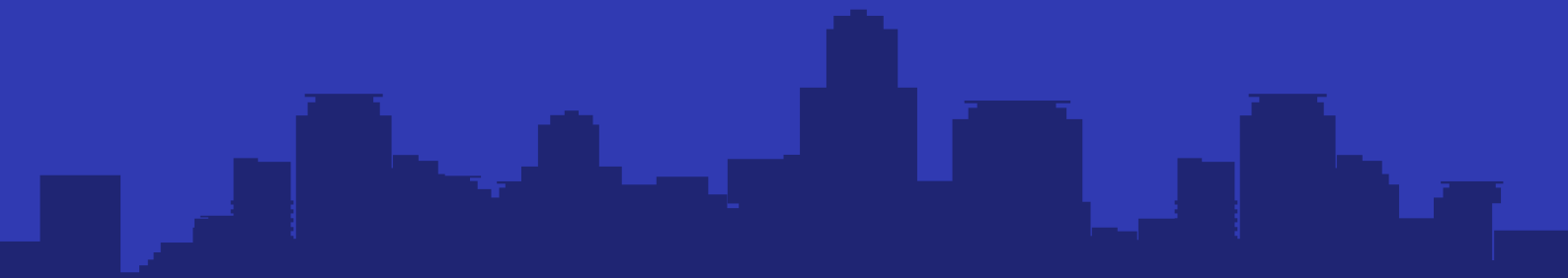


# Experiencia en alquiler en 2023





# Índice

<b>1. Penetración en el mercado del alquiler</b>	<b>4</b>
<b>2. Perfiles sociodemográficos</b>	<b>14</b>
<b>3. La vivienda</b>	<b>18</b>
<b>4. Los motivos</b>	<b>24</b>
<b>5. El proceso</b>	<b>29</b>
<b>6. Percepción del precio</b>	<b>38</b>
<b>7. Intención de compra</b>	<b>42</b>
<b>8. Opinión del mercado</b>	<b>45</b>
<b>9. Conclusiones</b>	<b>48</b>
<b>10. Nota metodológica</b>	<b>50</b>

# Prólogo

El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados. Las dos partes fundamentales que lo conforman se encuentran cada vez más distanciadas. Los inquilinos representan el 80% de la participación, mientras los propietarios tan solo el 16%. Esta situación se traduce en un considerable desequilibrio entre demanda y oferta.

La inestabilidad del arrendamiento provoca un fuerte tensionamiento en los precios que se refleja en una intensa escalada durante el primer semestre del año 2023, donde alcanza el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,69€/m<sup>2</sup>, superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007.

El alto precio del alquiler está causando dos tendencias: la primera es la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas, que en muchos casos desechan la idea de emanciparse; la segunda es el aumento de 14 puntos porcentuales en la demanda de habitaciones en viviendas compartidas como solución habitacional al no poder hacer frente al precio de una vivienda completa.

La principal razón que explica el sobreprecio de la vivienda en renta es la falta de oferta disponible. El stock de vivienda en alquiler se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 40% de inquilinos. Esta casuística tiene como resultado un mercado muy compacto en el que hay poca rotación de inquilinos,

donde se alarga el proceso de búsqueda y al que cada vez es más difícil acceder.

La frustración se recoge en el perfil medio de una mujer, con nivel socioeconómico medio, a la que a mayor juventud más impedimentos hay que le complican el acceso, como el elevado desembolso económico inicial a la hora de firmar el contrato. 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.

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. Penetración en el mercado del alquiler



## Cinco puntos menos de participación

El mercado del alquiler ha perdido cinco puntos de participación en los últimos tres años. En concreto, en febrero de 2020 —*justo antes de que la pandemia hiciera su aparición*—, uno de cada cinco particulares (20 %) mayores de 18 años había realizado alguna acción de arrendamiento en los doce meses inmediatamente anteriores. Ese porcentaje ha descendido hasta situarse en el 15 % en febrero de 2023.

*En febrero de 2023 hay un 15 % de particulares que han realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. Tres años antes (febrero de 2020) ese porcentaje era del 20 %*

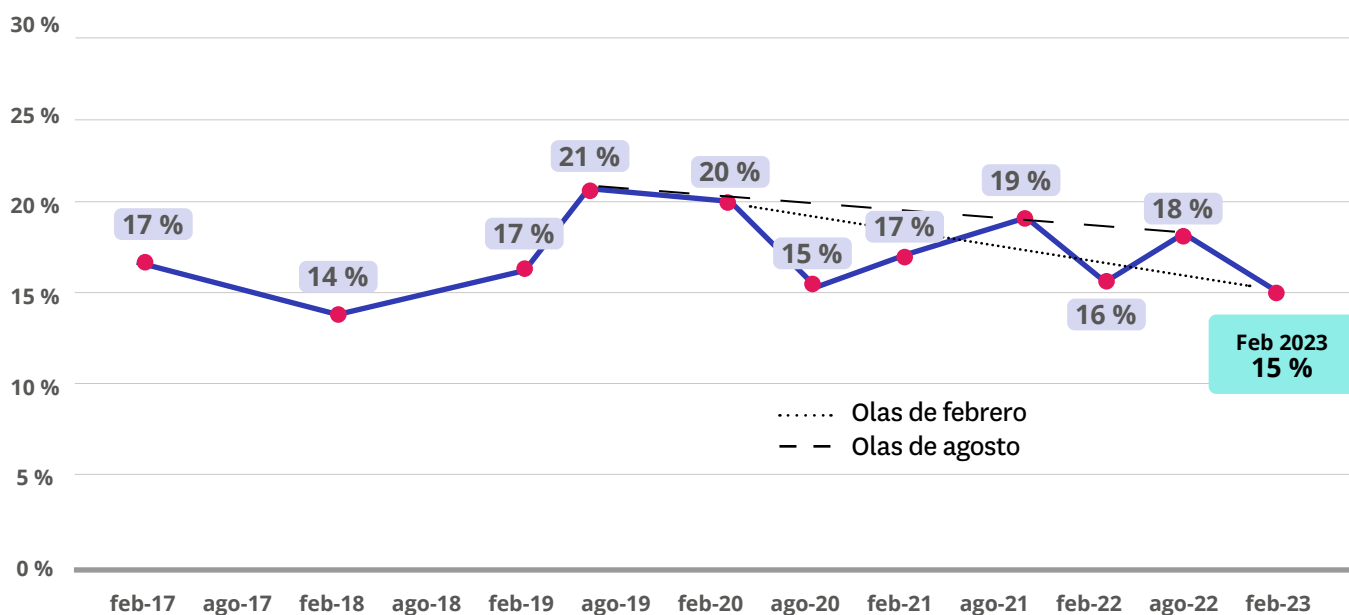
En este análisis del largo plazo conviene tener en cuenta el sesgo estacional de un mercado que en las olas de agosto siempre muestra unos porcentajes sensiblemente más altos de participación, previsiblemente por el recuerdo de

las acciones de alquiler vacacional y los preparativos para los traslados por trabajo o estudios que se concentran en el mes de septiembre.

Para eliminar ese sesgo lo oportuno es una comparación de los meses de agosto por un lado y de los de febrero por otro. Y de ese modo se descubre como la tendencia decreciente de la participación de particulares en el mercado del alquiler es una evidencia desde finales de 2019. El único dato que se desvía de esta evolución es el 15 % de agosto de 2020, precisamente el punto de medición más afectado por las duras restricciones de actividad que se adoptaron en los meses previos para afrontar la crisis sanitaria de la covid-19.

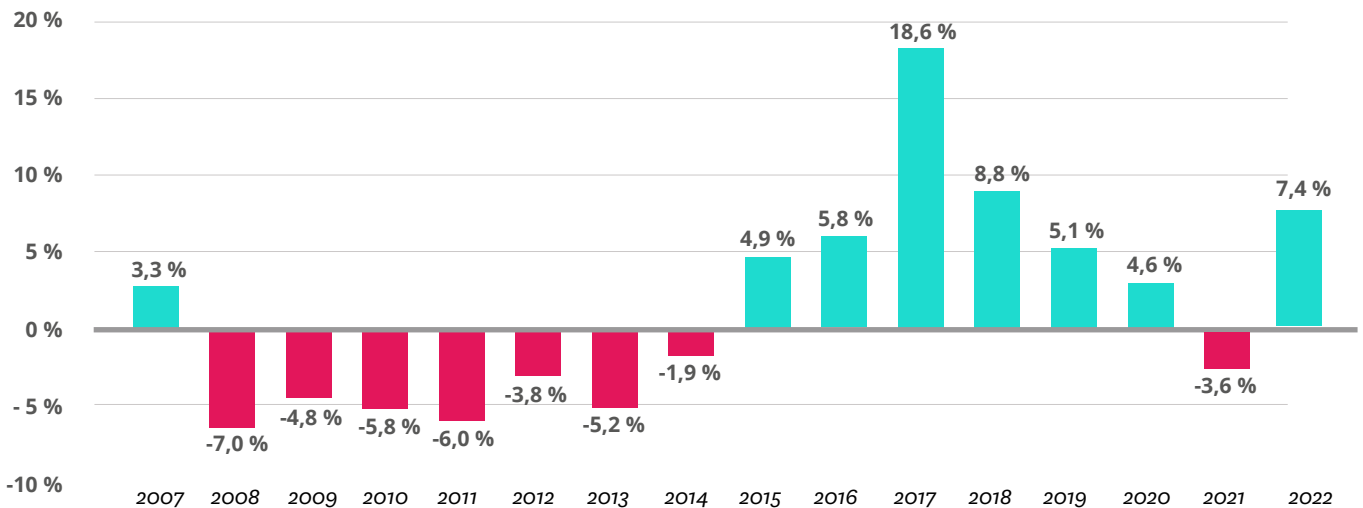
En conclusión: de la pandemia en adelante, la participación de particulares en el mercado del alquiler registra un moderado pero continuado descenso que se concreta en los cinco puntos porcentuales menos que se registran en febrero de 2023 con respecto al mismo mes de 2020.

