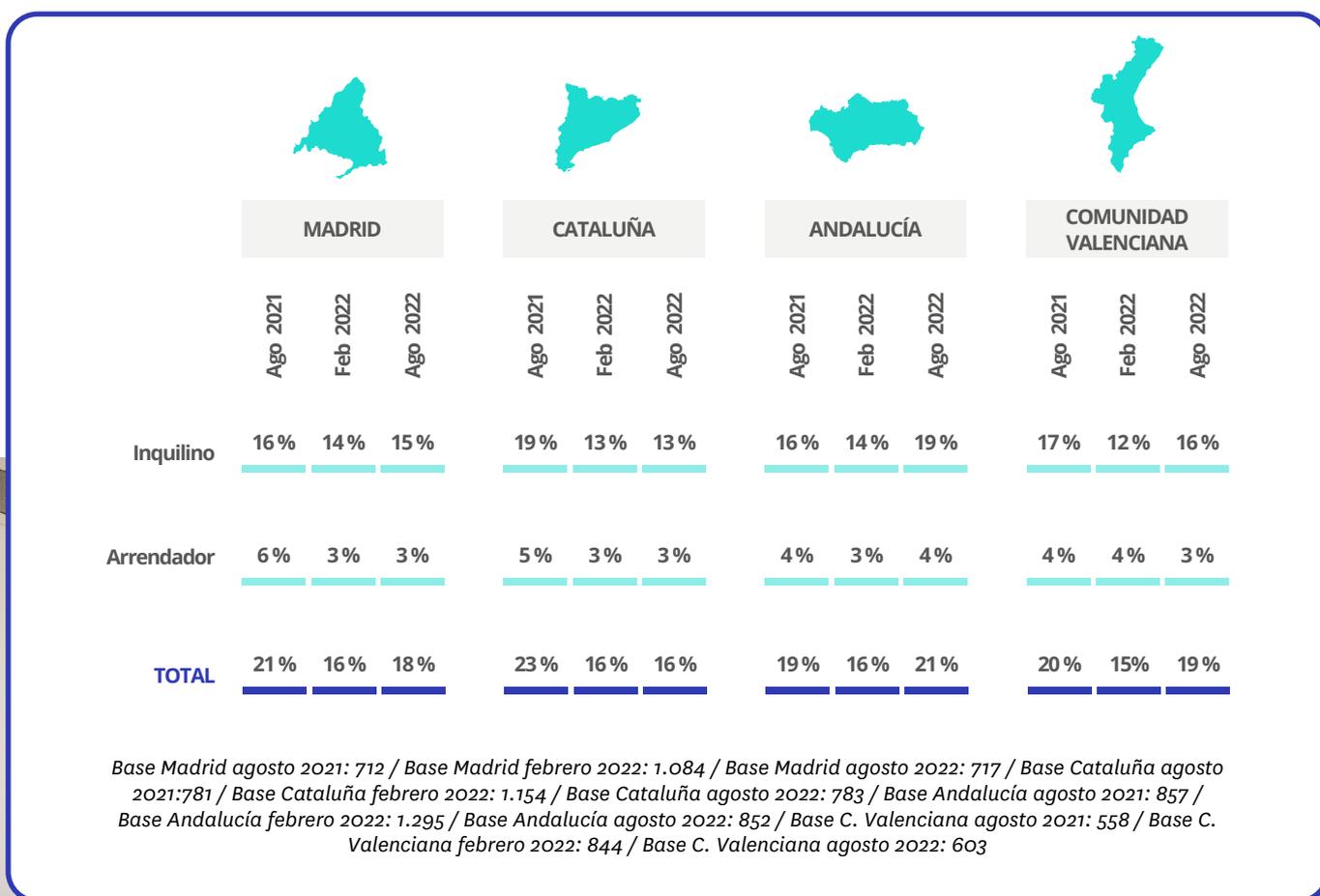
Base Madrid febrero 2020: 756 / Base Madrid agosto 2020: 684 / Base Madrid febrero 2021: 730 / Base Madrid agosto 2021: 712 / Base Madrid febrero 2022: 1.084 / Base Madrid agosto 2022: 717 / Base Cataluña febrero 2020: 749 / Base Cataluña agosto 2020: 795 / Base Cataluña febrero 2021: 783 / Base Cataluña agosto 2021: 781 / Base Cataluña febrero 2022: 1.154 / Base Cataluña agosto 2022: 783 / Base Andalucía febrero 2020: 879 / Base Andalucía agosto 2020: 904 / Base Andalucía febrero 2021: 875 / Base Andalucía agosto 2021: 857 / Base Andalucía febrero 2022: 1.295 / Base Andalucía agosto 2022: 852 / Base C. Valenciana febrero 2020: 567 / Base C. Valenciana agosto 2020: 588 / Base C. Valenciana febrero 2021: 616 / Base C. Valenciana agosto 2021: 558 / Base C. Valenciana febrero 2022: 844 / Base C. Valenciana agosto 2022: 603

Poniendo la vista en la evolución de oferta y demanda por territorio, lo más destacado es, nuevamente, la situación en Cataluña. En este caso, la caída significativa viene de ambos lados del mercado: los inquilinos — *considerando como tales a quienes han alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella*— han pasado del 19 % de agosto de 2021 al 13 % en el mismo mes de 2022, mientras y los arrendadores han bajado del 5 % al 3 %.

En el caso de Madrid, el descenso de la demanda ha sido mucho más moderado, pero la oferta se ha desplomado:

de un 6 % de particulares alquilando o intentando alquilar inmuebles de su propiedad que había en agosto de 2021 se ha pasado a un 3 % un año después.

Y, por último, en Andalucía la demanda de alquiler (19 % en agosto de 2022) se ha incrementado tanto con respecto a las cifras de hace seis meses (14 %) como a las de hace un año (16 %), mientras que la oferta se ha mantenido relativamente estable.



El aumento de actividad en el alquiler no llega a los menores de 25 años

La tendencia habitual del alquiler es a perder adeptos conforme avanza la edad. Una situación que está relacionada con el ciclo vital de las personas: sumar años supone, en muchos casos, tender a una mayor estabilidad laboral, menor movilidad geográfica, establecimiento de una residencia más permanente, crear una familia... y, en consecuencia, apostar por la vivienda en propiedad. Por lo tanto, es lógico que los porcentajes más altos de participación de particulares en el mercado del arrendamiento se registren entre los 18 y los 34 años (*un 34 % en agosto de 2022*) y que esa cifra vaya descendiendo progresivamente hasta el mínimo (9 %) que marca entre los 55 y los 75 años.

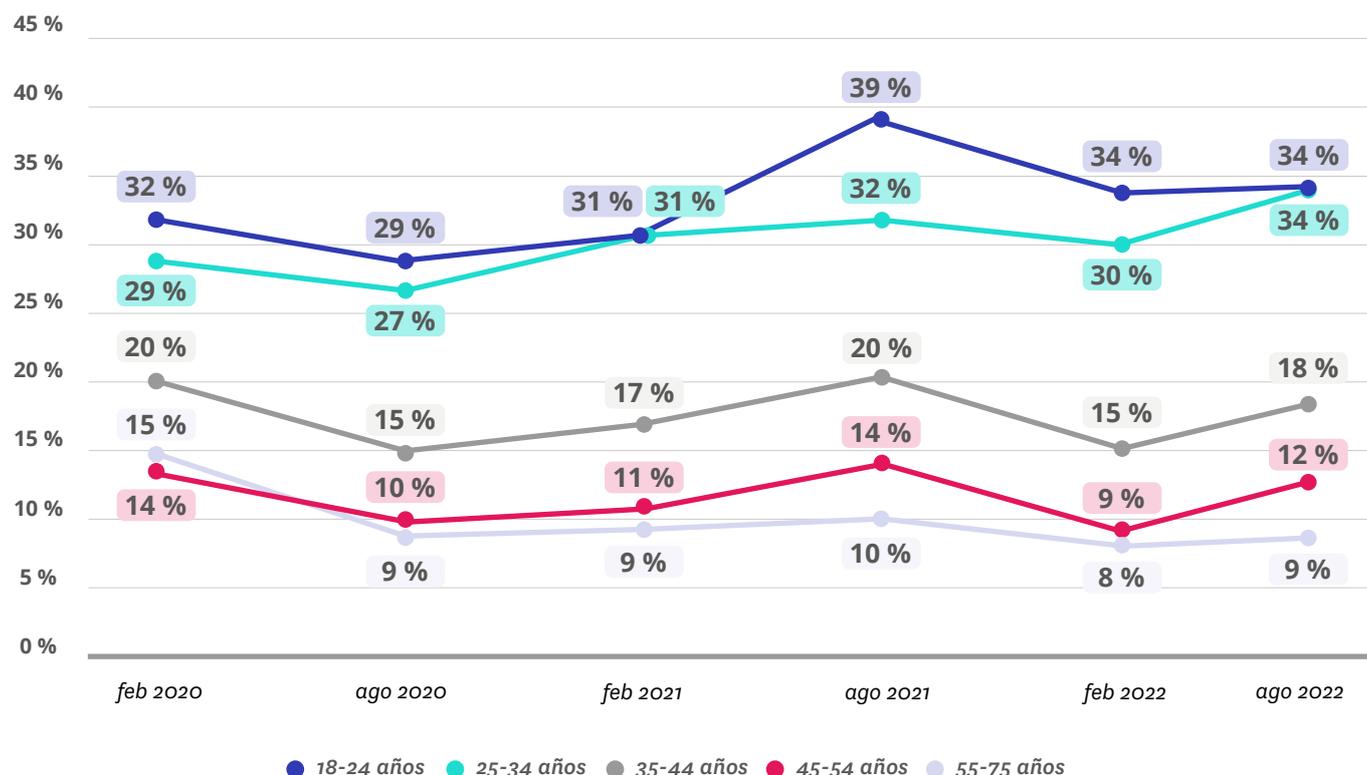
Con todo, es especialmente significativo que en el tramo con mayor búsqueda de vivienda en alquiler no haya cambios: un 34 % (*dato de agosto de 2022*) de quienes tienen entre 18 y 24 años han realizado alguna acción en el mercado del arrendamiento en los últimos doce meses, un porcentaje idéntico al de febrero y cinco puntos inferior que el de un año antes.

En el resto de los tramos de edad los porcentajes sí que han aumentado en mayor o menor medida: entre los 25 y los 34 años se ha pasado del 30 % (*febrero de 2022*) al 34 % (*agosto de 2022*); en el siguiente tramo de edad (34-44 años) el aumento es algo más moderado (*del 15 % al 18 %*).

Incluso en los perfiles por encima de los 45 años hay un cierto incremento de la actividad en el alquiler, aunque su participación es mucho menor que la de los más jóvenes.

Entre los particulares de 18 a 24 años hay un 34 % que ha participado en el alquiler, idéntico porcentaje que el registrado en febrero.

Particulares participando en el mercado del alquiler (% sobre la población total de cada rango de edad)



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2021 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base agosto 2022: 460 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2022 25-34: 1243 / Base agosto 2022 25-34: 859 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2022 35-44: 1490 / Base agosto 2022 35-44: 1052 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2022 45-54: 1407 / Base agosto 2022 45-54: 911 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750 / Base febrero 2022 55-75: 2557 / Base agosto 2022 55-75: 1720

Continúa la brecha entre la oferta y la demanda de alquiler

Al poner frente a frente la oferta y la demanda en el mercado del alquiler el resultado es el de una clara descompensación entre un lado y otro del mercado. De hecho, frente a un 15 % de ofertantes, hay un 81 % de demandantes, de acuerdo con los datos de la primera ola de Fotocasa Research de este mismo año 2022 realizada en febrero.

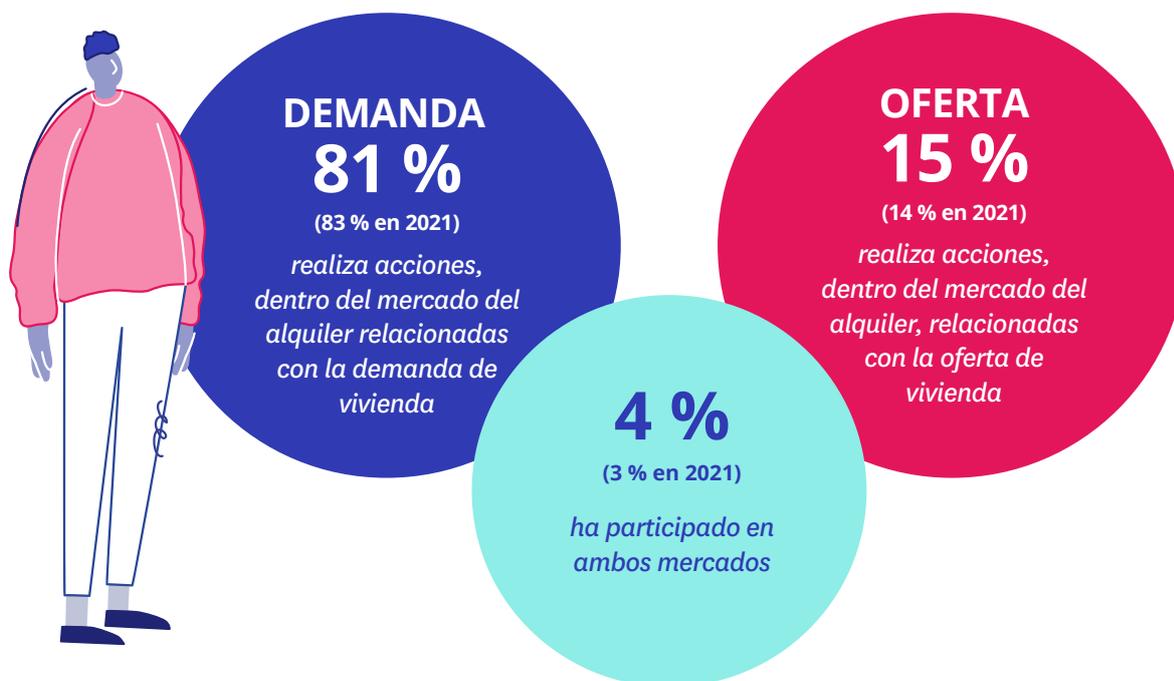
Una brecha que es ligeramente inferior a la de hace un año. En 2021 había un 83 % de inquilinos o potenciales inquilinos, dos puntos porcentuales más que en 2022, y un 14 % de arrendadores o candidatos a serlo, una cifra un punto porcentual mayor que la actual.

Este pequeño descenso no compensa el crecimiento de esta brecha a raíz de la pandemia. En febrero de 2020

ya había una clara separación entre oferta y demanda, puesto que había un 74 % de demandantes y un 21 % de oferentes.

Como resultado, justo antes de la llegada de la covid-19, inquilinos y arrendadores estaban separados por 53 puntos porcentuales. Un espacio que creció hasta los 69 puntos en 2021 y que se queda en los 66 en 2022.