### G1. Particulares participando en el mercado del alquiler (% sobre la población mayor de 18 años)



**Todo ello en un escenario de precios al alza:** 2022 concluyó con un encarecimiento de los alquileres del 7,4 % de acuerdo con el Índice Inmobiliario Fotocasa. Por lo tanto, la ligera corrección de 2021 (-3,6 %) ha sido apenas un espejismo y la subida de precios acumulada desde 2014 hasta 2022 ya supera el 63%. Y los primeros datos de 2023 apuntan a que, incluso, los precios están acelerando más: el primer semestre cerró con un incremento interanual del 10,8 %.

## G2. Variación anual de precio medio de la vivienda en alquiler en España



Fuente: Índice Inmobiliario Fotocasa

## La reducción de la demanda, más patente en los no efectivos

Si analizamos ese 15 % de particulares que participa en el mercado del alquiler de modo desglosado, vemos que un 12,5 % son demandantes y un 2,9 % ofertantes.

Por un lado, los que han alquilado una vivienda para vivir como inquilinos se mantienen en el 6 % de doce meses antes, mientras que los que han alquilado una habitación en un piso compartido para vivir en ella han subido del 1 % al 2 %.

**La reducción de demanda de alquiler es más patente en los no efectivos. Así, la brecha con los que sí han logrado alquilar es ahora de 22 puntos porcentuales (del 29 % al 51 %)**

La reducción de la demanda de alquiler se hace más patente en los no efectivos (*buscan, pero no han con-*

*seguido vivienda aún*). Si tomamos a todas las personas que han intentado alquilar como arrendatarias y analizamos su última acción en el mercado, comprobamos que el 51 % de ellas ha alquilado mientras que el 29 % no lo ha conseguido, una brecha de 22 puntos porcentuales. Hace un año la diferencia era de apenas dos puntos (*44 % de efectivos y 42 % de inefectivos*).

También está ganando protagonismo como última acción de los demandantes de vivienda la búsqueda de habitación en una casa compartida. El alquiler compartido — *la suma de las acciones efectivas e inefectivas*— representaba el 14 % de la demanda de arrendamiento en febrero de 2022, mientras que un año más tarde se ha incrementado hasta 21 %.

### T3. Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)

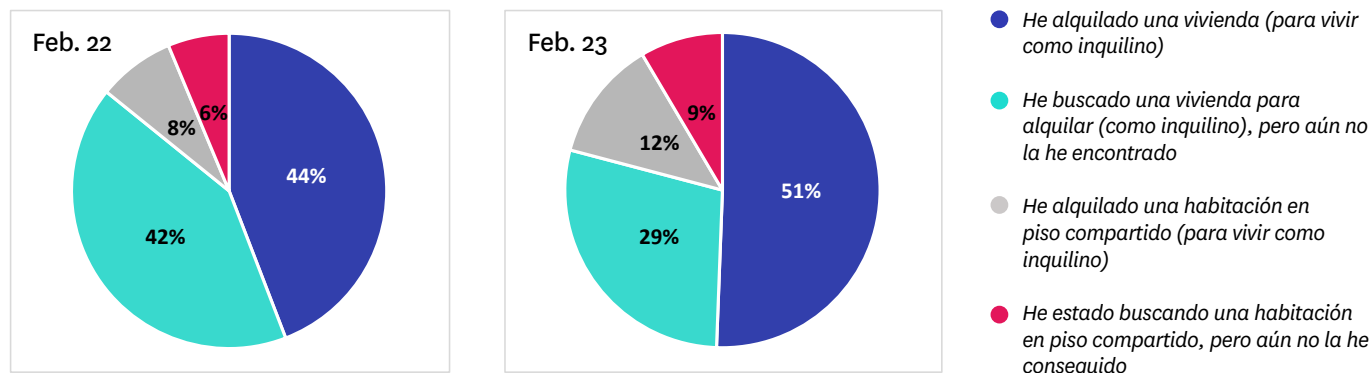
Compra	Feb. 22	Ago. 22	Feb. 23
Ha comprado vivienda	4 %	4 %	4 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	13 %	11 %	10 % ▼
	16 %	15 %	14 %

Venta	Feb. 22	Ago. 22	Feb. 23
Ha vendido vivienda	2 %	2 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	4 %	4 %	4 %

Alquiler (demanda)	Feb. 22	Ago. 22	Feb. 23
Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	8 %	6 % ▼
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	1 %	2 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	6 %	6 %	5 % ▼
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	13 %	16 %	13 %

Alquiler (oferta)	Feb. 22	Ago. 22	Feb. 23
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	3 %	2 %	3 % ▲
Ha tratado de alquilar una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	3 %	3 %	3 %

#### G4. Última acción de los demandantes de alquiler (% de demandantes de alquiler)

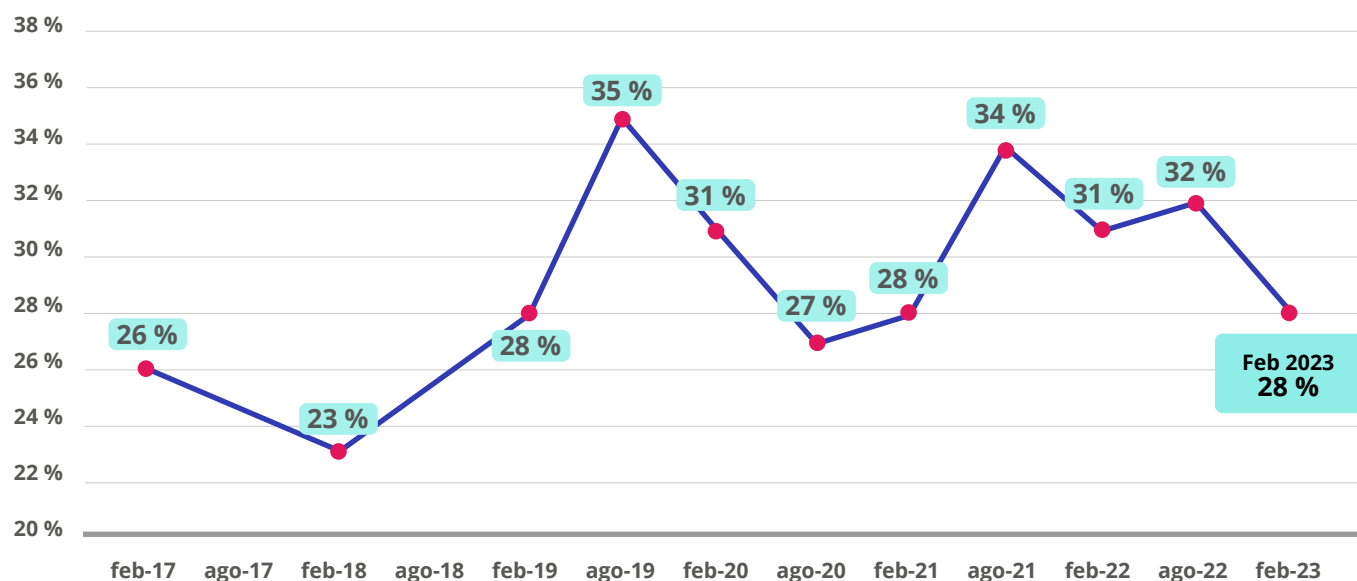


## El mercado retrocede en conjunto, pero especialmente el alquiler

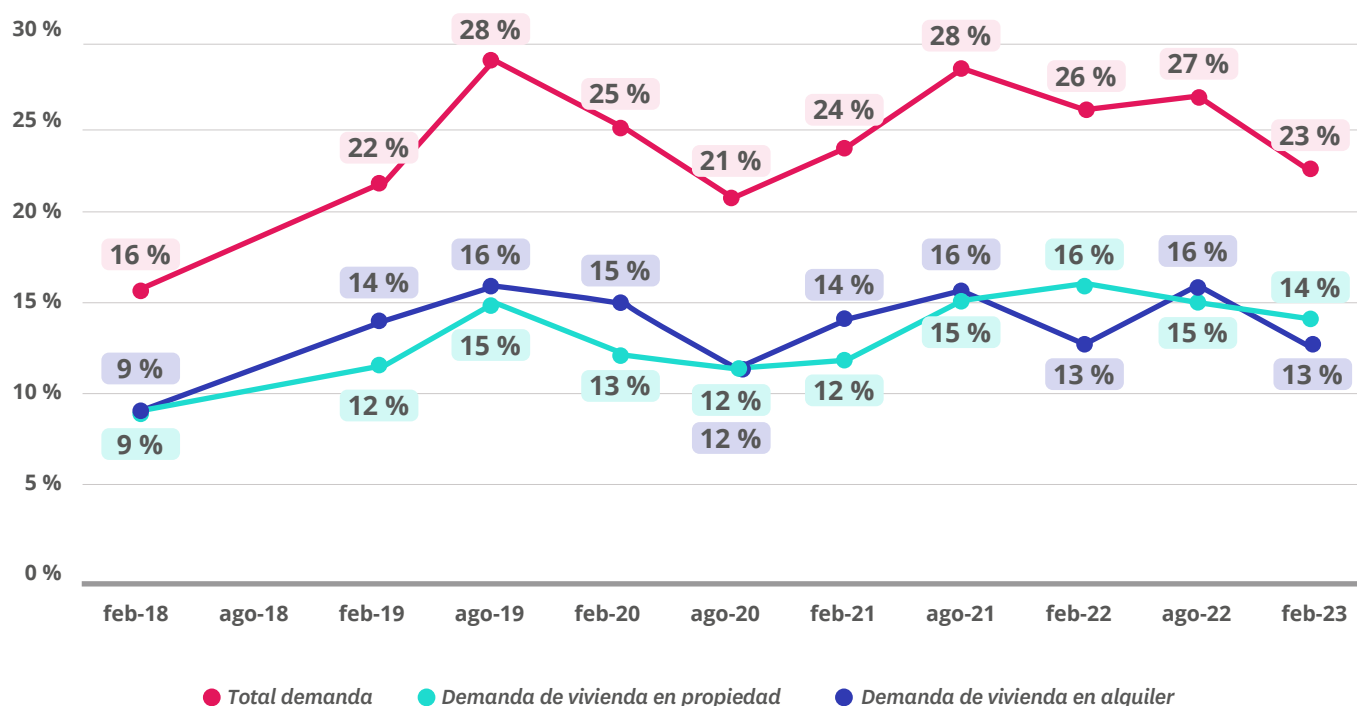
Estos datos referidos al mercado del alquiler deben enmarcarse, además, dentro de un contexto de notable retracción de la actividad de particulares en mercado de la vivienda en general, tras la subida que había experimentado la participación en la segunda mitad del pasado año. Si entonces (agosto de 2022) había un 32 % que habían realizado alguna acción (de oferta o demanda; de alquiler o de compraventa), en febrero de 2023 ese porcentaje ha retrocedido hasta el 28 %.

El mercado se mantiene, por tanto, en una franja alta de participación, aunque ya ha dejado definitivamente atrás el fuerte impulso de la demanda que se venía registrando desde finales de 2020 y que tuvo mucho que ver con las necesidades residenciales que se identificaron durante los meses de confinamiento por parte de los particulares.

#### G5. Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



## G6. Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



En cuanto a la demanda del mercado de alquiler, tanto la efectiva como la no efectiva se reducen, aunque la bajada de la no efectiva es más brusca y progresiva desde febrero de 2022, descendiendo en esos doce meses del 18 % de febrero de 2022 al 14 % de un año después. El contexto actual (*inflación, aumento del Euríbor...*) parece un claro obstáculo a la intencionalidad en este sentido.

Otro dato significativo relacionado con el mercado del alquiler es la reducción del 8 % al 6 % en tan solo seis meses de los que han arrendado una vivienda para habitar en ella como inquilinos. También descienden (*del 6 % al 5 %*) los que han buscado alquilar una vivienda para vivir en ella, pero no lo han conseguido.

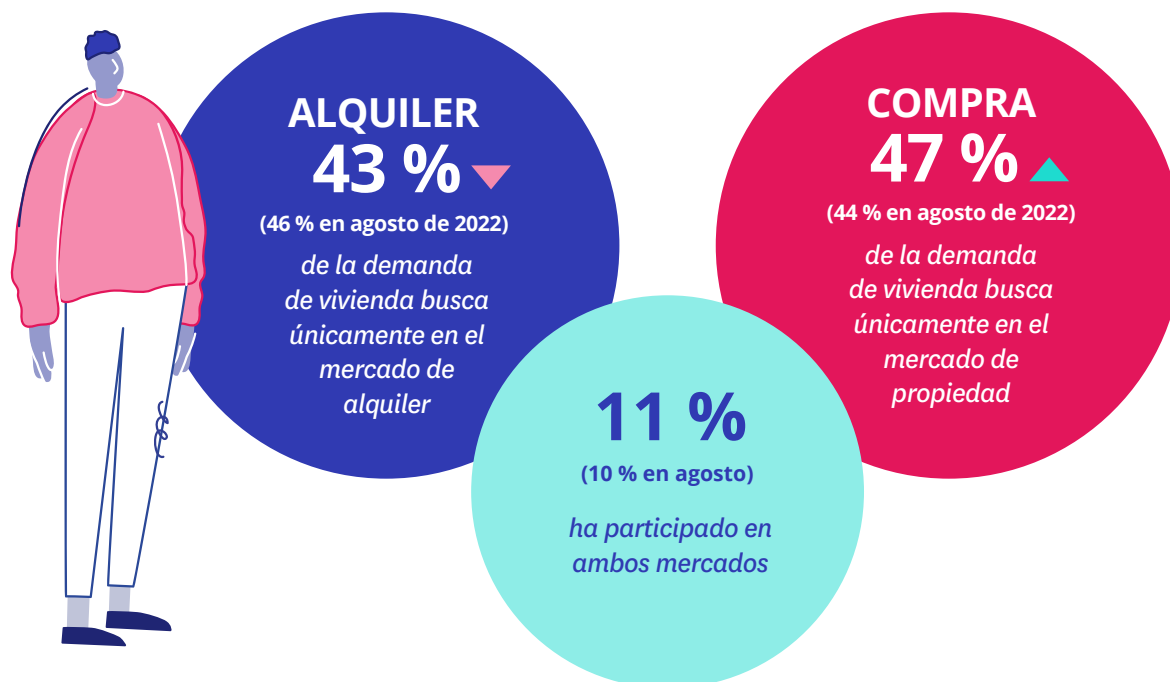
Como se ha indicado, la comparación con respecto a la anterior ola de encuestas de Fotocasa Research muestra un descenso más acusado en la demanda de alquiler que en la de compraventa. Esto se comprueba claramente cuando se toma al conjunto de demandantes y se observa cómo se reparten entre ambos mercados.

Así, los datos indican que en febrero de 2023 vuelve a predominar la búsqueda de vivienda en propiedad (47%) frente a la de alquiler (43%), invirtiendo los resultados que se registraban en agosto. Los que han buscado en ambos mercados son ahora el 11 % del total (*frente al 10 % en agosto de 2022*).





## G7. Distribución de la demanda de vivienda entre el alquiler y la propiedad (% sobre particulares que han realizado alguna acción de demanda)



## Cataluña y Comunidad Valenciana, en mínimos

Al contemplar la actividad del mercado del alquiler por territorios se observa que la mencionada línea descendente se reproduce en todos ellos en mayor o menor porcentaje, pero con matices que merecen ser destacados.

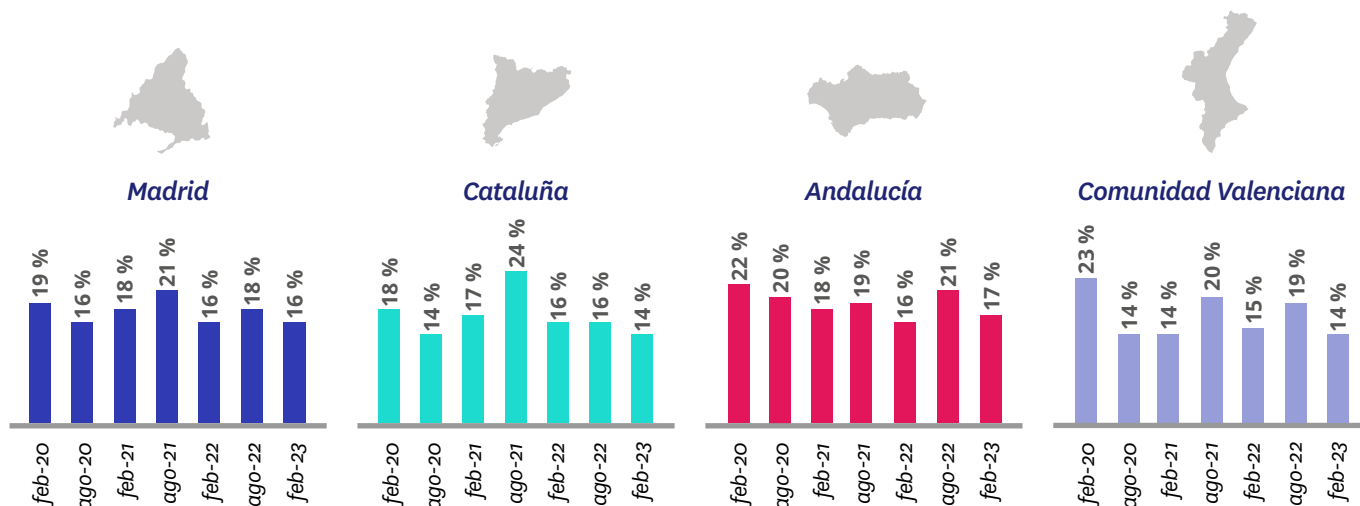
**Cataluña y Comunidad Valenciana pierden cada una un punto porcentual, bajando del 16 % al 15 %, mientras que Andalucía y Madrid resisten mejor y se mantienen en el 17 % de hace un año**

Así, la actividad del mercado del alquiler en Cataluña desciende dos puntos porcentuales, desde el 16 % registrado tanto en febrero de 2022 como en septiembre de ese año, al 14 % de febrero de 2023. En este territorio hay que destacar que es el lugar donde más había bajado la actividad anteriormente, cayendo ocho puntos porcentuales desde el 24 % de agosto de 2021 al 16 % de febrero de 2022. La tendencia, por tanto, se mantiene aunque sea de forma más moderada.