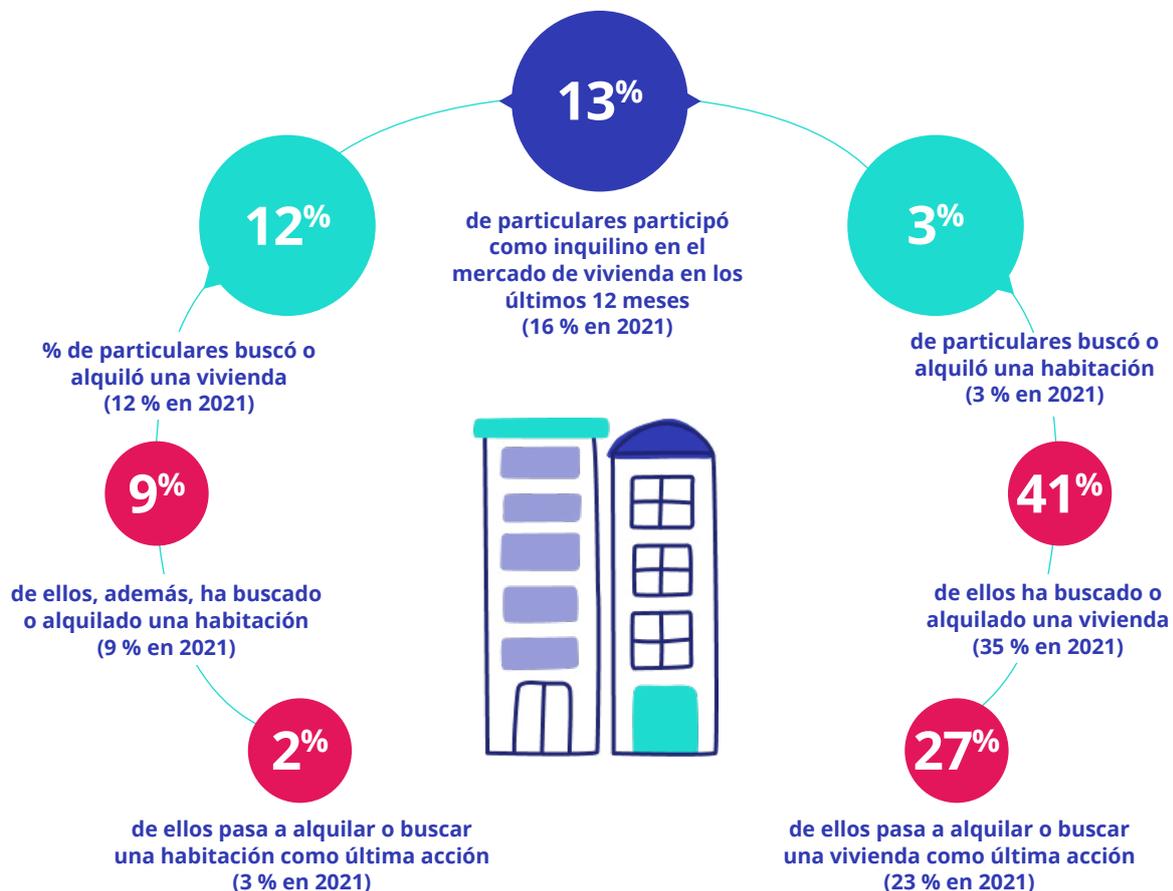
Y, al margen de esta brecha y aunque no ocupen un espacio significativo, también hay que mencionar al grupo de particulares que ejerce tanto de ofertante como de demandante de vivienda de alquiler. Son, concretamente, un 4 % (*un 3 % en 2021*).



Base personas activas en el mercado de alquiler febrero 2021: 830 / Base personas activas en el mercado de alquiler febrero 2022: 1155

Asimismo, en el segmento de demandantes también tenemos que hablar de aquellos que buscan una habitación en un piso compartido. El grupo de inquilinos o potenciales inquilinos estaba compuesto, en febrero de 2022, por el 12 % que ha buscado o alquilado una vivienda completa y el 3 % que ha hecho lo propio con habitaciones en pisos compartidos.

Pero, de nuevo, hay un pequeño grupo que actúa en ambos segmentos (*el de vivienda completa y el de habitación en piso compartido*). De ahí que estas cifras de demandantes de vivienda o habitación de alquiler analizadas por separado sumen más (15 %) que el conjunto de inquilinos participando en el mercado (13 %).



Base febrero 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base inquilino vivienda febrero 2021: 606 / Base inquilino vivienda febrero 2022: 862 / Base inquilino habitación febrero 2021: 169 / Base inquilino habitación febrero 2022: 197

La principal característica de los que se mueven en el espectro del alquiler de pisos compartidos es que, como es habitual, son más los demandantes de habitación en piso compartido que también han buscado viviendas completas para alquilar que al contrario.

En cifras esto supone que, del 3 % que ha buscado o alquilado una habitación en un piso compartido, un 41 % también

buscó o alquiló una vivienda. Eso sí, finalmente, solo fueron un 27 % los que terminaron decantándose por esta opción.

Sin embargo, del 12 % de particulares que ha buscado o alquilado una vivienda, un 9 % también barajó la opción de alquilar una habitación en un piso compartido y solo fueron un 2 % los que terminaron eligiendo esa alternativa.

Acciones del alquiler en los últimos 12 meses

18 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses

8 % ha alquilado una vivienda para vivir en ella como inquilino

3 % de los particulares ha alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad para que otros residan en ella

La actividad del alquiler en Andalucía ha experimentado un fuerte impulso de cinco puntos porcentuales y sube hasta el **21 %**

2. Perfiles sociodemográficos



Los precios ya afectan a los demandantes con ingresos bajos

Cuando hablamos de inquilinos —*los que han alquilado o han intentado hacerlo en los últimos doce meses*— en el mercado de la vivienda, hablamos de un grupo en el que seis de cada diez personas son mujeres.

La mayor presencia de mujeres desempeñando el rol de inquilinas es algo que se ve de manera similar en prácticamente todos los segmentos de edad. Aun así, entre los 25 y los 44 años se concentran en mayor proporción: un 66 % quienes demandan vivienda de alquiler que se encuentran en este tramo de edad son mujeres. Sin embargo, en el estrato de más avanzada edad (*55-75 años*) es donde menor presencia de mujeres inquilinas hay: son un 44 %.

Y, en relación con la edad de los demandantes, la media de los inquilinos o de los que pretenden serlo es de 39 años. De hecho, uno de cada dos tiene entre 25 y 44 años. Además, los territorios en los que mayor número se concentra es Cataluña (22 %) y Madrid (19 %).

El 60 % de los demandantes de vivienda de alquiler son mujeres. El 55 % de los inquilinos tiene entre 25 y 44 años.

Con respecto a su nivel de ingresos, hay algunos cambios significativos con respecto al año anterior. En 2021, un 16 % tenía unos ingresos brutos anuales de 1000 euros o menos, mientras que en 2022 hay un 12 %

de demandantes en este tramo. Sin embargo, ha incrementado el volumen de inquilinos cuyos ingresos oscilan los 2001 y los 2500 euros brutos mensuales: ahora son el 14 % en comparación con el 12 % de hace un año.

Este dato se explica al ponerlo en relación con la evolución de los precios, que al situarse en niveles máximos provoca el moderado descenso que venimos señalando a lo largo de todo este informe y, además, expulsa a quienes menos ganan lo cual hace que ganen peso relativo los tramos con mayores ingresos.

Por lo que se refiere a su índice socioeconómico, no se registran variaciones relevantes con respecto a 2021. Así, un 47 % se encuentra en el índice alto o medio alto, el 28 % en el medio y el 25 % en el bajo o medio bajo.

Otra cuestión que sirve para definir el perfil de los inquilinos y que se mantiene estable con respecto al año anterior es su situación de convivencia. Así, el 30 % vive con su pareja, el 19 % con su pareja e hijos y el 17 % con sus padres.

Además, el año pasado ganaron peso los demandantes de vivienda de alquiler que vivían solos. Pasaron de ser el 12 % en 2020 al 15 % en 2021. Y, en el año 2022, ese crecimiento del protagonismo de los inquilinos que viven solos se mantiene: igual que en 2021, este año son un 15 % los que se encuentran en esta situación de convivencia.



Sexo



EDAD MEDIA **39 años**

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **47 %**

Medio **28 %**

Bajo / medio bajo **25 %**

Ingresos brutos familiares

De 601 € a 1000 €: **9 %**

De 1001 € a 1500 €: **15 %**

De 1501 € a 2000 €: **16 %**

De 2001 € a 2500 €: **14 %**

Vive con



Pareja

30 %



Pareja e hijos

21 %



Padres

17 %



Solo/a

15 %

Comunidad Autónoma



22 %

Cataluña



19 %

Madrid



16 %

Andalucía

Base inquilino febrero 2022: 2019



Más arrendadores con ingresos muy altos

Por lo que se refiere a la parte de la oferta, esta está compuesta por un 47 % mujeres y un 53 % de hombres. Además, la media de edad de los arrendadores es de 48 años. Concretamente, un 63 % de los propietarios de una vivienda de alquiler tiene entre 45 y 75 años.

Su nivel socioeconómico es alto o medio alto en siete de cada diez casos. Por lo que se refiere a sus ingresos brutos mensuales, se distribuyen de manera similar en comparación con los datos de años anteriores. Así, hay un 42 % que tiene unos ingresos que oscilan entre los 2000 y los 4000 euros.

Aunque, en relación con esta cuestión, sí que hay un cambio relevante con respecto a 2021: el 11 % afirma que sus ingresos brutos mensuales están entre los 5001 y los 8000 euros mientras que el pasado año en este tramo solo se aglutinaban un 6 % de los arrendadores.

Por lo que se refiere a su situación de convivencia, un 49 % vive con su pareja y sus hijos. Esta cifra es significativamente más alta que la de 2021: hace un año eran un 44 % los propietarios que vivían con su pareja y sus hijos. Tras esto, lo más habitual es que los arrendadores residan con su pareja (25 %), solos (9 %) o con sus padres (8 %).

Sexo



EDAD MEDIA **48 años**

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **69 %** ▲

Medio **20 %**

Bajo / medio bajo **11 %**

Ingresos brutos familiares

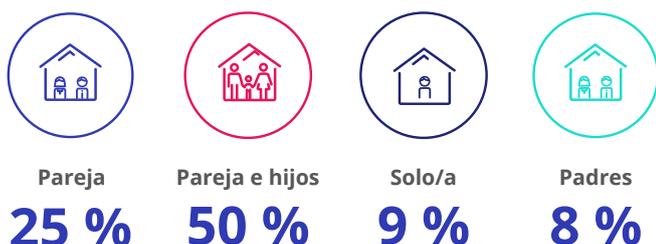
De 2001 € a 2501 €: **9 %**

De 2501 € a 3000 €: **12 %**

De 3001 € a 3500 €: **12 %**

De 3501 € a 4000 €: **9 %**

Vive con



Comunidad Autónoma



Base arrendadores febrero 2022: 894

Diferencias entre ambos perfiles

Los perfiles de ofertantes y demandantes son fácilmente distinguibles y muchas de las diferencias están relacionadas con las etapas vitales. Así, los inquilinos se caracterizan por ser más jóvenes y por tener situaciones de convivencia como vivir solo con su pareja o con sus padres.

De hecho, como hemos visto, mientras que un 50 % de los arrendadores —entendiendo como tales a los que han alquilado o intentado alquilar a otros una vivienda de su propiedad en los últimos doce meses— vive con su pareja y sus hijos, solo son un 19 % los inquilinos que se encuentran en esta situación. Y lo mismo sucede al contrario: frente al 17 % de demandantes que vive con sus padres, solo hay un 8 % de arrendadores en esta situación.

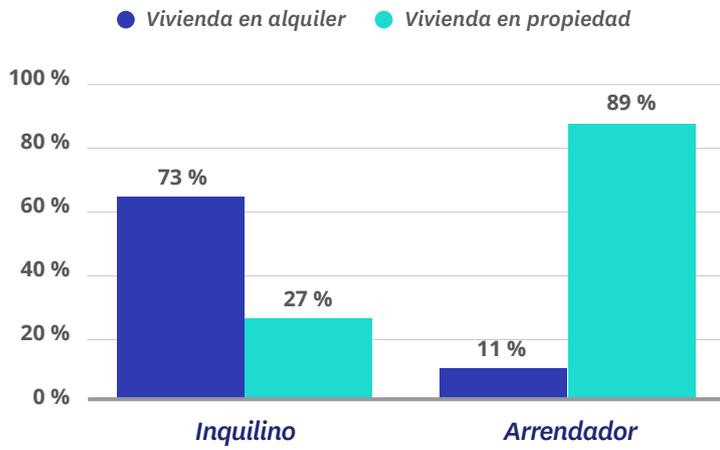
También el nivel de ingresos brutos mensuales y el índice socioeconómico marca la diferencia. Mientras que el

grueso de los inquilinos se agrupa en niveles de ingresos inferiores a los 2500 euros, los arrendadores se concentran a partir de los 2501 euros. Asimismo, entre los ofertantes hay una mayor presencia de los niveles socioeconómicos altos.

Como decíamos, estas diferencias se explican por el ciclo vital: los inquilinos son un perfil más joven que está iniciando su andadura profesional y cuenta con unos ingresos más limitados y una menor estabilidad laboral.

De la misma manera, ambos perfiles se diferencian claramente a la hora de definir el tipo de vivienda en la que residen: entre quienes han alquilado o pretendido alquilar un inmueble para vivir en él hay un 73 % que define su vivienda actual como una casa de alquiler. Sin embargo, el 89 % de los arrendadores vive en una vivienda en propiedad.

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



Base inquilino febrero 2022: 2019 / Base arrendador febrero 2022: 894



3. La vivienda



¿Qué consideran los inquilinos en una vivienda?

Cuando los inquilinos inician el proceso de búsqueda de una vivienda de alquiler para residir en ella, lo hacen teniendo en cuenta qué es lo que buscan. Es decir, cuáles son las características de la vivienda a la que aspiran y si la oferta se ajusta a sus necesidades.

Y, en esta lista de prioridades, hay una que manda de manera clara: que el precio encaje con el presupuesto. De hecho, un 66 % de los particulares que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda en los últimos doce meses (*datos de febrero de 2022*) señala que ha sido una variable que ha tenido en cuenta durante su proceso de búsqueda.

Lo que más tienen en cuenta los inquilinos a la hora de buscar una vivienda de alquiler es que el precio se adapte a su presupuesto.

Una cuestión que es fundamental para los inquilinos de cualquier territorio o grupo de edad pero que, en algunos casos, se acentúa. Así, los arrendatarios catalanes destacan porque hay un 74 % que afirma que una de las cuestiones que tiene en cuenta a la hora de buscar vivienda es que el precio encaje con el presupuesto. Una cifra que es ocho puntos porcentuales mayor que la del conjunto de la población.

Y, si hablamos de tramos de edad, cuantos más años se tienen, más se mira el precio. Así, en el estrato que comprende desde los 55 hasta los 75 años, el 73 % de los inquilinos ha considerado esta variable. Una cifra que decrece progresivamente hasta el segmento de los inquilinos que tienen entre 18 y 24 años, en el que son un 55 % los que han evaluado esta cuestión.

Lo que más consideran...

→ Que el precio se ajuste a su presupuesto

→ No tener que invertir en reformas

→ El número de habitaciones

Lo que menos tienen en cuenta...

→ Que tenga piscina

→ Que sea una zona en crecimiento

→ Que en la zona haya buenos colegios

Base inquilinos febrero 2022: 2019

Pero no todo es el precio. Hay otras características que también se evalúan a la hora de elegir una vivienda. Así, tras el coste de la renta mensual, también se tiene en cuenta que no haya que invertir dinero en reformas (53 %), que tenga un número concreto de habitaciones (40 %) o que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público (35 %).

Si se comparan los datos con los de años anteriores se puede apreciar que, en lo referente a ubicación y las conexiones con el transporte público, hay un cambio de tendencia. En febrero de 2021, en plena pandemia, eran un 33 % los que afirmaban tener en cuenta esta cuestión. Una cifra que suponía un descenso significativo en comparación con los datos de febrero de 2020 (37 %), cuando aún no había irrumpido la covid-19 —y con ella el confinamiento y el teletrabajo—.

Y, si bien es cierto que el dato de 2022 no supone un crecimiento estadísticamente significativo, sí que permite ver cómo hay algunos usos de la vivienda y rutinas que cada vez se parecen más al aspecto que tenían antes de la llegada del coronavirus. Y eso tiene su reflejo en cuestiones

como estas conexiones con el transporte público o los accesos por carretera del inmueble en cuestión. Estos datos tienen una lectura evidente: con menos teletrabajo (o *estudio en remoto*), las necesidades de movilidad diaria vuelven a cobrar protagonismo.

Pero, igual que hay características de la vivienda que vuelven a repuntar en la valoración de los individuos tras la pandemia, hay otras que cogieron fuerza a partir de este momento y en 2022 siguen reforzando esta posición.

Es el caso de la terraza que, en febrero de 2020, justo antes de la pandemia, solo la tenían en cuenta a la hora de buscar vivienda el 20 %. Sin embargo, en 2021 pasaron a ser el 28 % y en 2022 son el 27 % los inquilinos que valoran esta cuestión.

Estos cambios derivados de la pandemia también se aprecian en que, desde 2021 se aprecian cambios como un menor interés por la cercanía del inmueble al trabajo o centro de estudios o un mayor peso de características como la altura, la eficiencia energética o la disponibilidad de trastero.



Demandantes de vivienda en alquiler que consideran cada característica en su elección de inmueble (en porcentaje)

	2019	2020	2021	2022
Que el precio encaje con el presupuesto	68 %	66 %	66 %	66 %
No tener que invertir dinero en reformas	58 %	54 %	54 %	53 %
El número de habitaciones	41 %	39 %	41 %	40 %
Buenas conexiones de transporte público	36 %	37 %	33 % ▼	35 %
Que tenga servicios cerca	32 %	33 %	33 %	33 %
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	34 %	29 % ▼	31 %	30 %
Que esté cerca del trabajo o centro de estudios	33 %	33 %	29 % ▼	29 %
Que tenga terraza	21 %	20 %	28 % ▲	27 %
La distribución	25 %	21 %	25 % ▲	26 %
La orientación	20 %	21 %	22 %	24 %
Los metros cuadrados	20 %	19 %	21 %	24 % ▲
Que tenga buenos accesos por carretera	23 %	21 %	20 %	23 % ▲
Los materiales de la vivienda	21 %	20 %	20 %	22 %
Que tenga plaza de garaje	22 %	21 %	23 %	21 %
Que sea un piso de una altura que yo busco	15 %	14 %	16 % ▲	18 %
Que sea energéticamente eficiente		13 %	16 % ▲	18 %
Que esté en un barrio residencial/alejado de las aglomeraciones y el tráfico	15 %	14 %	15 %	16 %
Que esté cerca de mi familia/amigos	19 %	18 %	16 %	16 %
Que tenga trastero	11 %	10 %	12 % ▲	12 %
En una zona con mucha actividad y muchas opciones de ocio	11 %	11 %	11 %	10 %
Que tenga zonas comunes	10 %	9 %	10 %	10 %
Que sea una zona con buenos colegios	9 %	9 %	8 %	8 %
Que sea una zona en crecimiento	7 %	8 %	7 %	7 %
Que tenga piscina	6 %	5 %	6 %	6 %

Base inquilinos febrero 2019: 1407 / Base inquilinos febrero 2020: 2221 / Base inquilinos febrero 2021: 1986 / Base inquilinos febrero 2022: 2019

En términos generales, con la edad incrementa la exigencia para los inquilinos. Así, los de los segmentos más mayores valoran en mayor medida cualquiera de las características de la vivienda. Una progresión que se entiende también por el ciclo vital de las personas. Y es que los jóvenes están expuestos a una mayor inestabilidad laboral, cambios constantes a nivel personal y profesional que implican que se diluya el valor que se le da a determinados detalles de la vivienda. Y, si hablamos de inquilinos en función del territorio, tanto madrileños como catalanes

ponen especial atención a las conexiones con el transporte público. De hecho, un 47 % de los demandantes de vivienda en alquiler de Madrid y un 40 % de los catalanes hacen referencia a esta cuestión, mientras que la media nacional es del 35 %. Si pasamos al extremo contrario, al de los aspectos que menos se consideran a la hora de alquilar una vivienda, se repiten los mismos que en 2021: que tenga piscina (6 %), que sea una zona en crecimiento (7 %) y que sea una zona con buenos colegios (8 %).

¿Dónde buscan y dónde encuentran vivienda?

La ubicación desempeña un papel relevante en la elección de una u otra vivienda para alquilar. Ya no solo por las conexiones que tenga, los servicios próximos o la cercanía con familia o amigos. En muchos casos, el cambio de vivienda y, por lo tanto, la búsqueda de un alquiler, puede estar vinculado a traslados por motivos laborales o académicos. Y, con ello, la búsqueda del inmueble puede producirse en un lugar cercano o alejado de su residencia actual.

Más de la mitad de los particulares que ha alquilado una vivienda en los últimos 12 meses, buscó y encontró un inmueble para alquilar en la misma localidad en la que ya residía.

En este sentido, el 45 % de quienes han alquilado en los últimos doce meses (*datos de febrero de 2022*) terminó haciéndolo en una localidad diferente a su lugar de residencia. Un dato que se reparte entre el 20 % que buscó en una localidad de una provincia distinta, un 9 % que buscaba en su misma provincia, pero en una localidad lejana a la de su lugar previo de residencia, y un 16 % que,

pese a cambiar de localidad, pretendía trasladarse a una cercana —y en la misma provincia— que la de su lugar inicial de residencia.

¿Y quienes buscan en estos emplazamientos alcanzan su objetivo? Pues, a la vista de los datos, la gran mayoría sí. Había un 20 % que quería cambiar de provincia y un 17 % lo consiguió. Una diferencia de tres puntos porcentuales que se compensa con las otras dos ubicaciones: un 9 % buscaba en una localidad lejana —pero en la misma provincia— a la de su lugar de residencia actual y un 11 % lo consiguió. Y, por otro lado, un 16 % buscaba en una localidad cercana y fueron un 21 % los que terminaron finalmente en esta localización.

En el lado opuesto, en el de los que no pretendían cambiar de ciudad, había un 29 % de los demandantes buscó también en el mismo barrio, aunque solo fueron un 22 % los que al final lograron permanecer tan próximos a su domicilio precedente. Sin embargo, había un 25 % que buscó en la misma localidad, pero distinto barrio y un 29 % de particulares acabó encontrando allí una vivienda de alquiler.

Ubicación de búsqueda del alquiler

¿Dónde buscan vivienda?



¿Dónde encuentran vivienda?



- En la misma localidad y en el mismo barrio donde ya residó o residía
- En la misma localidad, pero en distinto barrio del que residó o residía
- En una localidad diferente cercana a la que residó o residía, pero en la misma provincia
- En una localidad diferente alejada de la que residó o residía, pero en la misma provincia
- En una localidad de una provincia diferente a la que residó o residía



Base ha alquilado como inquilino febrero 2022: 1050

Los jóvenes siguen liderando el movimiento entre provincias...

Como es lógico, es en los estratos más jóvenes en donde el cambio de provincia es más frecuente. Son los que están más sujetos a los traslados por razones académicas o profesionales. Sin embargo, resulta llamativo ver cómo ha descendido el movimiento interprovincial entre el grupo de edad más joven en el último año.

Un 27 % de los que tiene entre 18 y 24 años y han alquilado una vivienda ha buscado en una localidad de una provincia diferente a la de su lugar de residencia. Si comparamos este dato con el de 2021, lo que vemos es que se ha produci-

do un descenso de once puntos porcentuales: en 2021 eran un 38 % los que habían buscado alquilar una vivienda en esta ubicación.

Y un decrecimiento similar es el que se da cuando hablamos del lugar en el que finalmente encontraron alojamiento: un 19 % los particulares de 18 a 24 años que han alquilado vivienda lo han hecho en una provincia distinta a la suya. Sin embargo, en 2021 eran el 31 %.

...Y gana fuerza entre los más mayores

Por otro lado, llama la atención ver cómo en el segmento de edad más avanzada (55-75 años) se ha reactivado la movilidad a la hora de buscar un inmueble para arrendarlo. Y es que, en este estrato ha crecido significativamente el volumen de particulares que ha buscado y ha encontrado vivienda en una provincia distinta a la de su residencia.

En datos esto supone que, en el último año, un 21 % de personas que han alquilado y tienen entre 55 y 75 años han buscado una vivienda en una localidad de una provincia diferente a la de su lugar previo de residencia. En 2021 fueron el 12 %. Asimismo, un 22 % terminó alquilando una vivienda en este emplazamiento. Una cifra cinco puntos porcentuales mayor que la de 2021 (17 %).

Estos datos aun no llegan a los niveles precovid (en febrero de 2020, aún antes de la pandemia, un 25 % había buscado en esta ubicación y un 26 % había terminado allí), pero sí que reflejan que esta tendencia se ha reactivado.

Estos cambios de provincia a la hora de alquilar vivienda en este estrato se explican por razones, generalmente, algo distintas a las de los jóvenes: por el momento vital, los cambios no se producen tanto por motivos profesionales sino, por ejemplo, por alquileres vacacionales, la búsqueda de un cambio de aires con la llegada de la jubilación, cuidado de familiares, etc.





Más viviendas provenientes de alquileres estables

Un 34 % de los arrendadores —*incluyendo a aquellos que han intentado alquilar una vivienda de su propiedad, pero no lo han conseguido todavía*— utilizaba el inmueble en cuestión como su residencia habitual antes de ponerlo en alquiler.

Un 26 % de los arrendadores que han alquilado un inmueble de su propiedad ya lo venían dedicando al arrendamiento de larga duración. Es el mismo porcentaje que en 2021, pero sensiblemente más alto que los de 2019 y 2020 (22% en ambos casos)

La segunda opción más recurrente es la de los alquileres de larga duración, que era la situación en la que se encontraban las viviendas del 26 % de los arrendadores. Una cifra idéntica a la de 2021 y significativamente

superior a las de 2019 (22 %) y 2020 (22 %). Es el principal cambio que se ha producido desde la aparición de la pandemia en el uso previo y posterior del inmueble objeto de un contrato de alquiler.

Aparte de la primera residencia y del alquiler de larga duración, hay un 9 % que la había recibido en herencia, un 8 % que la destinaba a alquileres de corta duración y un 7 % que la mantenía vacía.

Volviendo la vista hacia los receptores de esas viviendas, las personas que las han alquilado o pretendido alquilar como inquilinos, lo que se puede ver es que lo más frecuente es utilizar el inmueble como primera residencia. De hecho, es el uso que le van a dar nueve de cada diez demandantes de arrendamiento. Además, hay un 9 % que utiliza la vivienda objeto del alquiler como segunda residencia.

Uso previo de la vivienda (arrendadores)

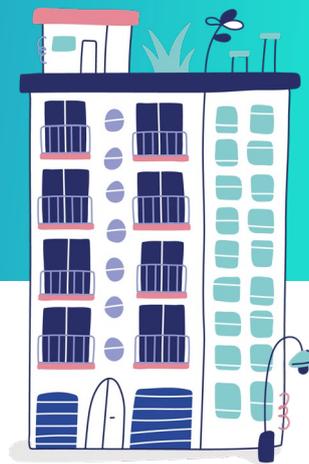
- **34 %** » Vivienda habitual/primera residencia
- **26 %** » Alquilada (larga duración)
- **12 %** » Segunda residencia
- **9 %** » Recibida en herencia
- **8 %** » Alquiler de corta duración
- **7 %** » Estaba vacía

Uso posterior de la vivienda (inquilinos)

- **87 %** » Vivienda habitual/primera residencia
- **9 %** » Segunda residencia
- **4 %** » Otros

Base arrendadores febrero 2022: 894 / Base inquilinos febrero 2022: 2019

4. Los motivos



La mitad de los demandantes de alquiler asegura que no puede comprar

Decidir entre alquilar o comprar es la primera decisión a la que se enfrenta un demandante de vivienda. Pero, en muchos casos, este debate es prácticamente inexistente porque hay algunos motivos que impiden el acceso a la vivienda en propiedad.

El 50 % de los demandantes de vivienda en alquiler asegura que su situación económica le impide comprar un inmueble. Un porcentaje idéntico al registrado en 2021 y 2020

En este sentido, uno de cada dos inquilinos —tanto potenciales como efectivos— señala que su situación económica le impide comprar una vivienda. Esta es, de hecho, la razón más mencionada cuando se trata de los motivos por los que optan por alquilar en lugar de por comprar. No solo eso: ese porcentaje no se ha movido del 50 % en los últimos tres años.