También la Comunidad Valenciana pierde un punto porcentual respecto a un año antes, bajando del 16 % al 15 %, mientras que Andalucía y Madrid resisten y se mantienen en el 17 % de febrero de 2022.

Si se comparan estos porcentajes con los recogidos hace seis meses, es decir, en septiembre de 2022, se aprecian otras variaciones significativas. Al igual que en años precedentes, se comprueba que el mercado del alquiler en determinadas comunidades tiene un fuerte componente estacional. Así, en Andalucía se alcanzó una actividad en el mercado del alquiler del 22 % en ese momento, mientras que en la Comunidad Valenciana el porcentaje subió hasta el 19 %. Se trata de dos territorios claramente definidos por los alquileres en el periodo vacacional del verano.

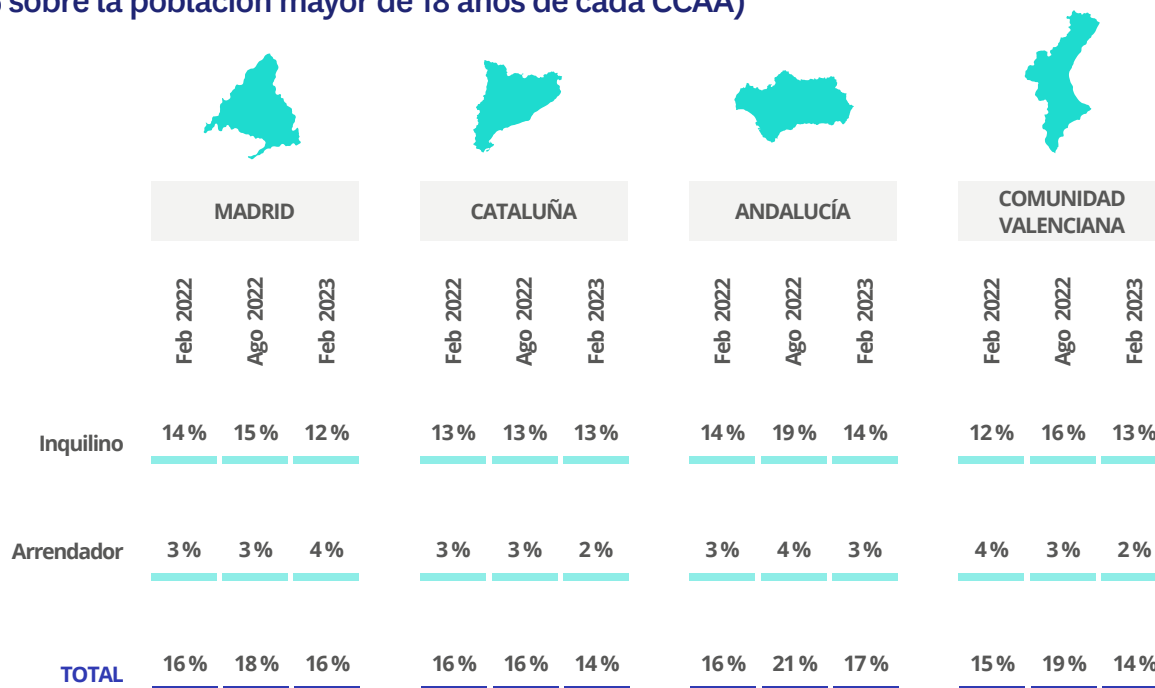
## G8. Particulares participando en el mercado del alquiler por Comunidades Autónomas (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)



Si se analizan los datos desde la perspectiva de quienes buscan alquiler como inquilinos y los que desean arrendar como propietarios, es en Madrid donde se aprecia menor diferencia entre ambos grupos, siendo el 12 % los primeros y el 4 % los segundos, es decir, ocho puntos porcentuales de distancia. En el resto de territorios estudiados, la diferencia se amplía a los once puntos porcentuales. En el caso de Madrid llama la atención la manera en que se ha estrechado la brecha entre ambos colec-

tivos, dado que, si ahora ésta es de ocho puntos, un año antes ascendía a once. Una situación que se ha invertido en la Comunidad Valenciana, donde se ha pasado de los ocho puntos de distancia en febrero de 2022 a los once de un año después. Más estable ha sido el comportamiento en este sentido de Andalucía (*que repite los once puntos porcentuales de diferencia*) y Cataluña, que pasa de diez a once en los últimos doce meses.

## T9. Oferta y demanda de alquiler por Comunidades Autónomas (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)



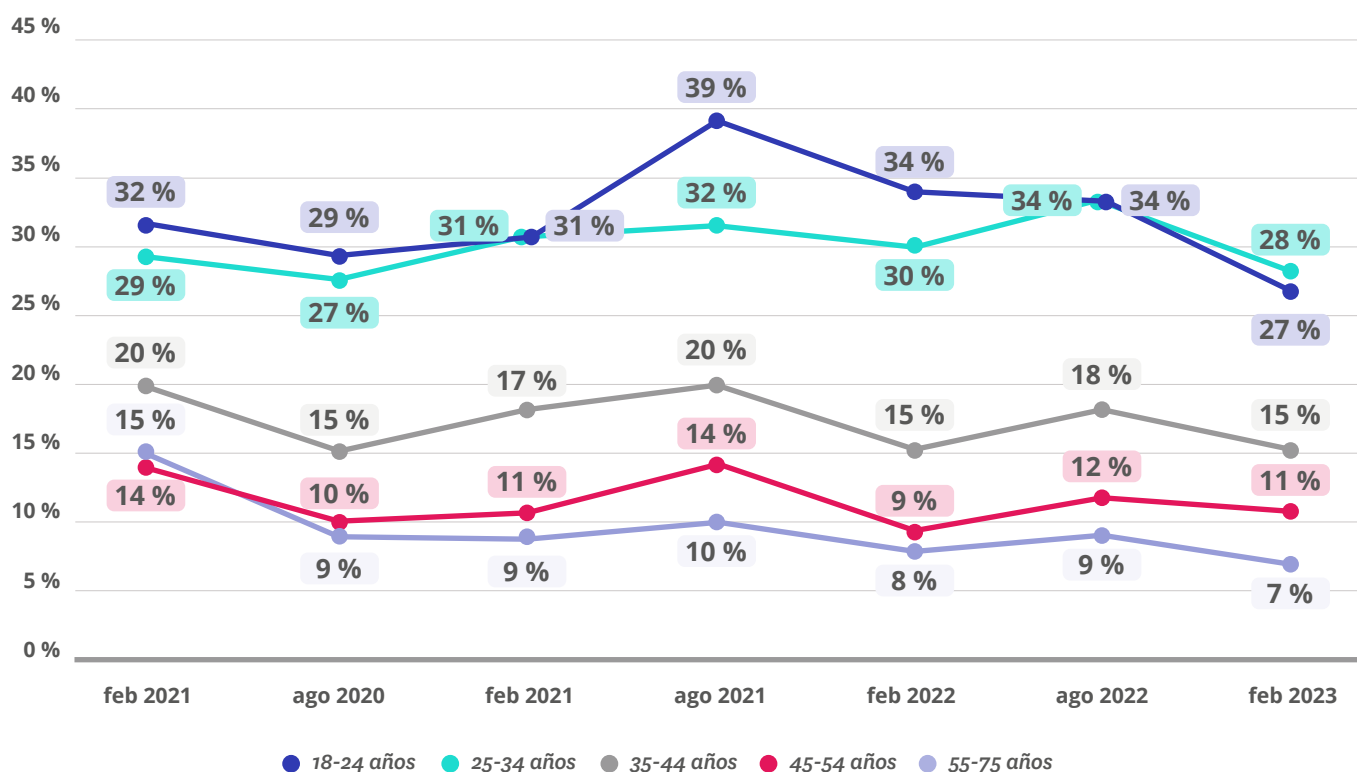
## Los jóvenes participan menos: el mercado se contrae

El mercado del alquiler tiene en España un rostro con pocas arrugas y canas: al cumplir años es más frecuente tener la estabilidad laboral, los ahorros y el sedentarismo vital necesarios para la adquisición de una vivienda en propiedad, aspiración generalizada en nuestro país como confirman uno tras otro todos los informes de Fotocasa Research. Y puesto que los adultos jóvenes protagonizan el mercado del alquiler y que este se encuentra en retroceso es lógico que sean ellos los que experimenten caídas porcentuales más relevantes en términos de participación. De este modo, el colectivo de jóvenes entre 18 y 24 años baja siete puntos su actividad (del 34 % de febrero de 2022 al 27 % de doce

meses después). El siguiente segmento, el integrado por los particulares entre los 25 y los 34, resiste mejor, y únicamente retrocede dos puntos (del 30 % al 28 %).