Pero no es el único motivo: un 26 % afirma que opta por el alquiler por razones de movilidad laboral y un 23 % lo

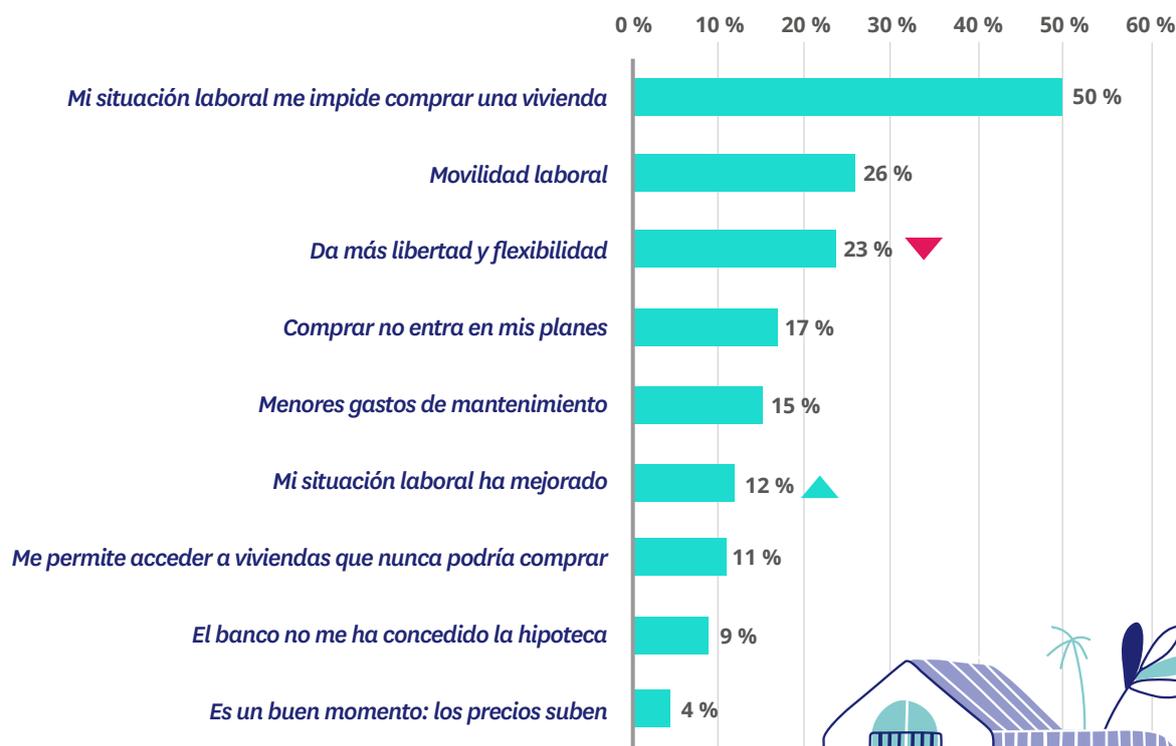
prefiere porque le da más libertad y flexibilidad. Un motivo que, además, ha perdido protagonismo con respecto a 2021: hace un año eran un 26 % los que aseguraban que se decantaban por el alquiler por este motivo.

Por otro lado, hay otro motivo que ha ganado peso en comparación con el año pasado: ahora son más los inquilinos que afirman que alquilan porque su situación laboral ha mejorado. Son el 12 %, mientras que hace un año eran el 9 %.

Hay una última clave que merece la pena observar aunque su evolución está siendo muy progresiva: antes de la pandemia (*febrero de 2020*) había un 7 % de demandantes de vivienda en alquiler que optaba por el arrendamiento porque el banco no les había concedido la hipoteca necesaria para comprar; ese porcentaje, dos años después (*febrero 2022*) ha aumentado hasta el 9%. Y es previsible que siga aumentando tras las últimas subidas de los costes hipotecarios y el endurecimiento de las condiciones.



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



Base inquilinos febrero 2022: 2019

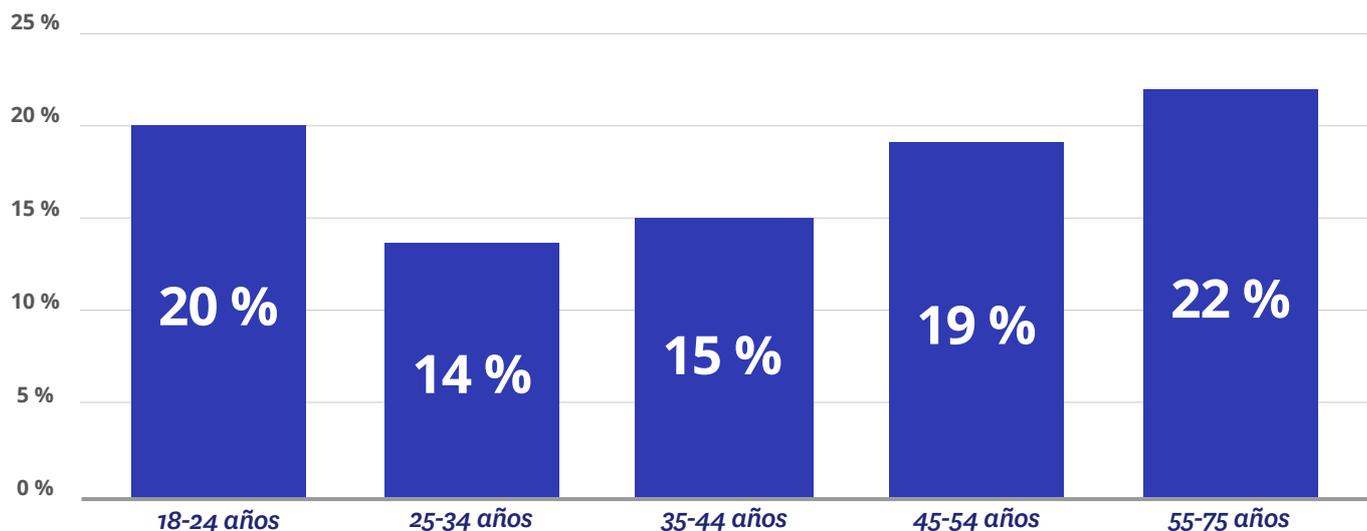


Como es lógico, en función de la edad de los inquilinos hay motivos que influyen más o menos en la elección de una vivienda de compra o de alquiler. Por ejemplo, los que más sienten el freno de su situación económica y laboral son los que tienen entre 25 y 34 años (55 %) y los que comprenden los 35 y 44 años (52 %).

Entre los estratos más jóvenes también pesa más la movilidad por motivos de trabajo, la posibilidad que les da el alquiler de acceder a viviendas que no podrían comprar o la mejora de su situación laboral.

También resulta interesante la evolución que se produce a lo largo de los diferentes tramos de edad de la afirmación de que comprar no entra en sus planes. Y es que son los más jóvenes y los más mayores los que más mencionan este motivo para decantarse por el alquiler y no por la compra. Así, entre los que tienen 18 y 24 años hay un 20 % de particulares que coincide con esta cuestión. Una cifra que crece hasta el 22 % en el caso de los que comprenden los 55 y 75 años. Sin embargo, si por ejemplo ponemos el foco en los que tienen 25 y 34 años, solo hay un 14 % que haga referencia a este motivo.

Porcentaje de inquilinos (han alquilado o buscado una vivienda de alquiler) que coincide con el motivo de que comprar no entra en sus planes en función de la edad



Base inquilinos 18-24 años febrero 2022: 237 / Base inquilinos 25-34 años febrero 2022: 679 / Base inquilinos 35-44 años febrero 2022: 446 / Base inquilinos 45-54 febrero 2022: 316 / Base inquilinos 55-75 febrero 2022: 340

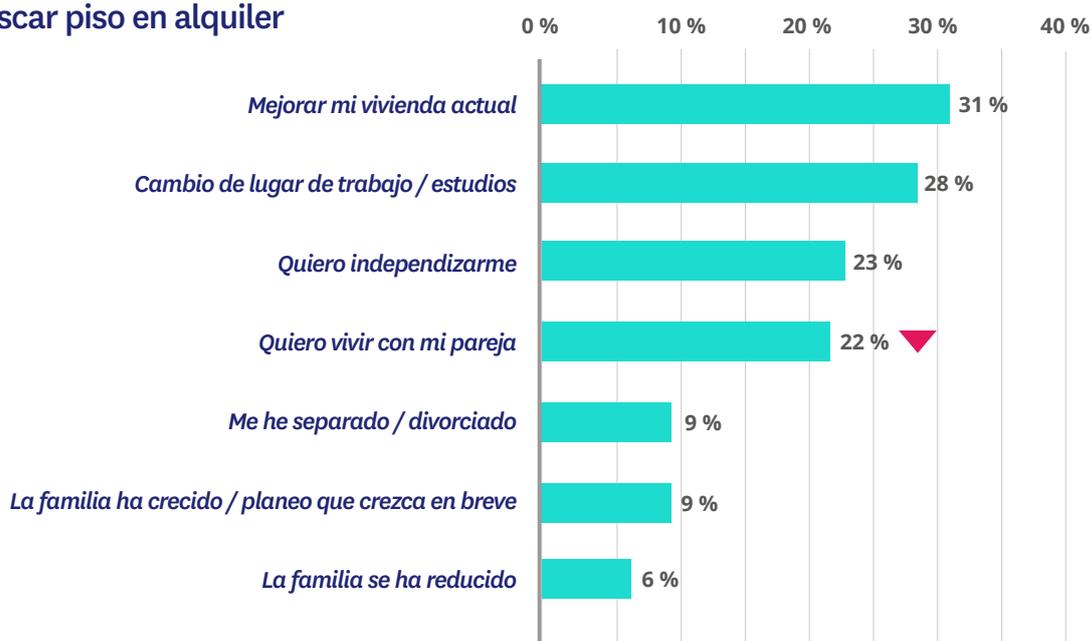
Cuando se trata de motivos más personales para la búsqueda de vivienda en alquiler, las respuestas se dirigen principalmente a mejorar la vivienda actual (31 %) y el cambio de lugar de trabajo o de estudios (28 %), dos opciones que tradicionalmente encabezan este listado pero que tras la pandemia han invertido sus posiciones.

Así, el cambio de residencia venía ocupando el primer lugar hasta el año 2020, pero en los dos últimos años la mejora de la vivienda actual —*que solía situarse al nivel*

de los anhelos de independizarse y la pretensión de irse a vivir con su pareja— ha ganado mucho protagonismo: ese 31 % supone seis puntos porcentuales más que el 25 % del año 2020.

Con respecto al paso año 2021 solo hay un cambio reseñable: el descenso desde el 25 % de 2021 al 22 % de 2022 de quienes demandan vivienda de alquiler para irse a vivir con su pareja.

Motivos personales de los inquilinos para buscar piso en alquiler



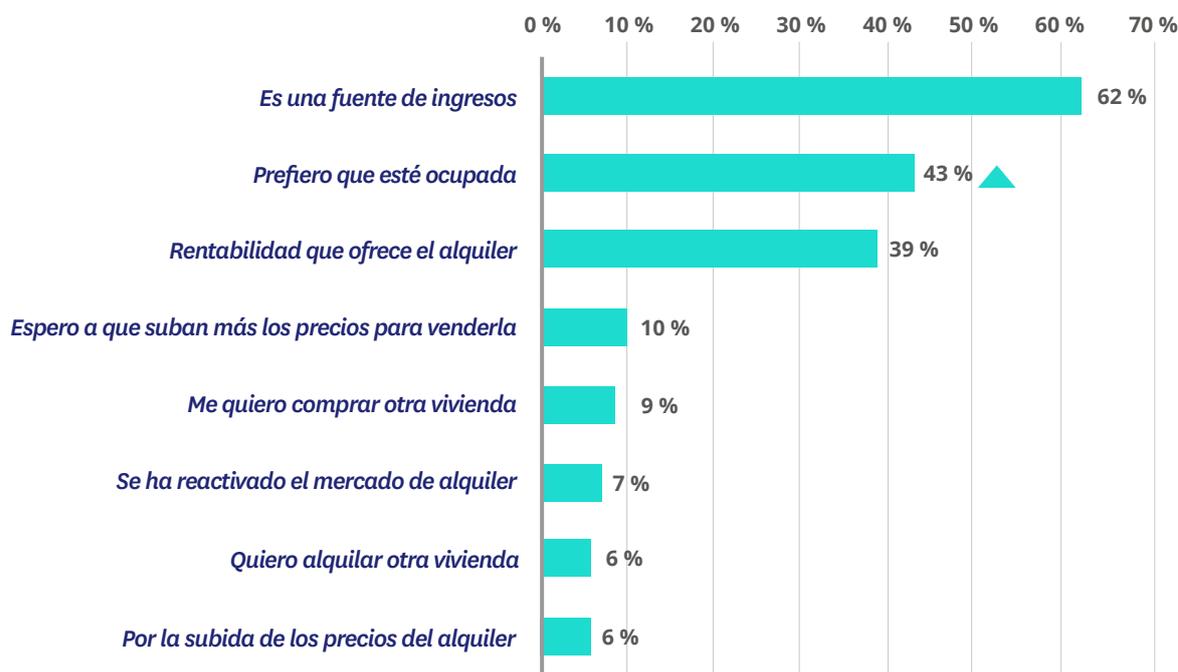
Base inquilinos febrero 2022: 2019

Los arrendadores: cada vez más preocupados por tener la casa vacía

También los ofertantes tienen sus motivos para decidir poner su vivienda en alquiler en lugar de a la venta. Y, tal y como sucede con los inquilinos, el aspecto económico es el principal motivo para elegir participar en el mercado del alquiler. Así, un 62 % de los arrendadores se decanta por alquilar su vivienda porque lo considera una fuente de ingresos. Además, también hay un 39 % que lo

elige por la rentabilidad que ofrece. Pero, por delante de este motivo hay otro que tiene mayor protagonismo: un 43 % de los arrendadores decide poner su vivienda en alquiler porque prefiere tenerla ocupada. Es una cuestión que viene ganando protagonismo en los últimos años: ese porcentaje supone siete puntos más que el 36 % registrado en 2019.