En adelante, la situación se estabiliza, aunque ya con porcentajes de actividad mucho más reducidos respecto a los grupos anteriores. De este modo, los que cuentan entre 35 y 44 años repiten con un 15 % de actividad en el mercado del alquiler. Incluso el grupo siguiente, los del estrato de 45 a 54 años, experimentan un leve crecimiento, pasando del 9 % al 11 %. Los mayores de esta edad pierden un punto porcentual de participación en el arrendamiento, que se sitúa en el 7 %.

### G10. Particulares participando en el alquiler por edad (% sobre la población total de cada rango de edad)



## Un mercado lastrado por el desequilibrio entre el peso de sus actores

Los datos de febrero de 2023 arrojan un nuevo ligero descenso de los demandantes y un pequeño repunte de los ofertantes activos en el arrendamiento, lo cual apenas supone una leve corrección de un mercado que se mantiene muy desequilibrado, donde la demanda de vivienda desborda a la oferta. Y es que al comparar ambos segmentos del mercado del alquiler el resultado sigue siendo abrumadoramente mayoritario del lado de los que buscan un piso de alquiler como inquilinos. Así, estos representan el 80%, frente al 16 % de ofertantes.

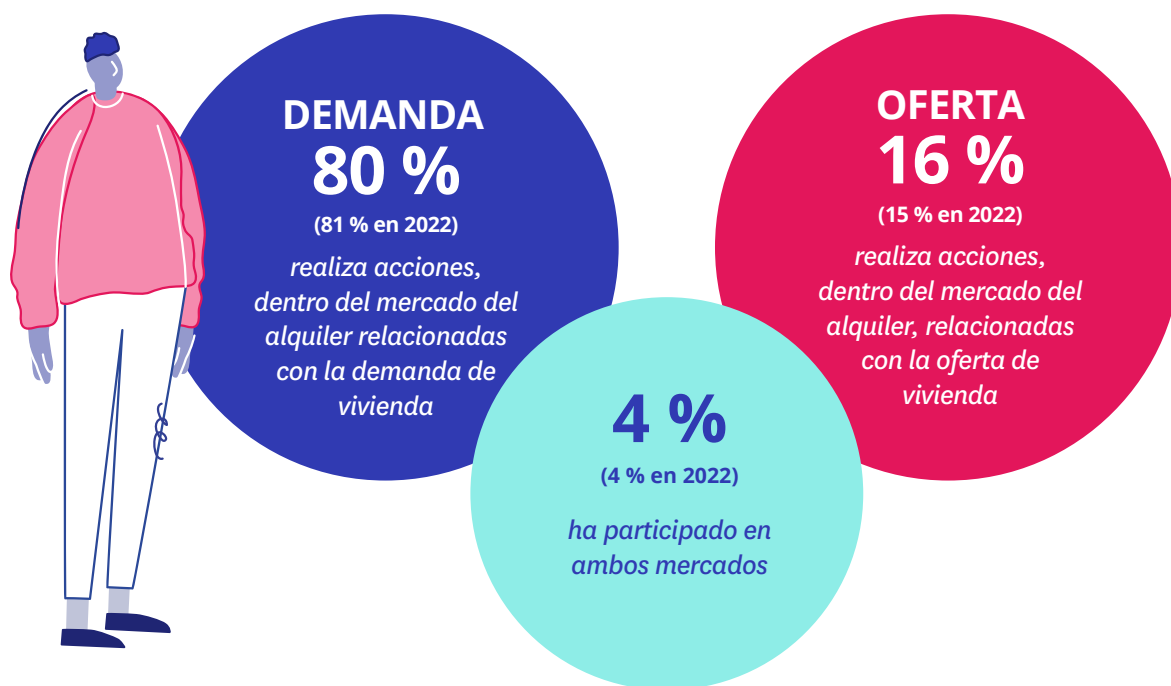
Sin embargo, cabe reseñar que, como se indicaba al principio de este capítulo, esta distancia se ha ido estrechando ligeramente en los dos últimos años. De hecho, doce meses antes eran un 15 % los oferentes y un 81 % los demandantes. Y si miramos dos años atrás, la brecha crecía hasta el 83 % de inquilinos o potenciales inquilinos, tres puntos porcentuales más que en 2023, y un 14 % de arrendadores o candidatos a serlo, una cifra dos puntos porcentuales por encima de la actual.

*En febrero de 2020, inquilinos y arrendadores estaban separados por 53 puntos porcentuales. Un espacio que creció hasta los 69 puntos en 2021, se redujo a los 66 en 2022 y que en febrero de 2023 baja hasta los 64*

Sin embargo, esta ligera curva descendente sigue lejos de paliar el ensanchamiento de este vacío producido como consecuencia de la crisis sanitaria de 2020, ya que en febrero de ese año la separación entre oferta y demanda, aun siendo grande, era sensiblemente inferior (*74 % de demandantes y 21 % de oferentes*). Esto significa que, en el instante previo al estallido de la covid-19, inquilinos y arrendadores estaban separados por 53 puntos porcentuales. Un espacio que creció hasta los 69 puntos en 2021, se redujo a los 66 en 2022 y que en febrero de 2023 baja hasta los 64.

Junto con ambos grupos, debe reseñarse también la existencia de un pequeño segmento de particulares participan en el mercado del alquiler desde los dos bandos, tanto como oferentes como demandantes. Son, concretamente, un 4 %, el mismo porcentaje que en 2022.

## G11. Distribución de la oferta y la demanda en el alquiler (% sobre los particulares activos en el mercado del alquiler)



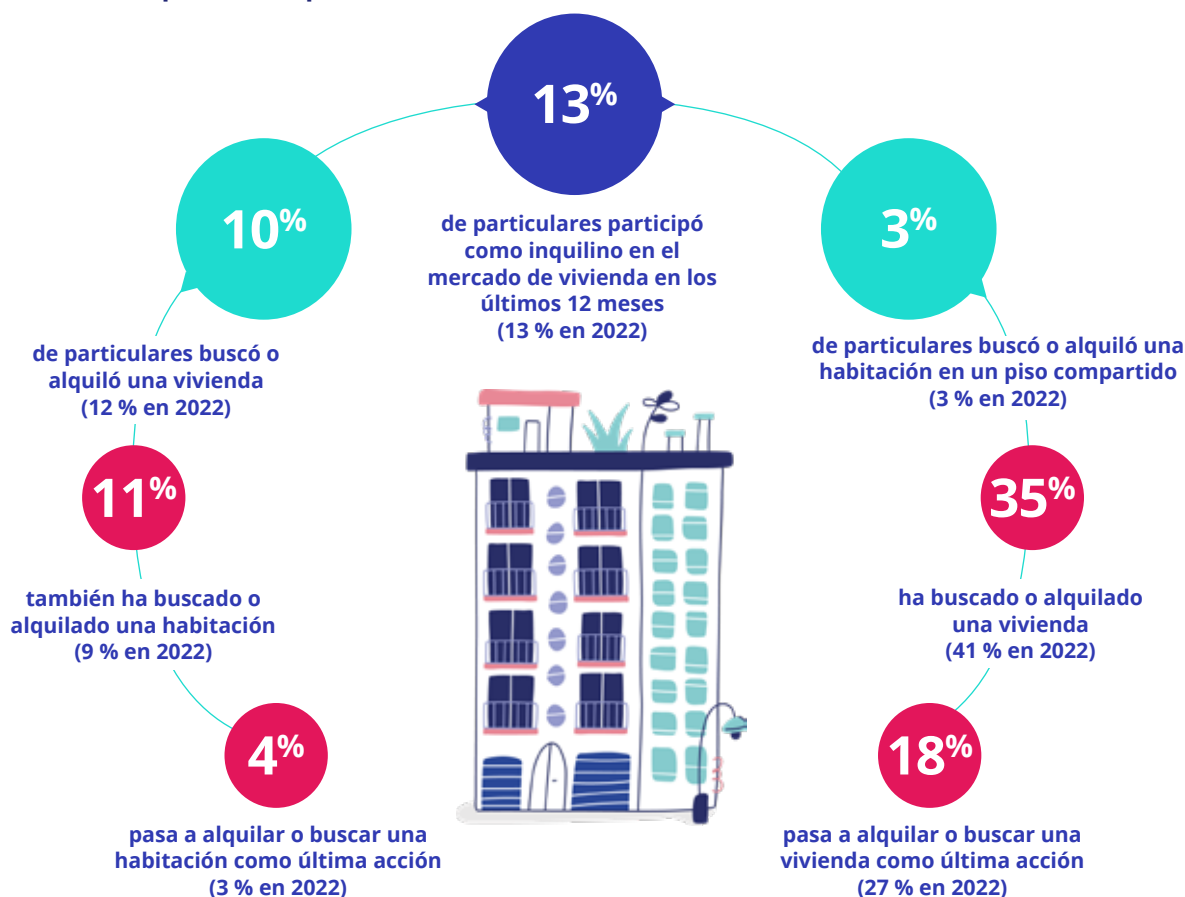
Existe otra mirada posible sobre el mercado que está ganando importancia en los últimos tiempos: como hemos visto, en nuestro país hay un 3 % de particulares mayores de 18 años que en los últimos doce meses ha alquilado o intentado alquilar una habitación en un piso compartido. Este dato se caracteriza por la estabilidad ya que, en los últimos años, siempre se ha movido en torno al 3 %. Este grupo de particulares se suma al 10 % que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda completa para habitarla como inquilinos (*12 % en 2022*).

Si ponemos el foco en los particulares que han mirado las dos opciones de alquiler (*habitación en piso com-*

*partido o vivienda completa*), el 11 % (*9 % en 2022*) de los que han alquilado o intentado alquilar casa también ha sido demandante de una habitación en piso compartido. Por su parte, entre los individuos que han alquilado o intentado alquilar una habitación, el 35 % (*41 % en 2022*) también ha buscado o ha alquilado una casa completa para vivir en ella.

*El 11 % de los particulares que han alquilado o intentado alquilar una casa también han mirado habitaciones en piso compartido*

## G12. Demanda de alquiler: viviendas completas y habitaciones en pisos compartidos



Aunque, en general, se trate de cifras que no presentan grandes cambios con respecto al año precedente, sí que hay un cambio de tendencia estadísticamente significativo dentro del grupo de demandantes que ha alquilado o intentado alquilar una habitación en un piso compartido. Se trata, concretamente, del porcentaje de particulares cuya última acción en el mercado de la vivienda ha sido alquilar o intentar alquilar una habitación en un piso

compartido. En 2023 son el 72 % mientras que hace un año eran el 58 %. Sin embargo, el porcentaje de los que terminan alquilando o intentando alquilar una casa completa como última acción en el mercado ha decrecido de manera relevante: ahora son el 18 % en comparación con el 27 % de 2022. Es decir, los demandantes de habitación tienen ahora menos predisposición a cambiar al alquiler de todo el inmueble que en 2022.

## Acciones del alquiler en los últimos 12 meses

**15 %** de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses

**6 %** 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 en el alquiler ha descendido en Cataluña (*dos puntos porcentuales*) y Comunidad Valenciana (*un punto*)

## 2. Perfiles sociodemográficos



### Retrato del inquilino: mujeres y jóvenes

Las mujeres siguen protagonizando mayoritariamente el mercado del alquiler de vivienda si atendemos al colectivo de los inquilinos —*los que han alquilado o han intentado hacerlo*—, de manera que en este grupo seis de cada diez personas son mujeres, la misma proporción que el año anterior.

Esta preeminencia de mujeres inquilinas se reproduce en casi todos los tramos de edad, especialmente en los más jóvenes. Resulta, además, abrumadora entre las personas de 18 a 24 años, donde ellas constituyen el 84 %, 21 puntos porcentuales más que el año anterior.

**El 60 % de los demandantes de vivienda de alquiler son mujeres, que predominan sobre todo en los tramos más jóvenes.**

Entre los 25 y los 34 la presencia mayoritaria de mujeres inquilinas es también notable, alcanzado el 66 %, el mismo porcentaje que en 2022. Luego, a medida que va aumentando la edad se tiende al equilibrio entre sexos. Así, entre los 35 y los 44 ellas ya son 'únicamente' el 56 %. Más adelante la relación se iguala (*51 % femenino entre los 45 y los 54*) e incluso se invierte (*43 % a partir de los 55 años*).

Si ponemos el foco en la edad de los demandantes de alquiler de vivienda, vemos que la media de los inquilinos o de los que pretenden serlo es de 39 años, la misma que doce meses antes. De hecho, casi el 60 % tienen entre 25 y 44 años. Por comunidades autónomas, las que mayor porcentaje aglutinan son Madrid y Andalucía, ambas con un 20 %. Llama la atención, en este sentido, que el territorio que en 2022 lideraba este capítulo, Cataluña, haya bajado en un año del 22 % al 16 %, un retroceso de seis puntos porcentuales.

Por lo que se refiere al nivel de ingresos de los inquilinos, se aprecia que el grupo que tiene unos ingresos brutos anuales de 1.000 euros o menos sigue decreciendo. Así,

si en 2021 eran un 12 % y en 2022 ya solo un 9 %, en 2023 este porcentaje se ha reducido aún más, quedándose en el 6 %. Por su parte, los que cuentan con ingresos entre los 1.001 y 1.500 euros constituyen el grupo más numeroso, estableciéndose en el 15 %, el mismo registro que doce meses atrás.

Muy cerca del anterior segmento, con un 14 %, están los que tienen ingresos entre los 1.501 y los 2.000 euros. Estos, sin embargo, suponen dos puntos porcentuales menos que el año anterior, cuando llegaban al 16 %.

También ha decrecido el volumen de inquilinos cuyos ingresos oscilan los 2.001 y los 2.500 euros brutos mensuales, reduciéndose desde el 14 % de 2022 al 12 % de febrero de 2023.

Por el contrario, llama la atención que los que disfrutaban de unos ingresos entre 3.501 y 4.000 euros han pasado del 5 % al 7 %.

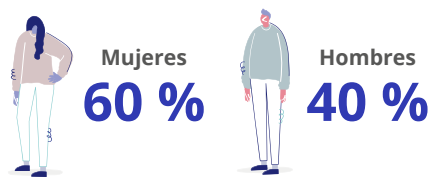
Si se vuelve la mirada hacia el índice socioeconómico, el 49 % se encuentra en el índice alto o medio alto, una evolución de dos puntos porcentuales más que en 2022. El 26 % se encuentra en el medio (*28 % el año anterior*) y el 25 % en el bajo o medio bajo, lo mismo que doce meses antes. De estos datos se constata un leve trasvase del segmento medio al tramo mejor situado.

Entre las claves que se emplean para trazar el retrato de los inquilinos debe analizarse también su situación de convivencia. En este capítulo, el 28 % vive con su pareja (*en 2022 era el 30 %*), el 21 % con su pareja e hijos (*19 % hace doce meses*) y el 14 % con sus padres (*tres puntos porcentuales menos que en el análisis precedente*).

Además, si el 15 % de los inquilinos vivían solos en 2022, este porcentaje aumenta de forma considerable un año después, alcanzado el 18 %.

## G13. Perfil de los particulares demandantes de vivienda en alquiler

### Sexo



EDAD MEDIA **39 años**

### Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **49 %**

Medio **26 %**

Bajo / medio bajo **25 %**

### Ingresos brutos familiares

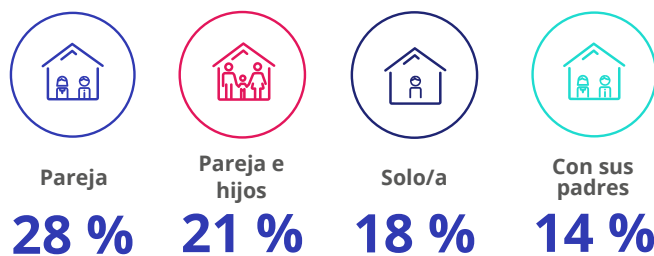
De 601 € a 1000 €: **6 %**

De 1001 € a 1500 €: **15 %**

De 1501 € a 2000 €: **14 %**

De 2001 € a 2500 €: **12 %**

### Vive con



### Comunidad Autónoma



## Los arrendadores: más hombres y con mayor edad

En el otro lado del mercado, el de los propietarios que ofrecen una vivienda para alquilar, el retrato varía. En este caso, por sexos, el predominio corresponde a los hombres, con un 53 % de presencia. En cuanto a su edad, más de seis de cada diez son mayores de 45. Esto explica la gran diferencia entre edad media de inquilinos y arrendadores, que alcanza los diez años, situándose la de estos últimos en los 49.

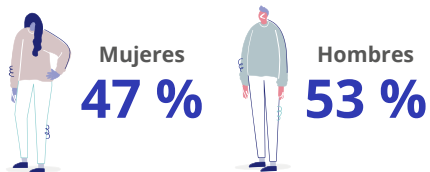
Además, casi siete de cada diez arrendadores (69 %) disfrutan de un estatus socioeconómico alto o medio alto. Una situación que también se ve reflejada en los ingresos brutos mensuales, de manera que vuelve a constatar-se que existe una gran correlación entre ingresos y propiedad. Así, el rango entre los 2.000 y los 3.000 euros representaría el corte entre ambos grupos, el de inquilinos

y propietarios. Por debajo de este citado rango de ingresos predominan los inquilinos y escasean los arrendadores, que se multiplican por encima de los 4.000 euros de ingresos. Así, el 59 % de estos supera los 2.500 euros. De hecho, un 25 % cuenta con entre 4.000 y 8.000 euros mensuales. Además, un 4 % supera los 8.000.

En cuanto a su escenario doméstico, el perfil mayoritario de arrendador es el que convive con su pareja e hijos, representado en un 48 % de las ocasiones, una cifra similar a la del año anterior, cuando eran el 49 % (*hay que recordar que en 2021 este grupo lo constituía un porcentaje llamativamente menor, del 44 %*). A continuación, se sitúan los arrendadores que viven con su pareja (27 %) o solos (10 %).