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

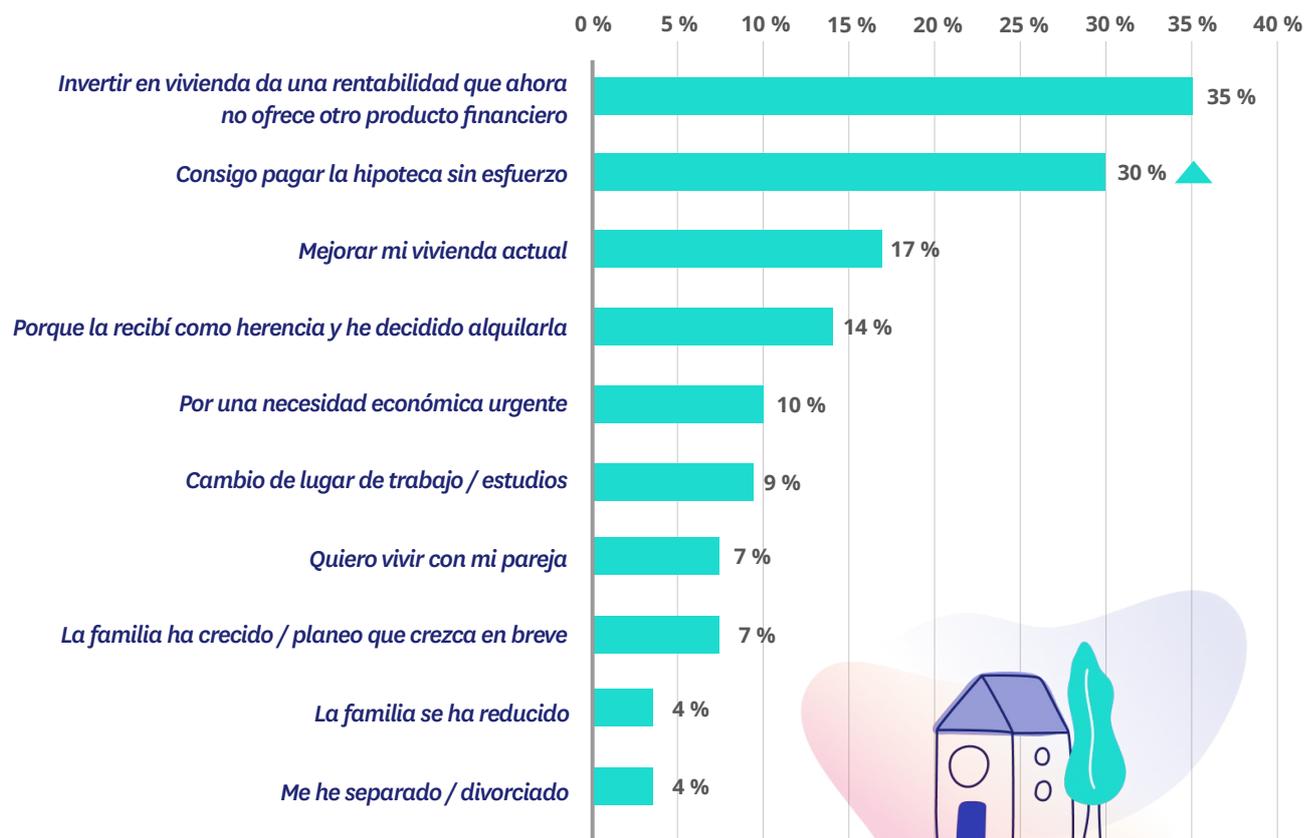


Base arrendadores febrero 2022: 894

También los arrendadores tienen motivos personales para poner un inmueble de su propiedad en alquiler. El principal es la rentabilidad del inmobiliario, que en un 35 % de los casos consideran más alta que la de los productos financieros. Otro 30 % (frente al 25 % de 2021) también valora poder pagar su hipoteca sin esfuerzo gracias a los ingresos que les genera el alquiler, una cuestión de creciente importancia por la evolución del mercado crediticio. Pero lo más significativo es que ha escalado hasta

el tercer puesto la pretensión de mejorar la vivienda actual, un motivo que ha pasado del 12 % en 2020 al 14 % en 2021 y al 17 % en 2022. Es, por tanto, una clave que se repite tanto en demandantes y ofertantes de vivienda en alquiler y que nos indica que la detección de los defectos del propio inmueble y la pretensión de encontrar uno más acorde con las necesidades que se tienen se disparó con la pandemia y no se ha diluido a pesar del paso del tiempo.

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



Base arrendadores febrero 2022: 894



5. El proceso



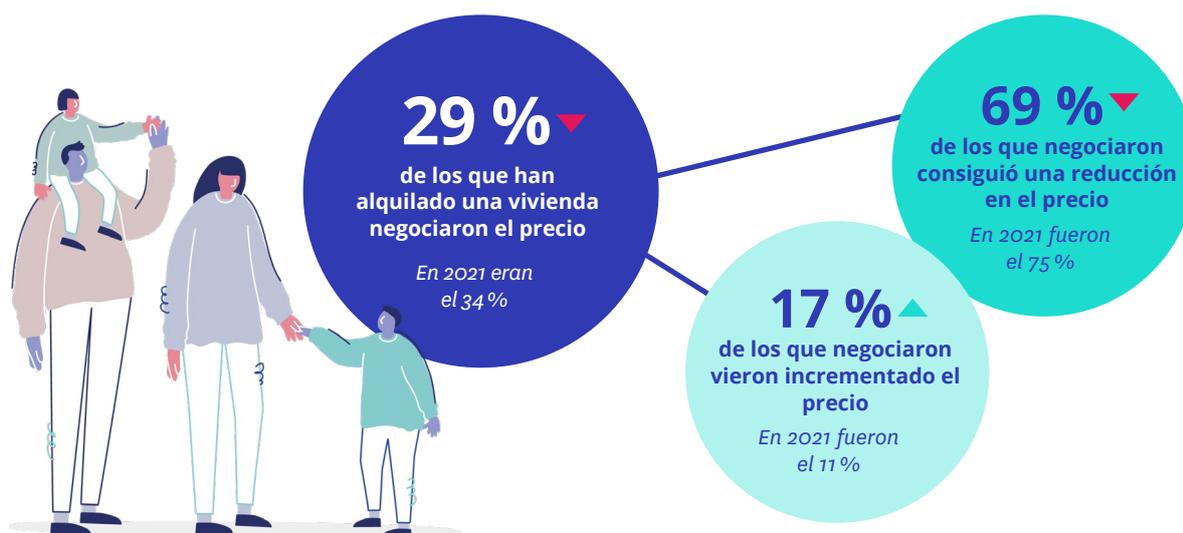
Negociación:

Inquilinos más resignados

De todos los inquilinos que han alquilado una vivienda para residir en ella en los últimos doce meses, un 29 % ha negociado el precio. Esta cifra es significativamente más baja que la de los que lo hicieron en 2021 (34 %).

Unas negociaciones que, según los arrendatarios que pasaron por ellas, en el 69 % de los casos se saldaron con

una reducción del precio a la baja. En relación con esta cuestión, además, hay un cambio relevante con respecto a 2021, puesto que ha crecido de manera estadísticamente significativa la cantidad de inquilinos que afirma que, tras la negociación, se incrementó el precio del alquiler. Así, un 17 % de ellos (en 2021 eran el 11 %) asegura que tras la negociación el precio cambió al alza.

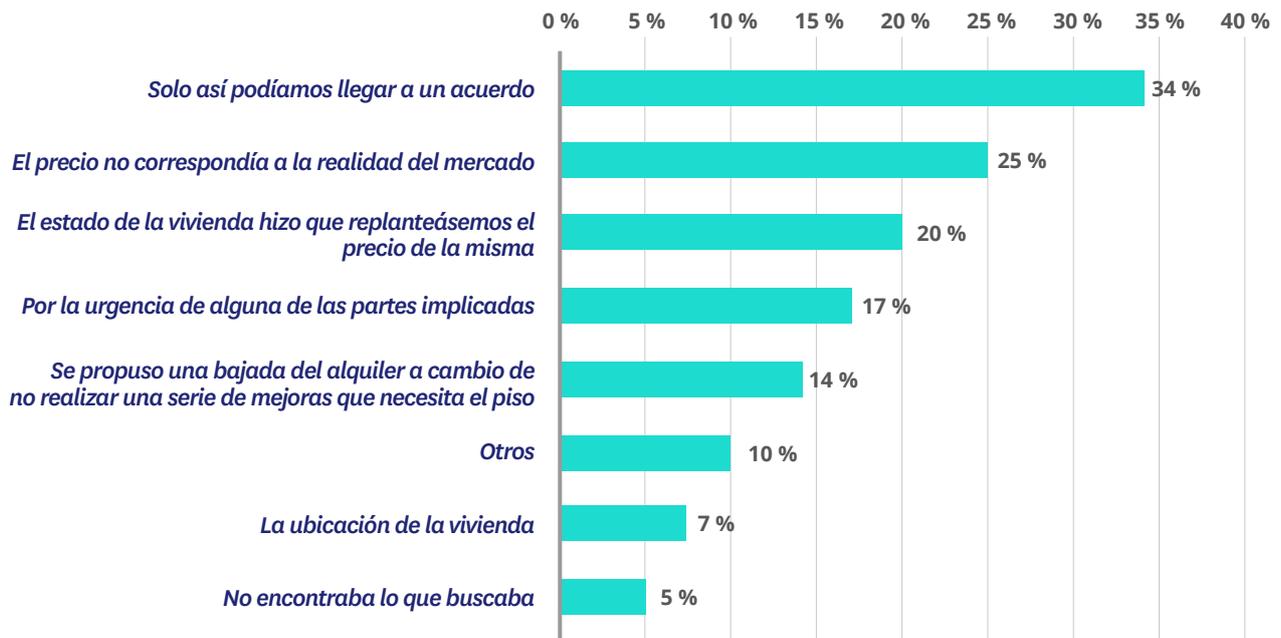


Base inquilinos que han alquilado febrero 2021: 1253 / Base inquilinos que han alquilado febrero 2022: 1050 / Base inquilinos que han negociado o variado el precio febrero 2021: 523 / Base inquilinos que han negociado o variado el precio febrero 2022: 394

Lo que no ha sufrido cambios notables es lo que cambia el precio, que se mantiene prácticamente igual que en 2021. Así, siete de cada diez inquilinos que negociaron el precio de su vivienda lo hizo para que este variase hasta un 10 %. Además, un 23 % sufrió una modificación entre el 10 y el 15 %. Y, para llegar a este punto, un 76 % de los demandantes que negociaron el precio del alquiler tar-

dó menos de un mes en llegar a un acuerdo, un 13 % entre tres y seis meses y un 11 % tardó seis meses o más. El principal motivo por el que decidieron negociar el precio con el arrendador es porque era la única manera de llegar a un acuerdo (34 %). También hay un 25 % que negoció porque el precio no se correspondía con la realidad del mercado y un 20 % por el estado de la vivienda.

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



Base inquilinos cuyo precio del alquiler varió respecto al inicial (febrero 2022): 271

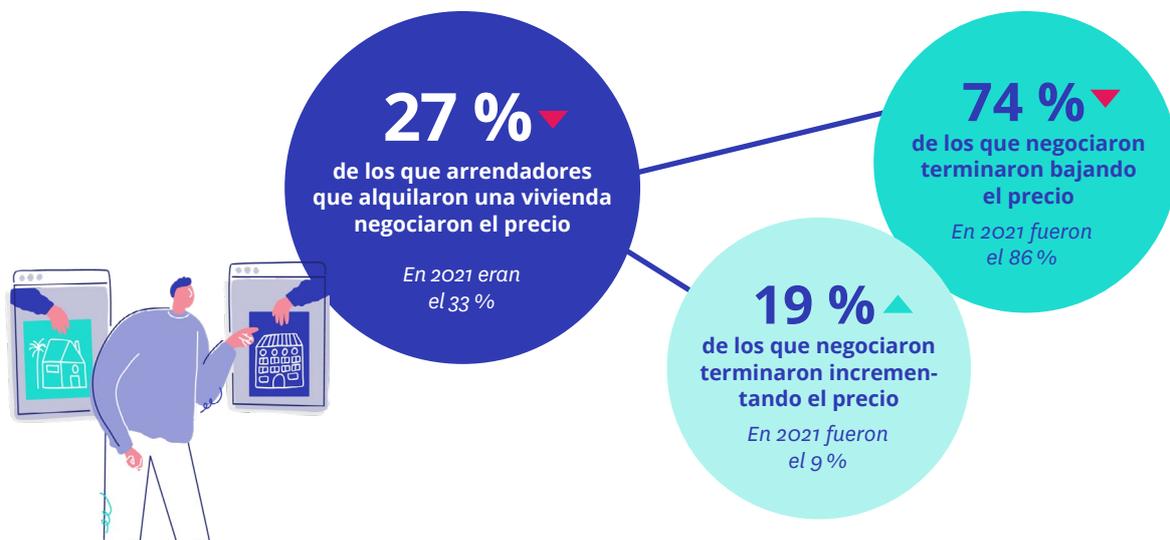
Los arrendadores recuperan sus posiciones más firmes

En el lado de la oferta la cifra de arrendadores que asegura haber negociado el precio de la vivienda que ha alquilado es prácticamente idéntica a la de los inquilinos. Concretamente, un 27 % asegura haber tenido que negociar el precio del alquiler (frente al 29 % de los arrendatarios).

Sin embargo, el grueso de arrendadores que han alquilado un inmueble de su propiedad no han negociado el precio durante el proceso: son el 63 %, un porcen-

taje sensiblemente más alto que el 54 % de 2021. Además, hay un 10 % que, aunque no negoció, sí que varió el precio de partida.

El 63 % de los que alquilaron un inmueble de su propiedad no negociaron el precio, frente al 54 % de 2021. En el 74 % (frente al 86 % de 2021) de los casos la variación del precio fue a la baja.



Base arrendadores que han alquilado febrero 2021: 405 / Base arrendadores que han alquilado febrero 2022: 749 / Base arrendadores que han negociado o variado el precio febrero 2021: 185 / Base arrendadores que han negociado o variado el precio febrero 2022: 275

La variación del precio, en tres de cada cuatro casos fue a la baja y solamente un 19 % modificó el precio al alza. Que bajasen el precio en muchos casos fue una decisión que no se había tomado nunca: el 59 % de los arrendadores asegura que esta ha sido la primera vez que modifican el precio a la baja.

Pese a ser un volumen considerable de arrendadores, es significativamente más bajo que el de hace un año: en febrero de 2021 eran un 65 % los oferentes que habían cambiado por primera vez la cuota del alquiler a la baja. Pero, si ampliamos el horizonte temporal, lo que se puede observar es que el porcentaje de 2022 está muy en línea con el de febrero de 2020, justo antes de la irrupción de la pandemia. Entonces, el 57 % de arrendadores modificó por primera vez la cuota a la baja.

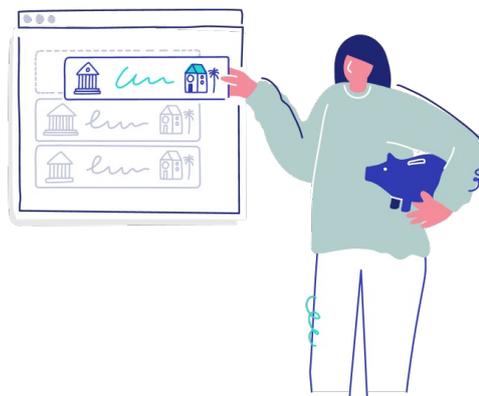
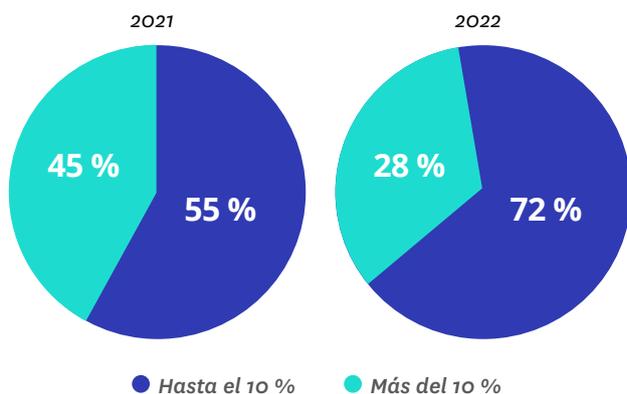
Por lo tanto, todos estos datos de arrendadores más reticentes a la negociación y a las bajadas de precios en 2022 deben interpretarse en relación con la situación excepcional de 2021: en febrero de 2021, cuando se recabó

ese dato durante la primera ola del año de Fotocasa Research, la pandemia aún se encontraba en un punto muy delicado que pudo incentivar esta toma de decisión por parte de los arrendadores.

Una fluctuación similar es la que se aprecia al analizar de cuánto fue la bajada del precio. Un 72 % de los arrendadores bajó el precio hasta un 10 % y el 28 % hizo una reducción porcentualmente mayor. Estos datos cambian notablemente en comparación con 2021 cuando un 55 % hizo una reducción de hasta el 10 % (*17 puntos porcentuales menos que en 2022*) y un 45 % hizo una bajada mayor.

Así que, nuevamente, hay que entender este fuerte descenso en términos pandémicos: la cantidad de arrendadores que bajó el precio más del 10 % en 2021 fue excepcionalmente alta y los datos de 2022 se mueven en cifras similares a las que se producían antes de la irrupción de la covid-19.

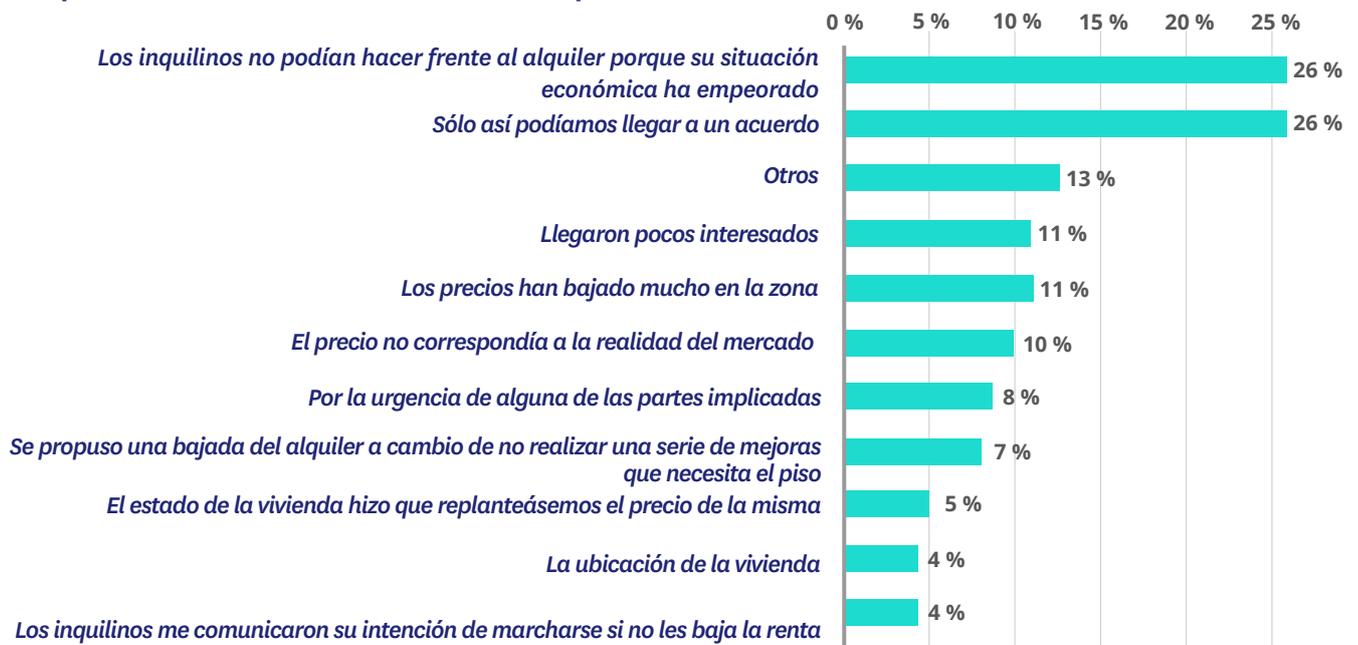
Porcentaje de descuento de los arrendadores que han bajado el precio



Base arrendadores que han bajado el precio (febrero 2021): 159 / Base arrendadores que han bajado el precio (febrero 2022): 203

Si analizamos los motivos que llevan a los arrendadores a negociar el precio, hay dos que despiertan de manera clara por encima del resto. Por un lado, que los inquilinos no podían pagar el alquiler porque su situación económica ha empeorado (26 %), y, por el otro, que era la única forma de llegar a un acuerdo (26 %).

¿Por qué los arrendadores modificaron el precio?



Base arrendadores que han bajado el precio (febrero 2022): 203

Dificultades

Inquilinos: el perpetuo problema de los precios

Durante el proceso de búsqueda de una vivienda de alquiler para residir en ella pueden aparecer algunas dificultades. Y, como es habitual, el principal problema es el precio. De hecho, para un 77 % de los inquilinos que han conseguido alquilar una vivienda en los últimos doce meses los precios elevados han supuesto una dificultad. Pero, además de esta cuestión, que se mantiene estable a lo largo del tiempo, en los últimos años hay algunas problemáticas a la hora de encontrar vivienda que se han acentuado.

Es el caso del estado de las viviendas: en 2020 era una dificultad para el 41 % de los inquilinos. Un dato que ha ido creciendo progresivamente durante los dos últimos años hasta alcanzar al 46 % de los arrendatarios. Situaciones parecidas se producen con otras dificultades como la cantidad insuficiente de ofertas (38 %), la antigüedad de las viviendas (38 %) y el tamaño de las viviendas (27 %). Todas ellas han experimentado un crecimiento estadísticamente significativo desde 2020 o 2021.

Dificultades más citadas por los inquilinos en su proceso de alquiler



Base inquilinos que han alquilado febrero 2022: 1050

Estas problemáticas no afectan por igual a todos los inquilinos, sino que en función de su edad o su ubicación algunas se acentúan más o menos. En este sentido, los estratos más jóvenes sufren más por los precios o por la antigüedad y el tamaño de las viviendas.

Además, para los que tienen entre 25 y 44 años el estado de las viviendas es especialmente problemático: para uno de cada dos arrendatarios que se encuentran en este

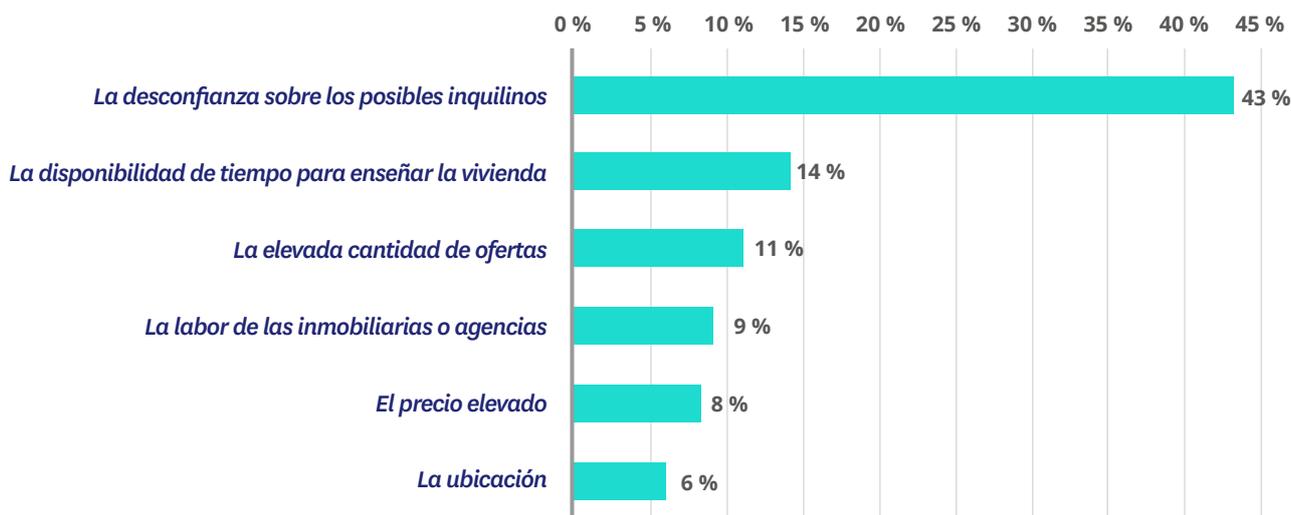
tramo de edad el estado de las viviendas ha sido una dificultad durante el proceso de búsqueda.

A nivel territorial, la problemática del precio, aunque sea transversal a todas las comunidades autónomas, se acrecienta en el caso de Madrid (84 %) y Cataluña (84 %). Asimismo, los inquilinos valencianos se ven más obstaculizados por el estado de las viviendas (54 %) y los andaluces por la falta de oferta (43 %).

Arrendadores faltos de confianza

El proceso de alquiler también puede ser un camino con dificultades para quienes ofertan un inmueble de su propiedad. En su caso, el principal problema tiene que ver con la desconfianza sobre los posibles inquilinos, que señalan el 43 % de ellos. Además de esto, un 14 % también acusa la falta de tiempo para enseñar la vivienda, un 11 % la elevada cantidad de ofertas y un 9 % la labor de las inmobiliarias o agencias.

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



Base arrendadores que han alquilado febrero 2022: 749

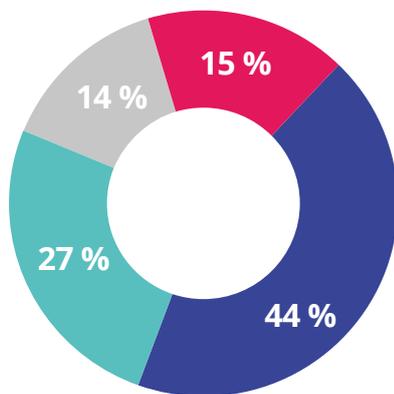
Plazos

Inquilinos: Los jóvenes tienen más prisa

Si hablamos de plazos, para los inquilinos que han llegado a firmar un contrato de arrendamiento el proceso de búsqueda se realiza, en el 44 % de los casos, en dos semanas o menos. También hay un 27 % que invierte un plazo que oscila entre las dos semanas y un mes, un 14 % que dedica entre uno y dos meses y un 15 % que tarda más de dos meses en encontrar una vivienda para alquilar. En comparación con los últimos años estas cifras han permanecido estables, independientemente de la pandemia. Si echamos la vista un poco más atrás, a los años 2018 y 2019,

sí que apreciamos un cambio significativo: en aquel momento el proceso sí que tendió a dilatarse y, desde entonces, ha permanecido igual. La duración del proceso es, en general, similar entre los distintos estratos de edad. No obstante, entre los grupos de mayor edad el proceso tiende a ser algo más largo que entre los más jóvenes. Algo que podría explicarse, bien por una mayor exigencia por las características de la vivienda, bien por una menor urgencia a la hora de encontrar una vivienda de alquiler o bien por una combinación de ambos factores.

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



- Hasta dos semanas
- Entre dos semanas y un mes
- Entre uno y dos meses
- Más de dos meses

Base inquilinos que han alquilado febrero 2022: 1050

Para darle un sentido completo a estos plazos es necesario conocer las expectativas de los demandantes de vivienda de alquiler. Ya sabemos cuánto tardan pero, **¿qué percepción tienen sobre estos plazos?**

En general, la sensación es de satisfacción, puesto que seis de cada diez aseguran que la búsqueda duró más o menos lo que esperaban o menos de lo que creían. A este grupo hay que sumar un 18 % de inquilinos que tar-

dó algo más de lo esperado y otro 20 % que tardó mucho más de lo esperado.

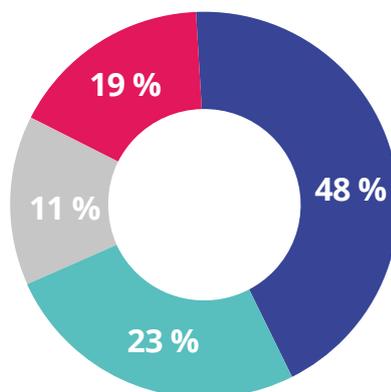
Y, pese a que son mayoría los que han visto cubiertas sus expectativas, sí que resulta llamativo ver que se ha incrementado considerablemente el volumen de arrendatarios que ha tardado mucho más de lo que esperaba en encontrar vivienda de alquiler. Si ahora son un 20 %, hace un año, en febrero de 2021, eran el 14 %.

La mitad de los arrendadores alquila en dos semanas

En el lado de la oferta, uno de cada dos arrendadores —entendiendo como tales a los que han alquilado o intentado alquilar un inmueble de su propiedad— asegura que ha tardado dos semanas o menos en alquilar a otros una vivienda de su propiedad. Esta situación supone un cambio estadísticamente significativo con respecto a 2021. Entonces fueron un 37 % los que aseguraban haber invertido dos semanas o menos y en 2022 son el 48 %. Esta situación, que muestra una reducción relevante de los plazos, supone una vuelta a la época precovid: en fe-

brero de 2020 también eran un 48 % los que invertían dos semanas o menos y en 2019 eran el 50 %. Con respecto al siguiente tramo, el de los arrendadores que han tardado entre dos semanas y un mes en alquilar una vivienda de su propiedad, no hay novedades con respecto a años anteriores. En 2022 son el 23 %, una cifra idéntica a la de 2020 y 2021. Por otro lado, sí que ha decrecido significativamente el grupo de ofertantes que dedica entre uno y dos meses a encontrar un inquilino: son el 11 % y en 2021 eran el 15 %.

¿Cuánto tardan los arrendadores en alquilar una vivienda?



- Hasta dos semanas
- Entre dos semanas y un mes
- Entre uno y dos meses
- Más de dos meses

Base arrendadores (feb. 2021): 542

¿Y cómo son estos plazos en relación con las expectativas de los arrendadores? En este caso la satisfacción con los plazos es aún mayor que en el caso de los inquilinos: el 84 % asegura que tardó más o menos lo esperado, algo menos de lo esperado o mucho menos de lo esperado. Y solamente el 17 % afirma que el tiempo invertido en esta tarea fue algo o mucho más de lo esperado.

Percepción del tiempo invertido

	Inquilinos	Arrendadores
Mucho menos de lo esperado	14 %	27 %
Algo menos de lo esperado	13 %	19 %
Más o menos lo esperado	34 %	38 %
Algo más de lo esperado	18 %	11 %
Mucho más de lo esperado	20 %	6 %

Base inquilinos febrero 2022: 2019 / Base arrendadores febrero 2022: 894

Alquileres fallidos: otra vez los precios

La experiencia en el mercado del alquiler no solo tiene que ver con aquellos que alquilan u ofrecen vivienda de alquiler. También hay un grupo relevante que merece atención: aquellos demandantes que, por un motivo u otro, no han conseguido alquilar una vivienda pese a haberlo intentado. De hecho, casi la mitad de quienes han participado en el mercado del alquiler como demandantes no han encontrado todavía un inmueble para alquilar.

Un 62 % de los demandantes que no han conseguido alquilar una vivienda señala los precios como uno de los motivos para encontrarse en esa situación

Dentro de este grupo de inefectivos, el principal motivo por el que no han podido alquilar una vivienda todavía es el precio: el 62 % de ellos asegura que los precios no encajan con su presupuesto.

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



Base demandantes de alquiler que no han conseguido vivienda febrero 2022: 969

6. Percepción del precio



Alquiler: en niveles máximos, por encima de las cifras prepandemia

Como estamos viendo a lo largo de todo el informe, el precio es el gran condicionante a la hora de buscar vivienda: es la característica que más se tiene en cuenta y también es la principal dificultad con la que se encuentran los demandantes. Por ello, saber cuál es la percepción y perspectiva de futuro que tienen en relación con el coste de la vivienda es clave para definir la experiencia en el mercado del alquiler.