## G14. Perfil de los particulares ofertantes de vivienda en alquiler

### Sexo



EDAD MEDIA **49 años**

### Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto **69 %**

Medio **20 %**

Bajo / medio bajo **11 %**

### Ingresos brutos familiares

De 2001 € a 2501 €: **11 %**

De 2501 € a 3000 €: **13 %**

De 3001 € a 3500 €: **8 %**

De 3501 € a 4000 €: **9 %**

### Vive con



Pareja e hijos  
**48 %**



Pareja  
**27 %**



Solo/a  
**10 %**



Con sus  
padres  
**5 %**

### Comunidad Autónoma



**25 %**  
Madrid



**15 %**  
Cataluña



**15 %**  
Andalucía





## Diferencias entre ambos perfiles

Como ha podido observarse de los datos que acaban de reflejarse, el retrato tipo de inquilinos (*entendiendo como tales a los demandantes de alquiler*) y propietarios (*los que han ofertado un inmueble*) en el mercado del alquiler son claramente distintos. Marcados en muchos aspectos por las edades en las que ambos grupos se enmarcan. Así, mientras que casi cinco de cada diez inquilinos son menores de 34 años, en el caso de los arrendadores, más de seis de cada diez son mayores de 45. Una década de media separa ambos colectivos. Además, como hemos visto, los hombres tienen mayor presencia entre los arrendadores y las mujeres entre las inquilinas.

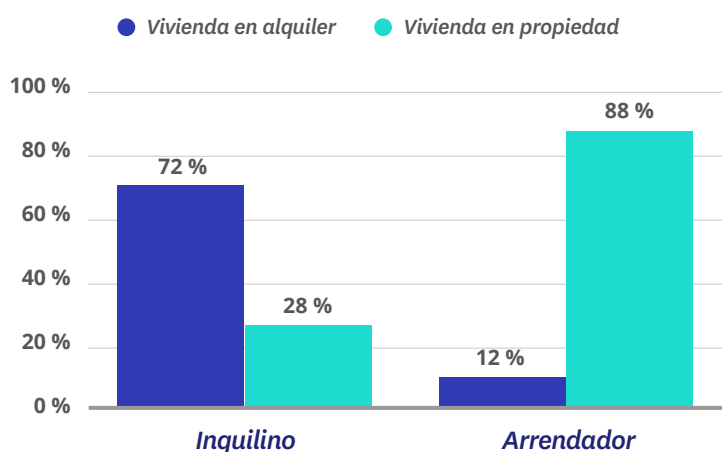
En el plano económico, destaca el hecho de que el grueso de los inquilinos y arrendadores se encuadran en la clases medias y medias-altas, aunque entre las clases más bajas el número de inquilinos es considerablemente más alto.

Lo mismo sucede al revés, ya que entre las clases altas aumenta mucho el porcentaje de arrendadores.

**Nueve de cada diez arrendadores viven en una casa de propiedad. Entre los inquilinos son solo tres de cada diez**

Por otra parte, el momento vital explica en gran medida el modo de convivencia. De este modo, Los arrendadores tiene un modo de vida predominante: en pareja con hijos, convivencia mucho menos extendida entre los inquilinos, que predominan en el resto de fórmulas. Asimismo, la gran mayoría (*nueve de cada diez*) de los oferentes vive en una casa en propiedad, pero no ocurre lo mismo con los inquilinos, que solo poseen una en el 28 % de los casos.

**G15. Situación residencial de inquilinos y arrendadores**  
(% de residentes en casa de alquiler y casa en propiedad en cada grupo)



# 3. La vivienda



## ¿Qué valoran los inquilinos?

Cuando los inquilinos inician el proceso de búsqueda de una vivienda de alquiler para residir en ella, lo hacen teniendo en cuenta una serie de objetivos concretos. Es decir, buscan que las características de la vivienda se ajusten a sus necesidades. En esas características destaca especialmente el coste del arrendamiento. Fundamentalmente, que éste se ajuste al presupuesto de partida. En el análisis de febrero de 2023 este factor es relevante para el 60 % de los particulares que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda en los últimos doce meses.

Sin embargo, y pese a mantenerse en lo alto de esta lista, se trata de una condición que ha perdido fuerza respecto a los años anteriores, cuando se situaba en el 66 %. Lo mismo sucede con los otros dos factores tradicionalmente más valorados en el proceso de encontrar una vivienda para alquilar: que no haya que invertir en reformar el inmueble y que disponga del número de habitaciones adecuado.

En el primer caso, el porcentaje de relevancia que le atribuyen los inquilinos o potenciales inquilinos en 2023 es del 49 %, sensiblemente inferior al 53 % de 2022 y al 54 % de 2021. Respecto al número de habitaciones, su preeminencia desciende desde el 40 % registrado en 2022 (en 2021 era del 41 %), al 36 % de 2023

*Aunque el precio del alquiler de la vivienda sigue siendo el factor que más se valora, pierde relevancia respecto a los años anteriores, mientras que emergen otras características, como la cercanía de servicios básicos o las conexiones de transporte*

En paralelo, hay otras características que han ganado importancia. La principal de éstas es que la ubicación del inmueble esté cerca de una serie de servicios básicos: centro médico, farmacias, supermercados, etcétera. Esta condición la tienen en cuenta el 35 % de los particulares que se encuentran en el proceso de alquilar, dos puntos porcentuales más que en los dos años precedentes, cuando era del 33 %.

Otro de los motivos emergentes es que la ubicación disponga de buenas conexiones de transporte público. Esta razón se mantiene como prioritaria en el 35 % de los casos, el mismo porcentaje que el año anterior aunque con leve tendencia al alza, y dos puntos porcentuales más que el 33 % registrado en 2021. También crece la valoración de que la vivienda se encuentre cerca del lugar de trabajo o de estudios, alcanzando en 2023 el 31 %, dos puntos por encima de los dos años anteriores.

Si ponemos el foco respecto a todos estos factores analizados en los distintos segmentos de edad, vemos que la cuestión del precio va ganando relevancia cuantos más años tienen los encuestados. De este modo, si en el tramo de los que tienen entre 18 y 24 esta cuestión es prioritaria en el 56 % de los casos, en el grupo de los mayores de 55 alcanza el 68 %, con un progresivo incremento entre ambos colectivos de edad. Lo mismo sucede con la importancia de no tener que invertir en reformar el inmueble que se desea alquilar.

G16.

### 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 consideran

→ Que tenga piscina

→ Que sea una zona en crecimiento

→ Que en la zona haya buenos colegios

Otras cuestiones, sin embargo, muestran cierto retroceso tras el auge vivido a raíz de la pandemia iniciada en 2020. Es el caso de la importancia de que la vivienda cuente con terraza. Hablamos de un elemento que en febrero de 2020, justo antes del estallido de la crisis sanitaria, solo era considerado en alto grado por el 20 %. Un porcentaje que a raíz del confinamiento y las limitaciones de movilidad creció en 2021 hasta el 28 %, porcentaje que prácticamente se mantuvo en 2022 (27 %).

Pero en 2023 esta condición parece comenzar a desinflarse, ya que desciende dos puntos porcentuales, hasta el 25 %. Pese a ello, como se ve, todavía se mantiene muy por encima de ese 20 % que en febrero de 2020 consideraban prioritaria esta cuestión.



## T17. Características consideradas en la vivienda de alquiler (% de demandantes que las tienen en cuenta en su búsqueda)

	2020	2021	2022	2023
Que el precio encaje con el presupuesto	66 %	66 %	66 %	60% ▼
No tener que invertir dinero en reformas	54 %	54 %	53 %	49% ▼
El número de habitaciones	39 %	41 %	40 %	36 % ▼
Buenas conexiones de transporte público	37 %	33 % ▼	35 %	35 %
Que tenga servicios cerca	33 %	33 %	33 %	35 %
Que esté cerca del trabajo o centro de estudios	33 %	29 % ▼	29 %	31 %
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	29 % ▼	31 %	30 %	29 %
Que tenga terraza	20 %	28 % ▲	27 %	25 %
Que tenga buenos accesos por carretera	21 %	20 %	23 % ▲	24 %
La distribución	21 %	25 % ▲	26 %	23 %
La orientación	21 %	22 %	24 %	23 %
Los metros cuadrados	19 %	21 %	24 % ▲	22 %
Que tenga plaza de garaje	21 %	23 %	21 %	22 %
Los materiales de la vivienda	20 %	20 %	22 %	20 %
Que sea un piso de una altura que yo busco	14 %	16 % ▲	18 %	17 %
Que sea energéticamente eficiente	13 %	16 % ▲	18 %	16 %
Que esté cerca de mi familia/amigos	18 %	16 %	16 %	16 %
Que esté en barrio residencial/alejado de aglomeraciones y tráfico	14 %	15 %	16 %	15 %
En una zona con mucha actividad y muchas opciones de ocio	11 %	11 %	10 %	12 %
Que tenga trastero	10 %	12 % ▲	12 %	11 %
Que tenga zonas comunes	9 %	10 %	10 %	11 %
Que sea una zona con buenos colegios	9 %	8 %	8 %	11 % ▲
Que sea una zona en crecimiento	8 %	7 %	7 %	9 %
Que tenga piscina	5 %	6 %	6 %	7 %

También cabe reseñar que, al igual que sucedía con la importancia que se le concede al precio del alquiler, en el plano general y el resto de categorías valoradas, según aumenta la edad de los inquilinos también lo hace su exigencia de mejores condiciones. Por eso, cuantos más años tienen los demandantes mayores son las valoraciones de las distintas características que le piden a la vivienda que desean alquilar. Esta premisa guarda relación con los rasgos que definen cada etapa de la vida. Así, el hecho de que la juventud vaya aparejada a una menor estabilidad en sus puestos laborales y una mayor tendencia a vivir cambios en el plano personal también hace que el valor que se le da a determinados detalles de la vivienda sea menos relevante.