La percepción de los inquilinos (y aspirantes a serlo) siempre ha sido de que los precios están altos. Pero nunca se había alcanzado el nivel actual: el 72 % de ellos que cree que el alquiler está “muy caro”

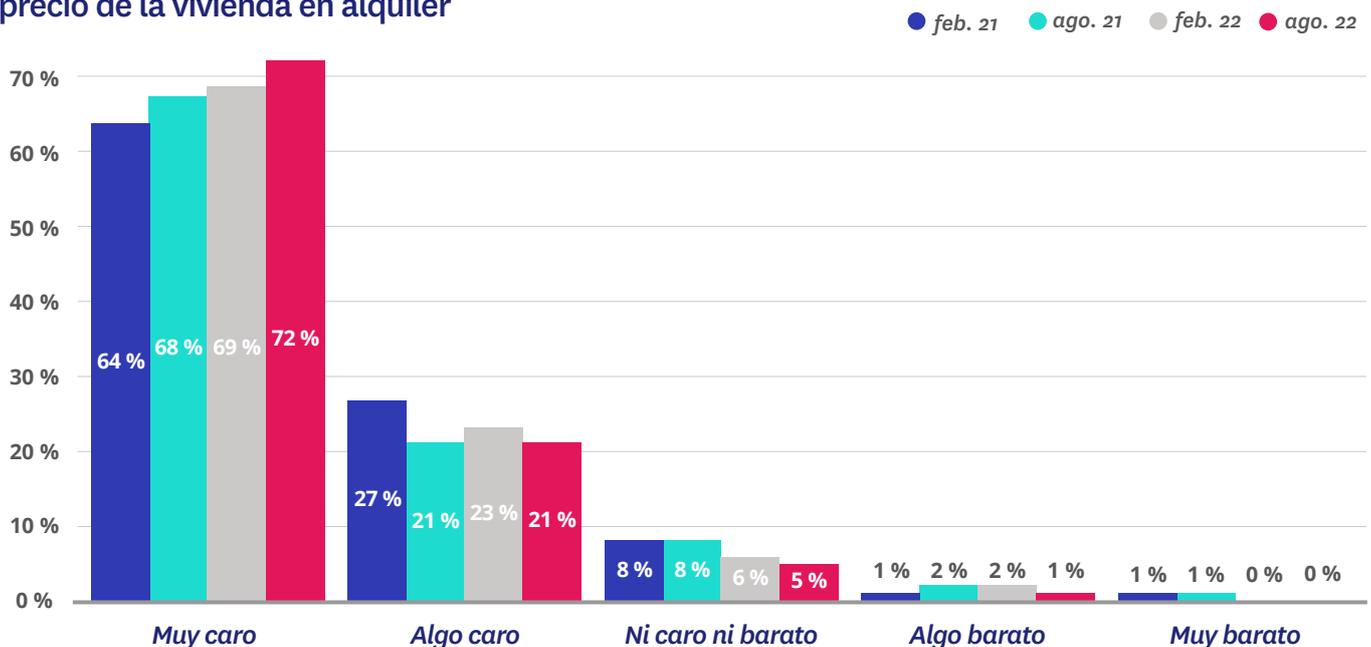
En este sentido, la práctica totalidad de los inquilinos considera el precio de la vivienda de alquiler como cara

o muy cara. Son, concretamente, el 94 % —*datos de la segunda ola del año, agosto de 2022, de Fotocasa Research*— que se reparte entre los que piensan que es muy cara (72 %) y los que creen que es algo cara (21 %).

En estos datos se puede observar un cambio significativo con respecto a hace un año (*agosto de 2021*): crecen significativamente los que piensan que la vivienda de alquiler es muy cara pasando de ser el 68 % al 72 % actual.

Este cambio supone dejar atrás la percepción de cierta moderación que se apreció durante los meses más complicados de la pandemia. De hecho, nunca antes los demandantes de vivienda de arrendamiento habían señalado de forma tan unánime que consideran los precios del mercado de alquiler como muy caros.

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

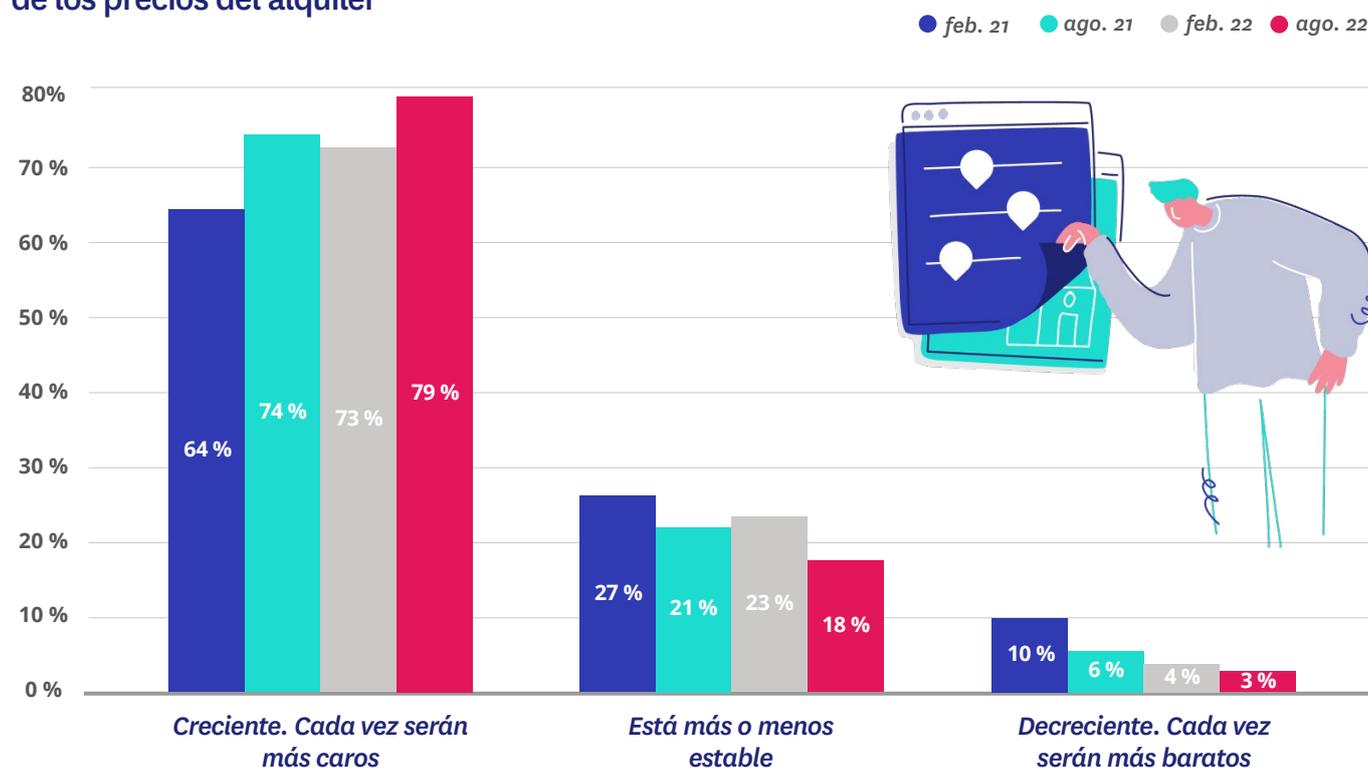


Base inquilinos febrero 2021: 642 / Base inquilinos agosto 2021: 657 / Base inquilinos febrero 2022: 813 / Base inquilinos agosto 2022: 683

Pero estos altos niveles de los precios del arrendamiento que perciben los demandantes de vivienda en alquiler no son un inconveniente para que se mantenga una tendencia alcista. De hecho, hasta un 79 % de ellos (*cinco puntos porcentuales más que un año antes*) señalan que los inmuebles de alquiler serán cada vez más caros, frente al 18 % que lo consideran estable y el escasísimo

3 % que apuntan a una tendencia decreciente. Y es que una vez superado el bache de la pandemia, que provocó que “solo” el 64 % de los inquilinos (*y aspirantes a serlo*) apuntara a una evolución al alza de los precios en febrero de 2021, desde entonces esta percepción no ha dejado de escalar hasta situarse en el citado 79 % apenas un año y medio después (*agosto de 2022*).

Percepción de los inquilinos de la tendencia de los precios del alquiler



Base inquilinos febrero 2021: 642 / Base inquilinos agosto 2021: 657 / Base inquilinos febrero 2022: 813 / Base inquilinos agosto 2022: 683

Compra: una aspiración difícil

Si, como hemos visto en capítulos anteriores, la decisión de buscar vivienda de alquiler muchas veces se toma ante la imposibilidad de comprar —*que no por falta de ganas de hacerlo*—, resulta también de interés analizar cómo percibe este colectivo de inquilinos los precios del mercado de compraventa. Y los resultados tampoco son muy optimistas para sus intereses.

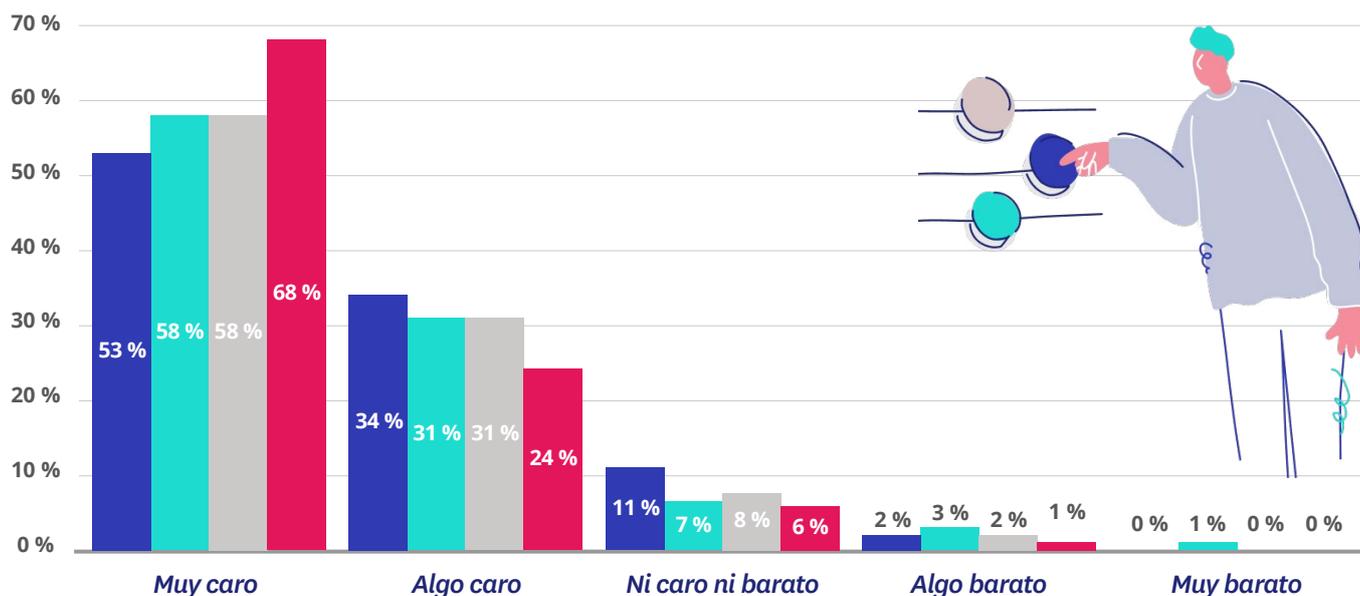
El 68 % de ellos cree que el precio de la vivienda en propiedad es también muy caro frente al 58 % que tenía

esta percepción en las dos olas anteriores (*agosto de 2021 y febrero de 2022*). Es un porcentaje algo inferior al que se registra en el mercado del arrendamiento, que, recordemos, era del 72 %, pero la brecha entre ambos se está acortando.

Además, hay otro 24 % que considera que la vivienda en propiedad está algo cara. Solo un 6 % la percibe como ni cara ni barata y únicamente un 1 % como algo barata.

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

● feb. 21 ● ago. 21 ● feb. 22 ● ago. 22

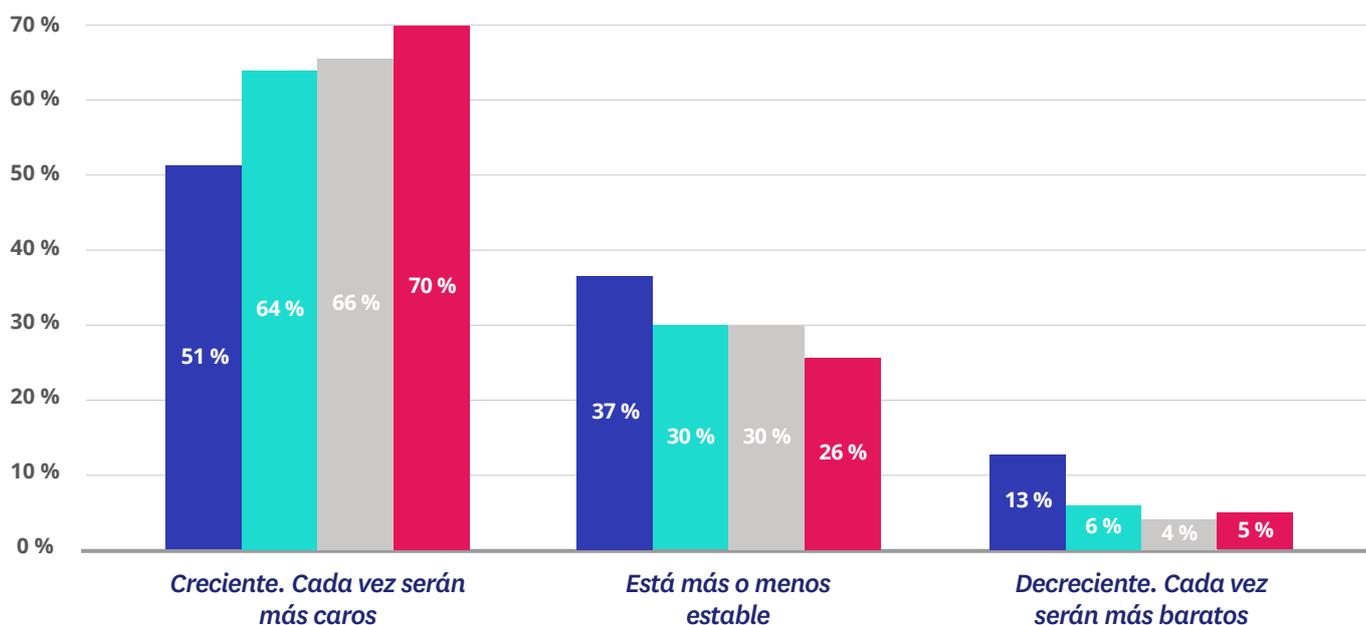


Base inquilinos febrero 2021: 642 / Base inquilinos agosto 2021: 657 / Base inquilinos febrero 2022: 813 / Base inquilinos agosto 2022: 683

Y algo parecido sucede con la tendencia de los precios de la vivienda en propiedad: no son tantos los inquilinos que la consideran creciente como los que pensaban esto mismo del mercado de alquiler, pero el porcentaje no ha dejado de aumentar en los dos últimos años. Así, el 70% de ellos (casi 20 puntos porcentuales más que el 51% de febrero de 2021) creen que el coste de las casas a la venta seguirá subiendo.

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

● feb. 21 ● ago. 21 ● feb. 22 ● ago. 22



Base inquilinos febrero 2021: 642 / Base inquilinos agosto 2021: 657 / Base inquilinos febrero 2022: 813 / Base inquilinos agosto 2022: 683

Con este panorama de dos mercados que se perciben como muy caros y en tendencia alcista, ¿por cuál de ellos se decidirán los inquilinos? En el siguiente capítulo analizaremos la intención de compra de este colectivo en los próximos cinco años.

7. Intención de compra



Incrementa la intención de compra a corto y medio plazo

Quizá esa previsión alcista de los precios entre los inquilinos sea uno de los motivos por los que la intención de compra ha cogido impulso. Como hemos visto al comienzo de este informe, la actividad en el mercado de compraventa ha crecido y eso se ha notado en un retroceso de los movimientos relacionados con el alquiler. Y, si se analiza la intención de compra de los demandantes de vivienda de alquiler, parece que el creciente interés por adquirir un inmueble en propiedad va a continuar en los próximos años.

Un 49 % de los demandantes de alquiler pretenden comprar una vivienda en los próximos cinco años. En 2021 eran el 44 %.

Entre los inquilinos —tanto los que han alquilado como los que lo han intentado— hay un 49 % que espera comprar una vivienda en un plazo de, como máximo, cinco años. Esta cifra es la más alta de los últimos cuatro años: en 2021 eran el 44 % los que pretendían comprar en un intervalo de cinco años, en 2020 eran el 41 % y en 2019 el 44 %.

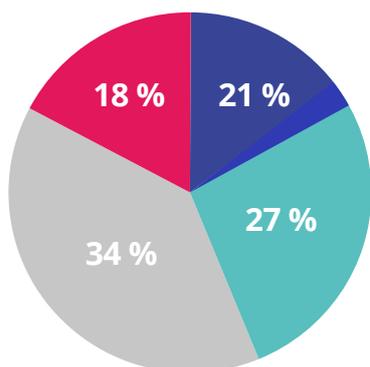
Al observar este dato con mayor detalle lo que se puede apreciar es que el incremento del interés por comprar en un plazo no superior a cinco años llega de la mano de aquellos que pretenden hacerlo a corto plazo. Es decir, en los próximos dos años. Los inquilinos que se encuentran en esta situación son el 21 % (en 2021 eran el 15 %, en 2020 el 13 % y en 2019 el 15 %).

Asimismo, esta subida de la intención de compra se ha reflejado en una caída estadísticamente significativa en el grupo de demandantes de vivienda de alquiler que, aunque no prevén comprar a medio plazo, no descartan hacerlo más adelante. Actualmente son el 34 %, mientras que en 2021 eran el 39 % (en 2020 llegaron a ser el 41 %).

Sin embargo, hay un grupo que sí permanece estable en comparación con años anteriores: el de aquellos que descartan la compra tanto a medio como a largo plazo. Son el 18 %, mientras que en 2021 eran el 17 %, en 2020 el 18 % y en 2019 el 19 %.

Es decir, el verdadero cambio con respecto a años anteriores no es tanto un incremento en la intención de compra en general sino un acortamiento de los plazos. Por este motivo son más los inquilinos que han decidido fijar un plazo de, como mucho, cinco años para efectuar la compra.

Además, como cabe esperar, esta mayor intención de compra en los próximos cinco años es más acusada entre los estratos más jóvenes. Por ejemplo, entre los inquilinos que comprenden los 18 y los 24 años hay un 49 % que tiene este proyecto (frente al 39 % de 2020 y 2021 o el 36 % de 2019). Por su parte, un 59 % de los demandantes de vivienda de alquiler que tienen entre 25 y 34 años pretenden comprar una vivienda en un lustro (hace un año eran el 52 % y hace dos años el 49 %).



Intención de compra de los inquilinos

- En los próximos 2 años quiero comprar una vivienda
- Entre 2 y 5 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 inquilinos febrero 2022: 2019

8. Opinión del mercado



Inquilinos: fin de la excepción pandémica en su concepción del mercado

Otra de las consecuencias de su participación en el mercado de la vivienda es que tanto inquilinos como arrendadores adquieren conocimiento más cercano sobre su funcionamiento y, como consecuencia, forman o refuerzan sus opiniones al respecto.

En este sentido, hay ideas que, como muestran los estudios de Fotocasa Research, se mantienen a lo largo del tiempo y son poco sensibles a los cambios que se producen en el entorno.

Es el caso, por ejemplo, del arraigo del sentimiento de propiedad en la sociedad española. Una idea con la que están de acuerdo siete de cada diez inquilinos —*incluyendo a los efectivos y a los inefectivos*—, igual que en 2020 y 2021.

Siete de cada diez demandantes de vivienda de alquiler consideran que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en los españoles.

Algo similar sucede también con la percepción de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca que por un alquiler. Este tema recibe una valoración media de 7,2 puntos sobre diez (7,1 en 2020 y en 2021).

Pero además de estas opiniones tan firmemente asentadas que apenas cambian, hay otras que sí son sensibles a la evolución del contexto social y económico y aportan algunas claves de análisis interesante. Por ejemplo, la sensación de que estamos próximos a una

burbuja inmobiliaria se mitigó con la llegada de la pandemia, pero ahora vuelve a repuntar: así, en febrero de 2020 eran un 53 % los demandantes de arrendamiento que se postulaban a favor de esta cuestión. En 2021 este dato cayó nueve puntos porcentuales, hasta situarse en un 44 % y en 2022 ha vuelto a repuntar, aunque todavía no ha alcanzado los niveles precovid y se sitúa en un 48 %.

Por otro lado, crece el escepticismo con respecto a dos ideas. La primera es la de que la tendencia del mercado de la vivienda es a alquilar más y comprar menos. Y es que, aparte de decrecer la puntuación media que le otorgan los inquilinos —*ha pasado del 6,2 en 2021 al 5,9 en 2022*—, aumenta el porcentaje de demandantes que se posiciona en un punto neutro o en contra de esta idea.

Y, en segundo lugar, esta situación se replica en el caso de los inmuebles de alquiler vacacional y su evolución a raíz de la pandemia: en febrero de 2021, un 55 % de los arrendatarios creía que, con la irrupción de la covid-19, muchas viviendas destinadas a alquiler vacacional se convertirían en alquileres de larga duración. Sin embargo, en 2022 ya solo son el 41 % los que se muestran a favor de esta idea.

Por último, cabe mencionar que se diluye el escaso crédito que estos demandantes de vivienda de arrendamiento otorgaban a los efectos de la nueva normativa de control de precios del alquiler: de los 5,5 puntos de valoración que obtenía esta cuestión en 2020 y 2021 se ha pasado a 5,1 en 2022. El grueso de este colectivo (*un 48 % de ellos*) se sitúa en una posición neutra al respecto.

La opinión de los inquilinos

	Valoración media			2022		
	2020	2021	2022	En contra	Neutro	A favor
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,4	7,5	6 %	24 %	70 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,1	7,1	7,2	9 %	25 %	66 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,7	6,7	6,7	10 %	32 %	58 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,6	6,1 ▼	6,3 ▲	11 %	41 %	48 % ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6	5,9	6	20 %	33 %	48 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	6,2	5,9 ▼	15 % ▲	44 % ▲	41 %
A raíz del covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/ de larga duración		6,6	5,9 ▼	15 % ▲	44 % ▲	41 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,5	5,3	5,4	26 %	35 %	39 %
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	4,9	4,9	5,3 ▲	19 %	48 %	33 % ▲
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,5	5,5	5,1 ▼	23 %	48 % ▲	29 %

Base febrero 2020: 2221 / Base febrero 2021: 1986 / Base febrero 2022: 2019



Arrendadores: crece la sensación de la proximidad de una burbuja

Como es lógico, inquilinos y arrendadores, al desempeñar papeles enfrentados, tienen opiniones y percepciones diferentes. Por ejemplo, entre los arrendadores se acentúa aún más la idea de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles. En su caso, son el 83 % los que se posicionan a favor de esta idea y le otorgan una importancia media de 8 puntos sobre diez.

Entre ellos también ha aumentado la sensación de proximidad a una burbuja inmobiliaria: el 38 % se muestra a favor de esta cuestión (29 % en 2021) y le otorgan una importancia media de 5,7 puntos (5,1 en 2021). Unas cifras más bajas que las de los inquilinos, pero significativamente al alza.

Siguiendo con cuestiones relacionadas con el mercado de la vivienda, crece el desacuerdo entre los propietarios de pisos alquilados en relación con la idea de que la tendencia es a alquilar más y comprar menos: son el 13 % los que se muestran en contra (en 2021 eran el 9 %). Además, decrecen los que se posicionan a favor: son el 39 % mientras que hace un año eran el 44 %.

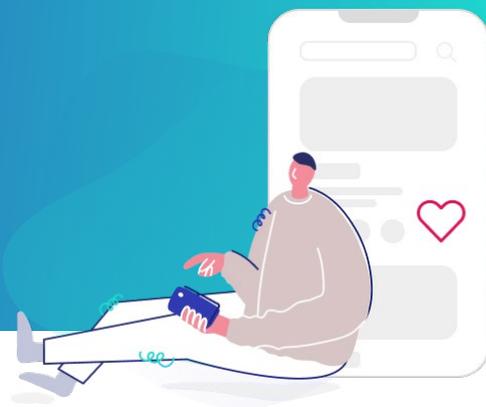
Asimismo, la vuelta progresiva a la normalidad también está dejando atrás la percepción de que, con la pandemia, muchos inmuebles de alquiler vacacional pasarían a ser de larga duración. En febrero de 2021 este tema se valoraba con 6,5 puntos y en 2022 con 6,1.

La opinión de los arrendadores

	Valoración media			2022		
	2020	2021	2022	En contra	Neutro	A favor
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	8	8	8	3 %	14 %	83 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,1	6,8 ▼	7	6 % ▼	33 %	61 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,2	7,3	7,2	5 %	27 %	68 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6	5,1 ▼	5,7 ▲	16 % ▼	46 %	38 % ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,4	6,8 ▲	6,5 ▼	12 %	32 %	57 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6	6,1	5,8 ▼	13 % ▲	48 %	39 % ▼
A raíz del covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/ de larga duración		6,5	6,1 ▼	11 %	45 % ▲	44 % ▼
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,7	5,8	5,9	20 %	37 %	43 %
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,6	5,6	6,3 ▲	8 % ▼	43 % ▼	49 % ▲
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,9	4,6	4,7	32 %	40 %	28 %

Base febrero 2020: 548 / Base febrero 2021: 542 / Base febrero 2022: 894

9. Conclusiones



El mercado del alquiler ha remontado ligeramente en los últimos meses, aunque no ha llegado a los niveles de actividad de agosto de 2021. El repunte de la participación que se registró entonces, tras superar los peores meses de la pandemia, ha dado paso a un nuevo paradigma en el que el liderazgo del alquiler ha quedado atrás para situarse en una distribución equilibrada con respecto a la compraventa.

Con todo, el aumento con respecto al mes de febrero es evidente y generalizado. Como hemos visto, ha crecido la actividad en casi todo el país salvo Cataluña y en casi todos los tramos de edad (*salvo los menores de 25 años*). Es especialmente destacado el caso de Andalucía, con una participación en el alquiler casi en máximos históricos.

Pero la vivienda en propiedad sigue en la mente de la mayoría de los demandantes de alquiler. Tal y como refleja este estudio, cada vez son más los arrendatarios para los que sus planes de futuro a corto y medio plazo pasan por la compra de un inmueble.

Y esta aspiración no puede desligarse de la creciente dificultad para acceder a la vivienda de alquiler, que se genera, fundamentalmente, por los precios. Y es que, el coste de los alquileres sigue condicionando la relación de los inquilinos con la vivienda a todos los niveles: es lo que más analizan a la hora de alquilar un inmueble, es la mayor dificultad con la que se topan en el proceso de búsqueda y también es el motivo principal por el que se quedan en el camino aquellos que quieren alquilar y no lo consiguen.

Además, una vez pasadas las incertidumbres que trajo la pandemia en 2020 y durante el primer tramo de 2021, las dinámicas del mercado dejan a unos arrendadores

en posición de fuerza en la negociación de precios con los inquilinos: se negocia menos y, cuando se hace, hay menos posibilidades de que termine con una bajada de la renta mensual y más de que se termine incrementando el precio.

Por otro lado, esta nueva edición de Experiencia del alquiler permite apreciar ya la herencia que ha dejado la pandemia y aquellos hábitos o preferencias que, poco a poco, están volviendo al punto en el que estaban antes del covid.

Así, hay características de la vivienda como disponer de terraza que despuntaron al inicio de la pandemia y que se mantienen. Sin embargo, la pérdida de interés por las conexiones de transporte público ha quedado atrás y es un tema que vuelve a cobrar peso: el teletrabajo (*o el estudio en remoto*) también han iniciado ya su declive.

Este paso del tiempo también se refleja en que se ha diluido el pensamiento de que, con la pandemia, muchos alquileres vacacionales pasarían a ser de larga duración. Una idea vinculada a un contexto concreto que ha cambiado, a diferencia de otras que permanecen a lo largo del tiempo: el sentimiento de propiedad o la percepción de que comprar una vivienda es una buena inversión son ideas que siguen acompañando tanto a inquilinos como a arrendadores.





Un **18 %** de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses. En febrero de 2022 eran el **16 %**



La participación sube en todas las comunidades autónomas, salvo Cataluña. Andalucía es el territorio en el que más crece la actividad: se sitúa en el **21 %** (16 % en agosto de 2021)



Crece la demanda efectiva (quienes han llegado a cerrar la operación de alquiler) que pasa del **6 %** de febrero de 2022 al **8 %** un año más tarde



El precio sigue siendo la característica que más se tiene en cuenta al elegir una vivienda de alquiler. Vuelven a ganar importancia las conexiones de transporte público que tenga el inmueble



Ocho de cada diez demandantes que han encontrado un piso de alquiler señalan que una de las dificultades que se encontraron durante el proceso de búsqueda fue el precio de las viviendas



El **93 %** de los demandantes de vivienda considera que el precio del alquiler es caro o muy caro. En el caso de los arrendadores son el **80 %**



Un **29 %** de los demandantes de alquiler negociaron el precio, frente al **34 %** de 2021. Un **69 %** de ellos consiguió una rebaja, seis puntos menos que el **75 %** de hace un año



La mitad (**49 %**) de quienes buscan casa de alquiler tiene intención de comprar vivienda en los próximos cinco años, un porcentaje cinco puntos superior al **44 %** de 2021



10. Metodología



En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda en 2022”, 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 7.400 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 2022





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/>