Por otra parte, si analizamos las exigencias de los inquilinos desde el punto de vista territorial, vemos que los que viven en torno a las ciudades más populosas son aquellos que más importancia conceden a disponer de una bue-

na red de transporte público en las inmediaciones de la vivienda. Así es para el 40 % de los arrendatarios de Madrid y un 34 % de los catalanes hacen referencia a esta cuestión, mientras que la media general es del 35 %. Esta cuestión, sin embargo, únicamente es considerada prioritaria para el 33 % de los inquilinos andaluces, que sin embargo le conceden una mayor importancia al hecho de contar con servicios cerca (*así es en el 39 % de los casos, cuatro puntos por encima de la media nacional*).

En el otro polo, el que tiene que ver con las condiciones menor consideradas a la hora de alquilar una vivienda, se mantienen las mismas que el año anterior, aunque en todos los casos se observan repuntes de diversa importancia: que tenga piscina (7 %, *un punto porcentual más que en 2022*), que sea una zona en crecimiento (9 %, *frente al 7 % del año anterior*) y que sea una zona con buenos colegios (11 %, *mientras que doce meses antes era del 8 %*).

## ¿Dónde buscan y dónde encuentran vivienda?

El lugar donde se halla la vivienda que se alquila o desea alquilar constituye también un elemento decisivo en este proceso. En este sentido, además de ponderar cuestiones, como se ha visto, tan relevantes como el precio, el estado de la vivienda, el número de habitaciones, los servicios próximos con los que cuente o la cercanía con familia o amigos, debe considerarse que con mucha frecuencia la búsqueda de una vivienda de alquiler está definida por un cambio relacionado con vicisitudes laborales y/o formativas.

***El 48 % de los inquilinos o potenciales inquilinos buscó vivienda en una localidad diferente a la de su residencia previa. De estos, el 20 % lo hizo además en otra provincia distinta a la anterior***

Así, encontramos que el 48 % de los inquilinos o potenciales inquilinos buscó vivienda en una localidad diferente a la de su residencia. Un porcentaje, además, ligeramente superior al del año anterior, cuando era del 46 %. Si se contempla este dato de manera desglosada, vemos que el 20 % que buscó en una localidad de una provincia distinta a la de su origen, mientras que otro tanto lo hizo dentro de su propia provincia, aunque, en una localidad lejana a la de su lugar previo de residencia.

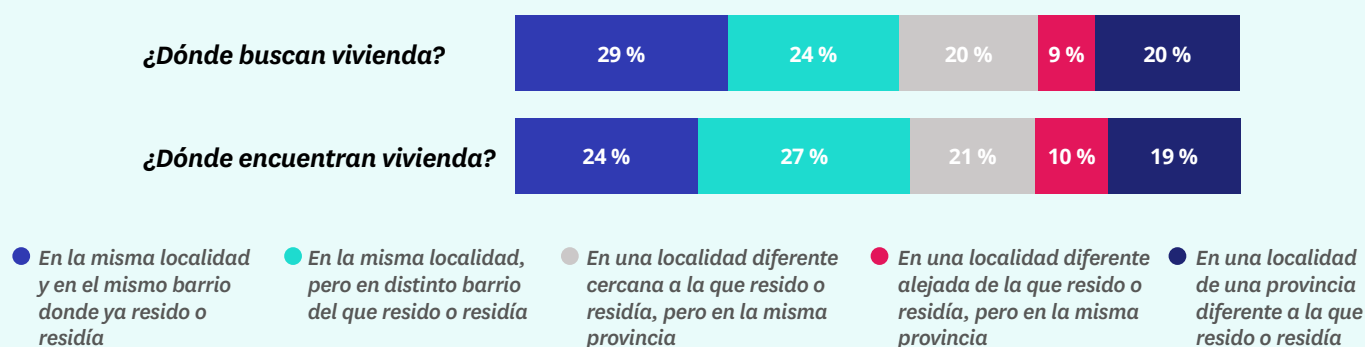
Frente a los datos anteriores, existe además una evidencia, y es que, por norma general, los inquilinos no quieren abandonar sus provincias de origen. Por eso la mayoría de ellos (52 %), al comenzar su proceso de búsqueda, lo hicieron en el mismo barrio donde ya residían anteriormente, o bien en otro barrio pero de la misma localidad.

Los datos anteriores se refieren a la intención inicial de los inquilinos, por lo que el resultado final de sus acciones refleja lógicamente ciertas diferencias respecto a sus primeros deseos. En algunos casos estas diferencias son muy leves. De este modo, del 20 % que quería cambiar de provincia, lo logró un 19. Sin embargo, en otros parámetros los saltos sí son más significativos. Por ejemplo, en relación con los que anhelaban encontrar otra vivienda de alquiler en el mismo barrio. Del 29 % que partían con ese deseo, únicamente el 24 % logró su objetivo. Y seguramente muchos de los que no lo lograron tuvieron que conformarse con otro barrio dentro de la misma localidad, ya que el 24 % que inicialmente partían con esa idea se convirtió en el 27 % a la hora de materializar la operación.

Por su parte, los que buscaban una vivienda en otra localidad cercana parecieron cumplir sus propósitos, puesto que el 20 % inicial terminó convirtiéndose en el 21 %. También se ajustó, ligeramente alza, el porcentaje de los que querían encontrar algo en la misma provincia, pero en una localidad más alejada. Estos comenzaron siendo el 9 %, para convertirse tras la firma del contrato en el 10 %.

Si ponemos el foco en territorios concretos, se aprecia que en Cataluña y Madrid se ha ganado cierta flexibilidad y la zona ideal ya no es el barrio donde se residía, sino que se ha flexibilizado a favor de una localidad de la misma provincia, en ambas situaciones, pero sobre todo en la intención más que en la ejecución. Coincide con que ambas zonas están muy tensionadas por lo que esa flexibilidad podría no ser opcional sino más bien obligatoria por los precios de la zona.

## G18. Ubicación de búsqueda del alquiler (% sobre particulares que han alquilado como inquilinos)



## Sigue bajando la movilidad interprovincial de los jóvenes

Los movimientos interprovinciales de los inquilinos tienen como principales actores a las personas con edades más bajas. Se trata de una situación que encaja con el perfil medio de dichos sujetos, al ser estos más susceptibles a la movilidad debido a necesidades académicas o laborales.

No obstante, llama la atención cómo sigue bajando esta migración interprovincial de los inquilinos entre los 18 y los 24 años, ya que ha bajado un punto porcentual respecto al año anterior (26 % en 2023 frente al 27 % de doce meses antes). Ello, además, después de que en 2022 se produjese un brusco recorte de este porcentaje, puesto que en 2021 eran

un 38 % los que habían buscado alquilar una vivienda en esta ubicación.

Este porcentaje del 26 % se corresponde con lo que se observa a la hora de fijarse en el lugar donde al final se materializó el arrendamiento. En este sentido sí que se recuperan los valores en relación con el año anterior, cuando únicamente fueron un 19 % los particulares de 18 a 24 años que alquilaron vivienda en una provincia distinta a la suya. Lejos quedan todavía, sin embargo, los registros de 2021, cuando sumaron el 31 %.

## Los más mayores recuperan una alta movilidad geográfica

En el otro extremo de los grupos de edad, el de los que cuentan entre 55 y 75 años, destaca la consolidación del aumento de su movilidad interprovincial a la hora de buscar vivienda de alquiler. Este crecimiento hasta el 21 % (en 2021 el porcentaje se había quedado en el 12 %) sorprendió el pasado año, y en 2023 se ha confirmado al alcanzar el 20 %. De igual modo, un 22 % terminó alquilando una vivienda en este emplazamiento, la misma cifra que en 2022 y cinco puntos porcentuales mayor que la de 2021 (17 %). Pese a este auge, los porcentajes todavía están lejos de los registrados antes de la crisis sanitaria. Y es que en febrero de 2020 eran un 25 % los que había buscado fuera de su provincia de residencia anterior, y un 26 % los habían alcanzado su meta.



La búsqueda de los mayores fuera de la provincia viene ocasionada por razones distintas a las de los jóvenes, ya que en el caso de los primeros estos cambios son consecuencia de cuestiones tales como la llegada de la edad de retiro profesional y el deseo de cambiar de aires en esta nueva etapa de la vida.

## Usos de la vivienda

El uso más frecuente que los propietarios hacían de su inmueble antes de sacar éste al mercado del alquiler era el de emplearlo como vivienda habitual o primera residencia. Así era para el 31 % de los arrendadores —*contando dentro de este porcentaje a los que, habiendo tratado de alquilar una vivienda de su propiedad, aún no lo han logrado*-. Se trata de un dígito algo inferior al registrado un año antes, cuando alcanzó el 34 %, y más cercado al de 2021 (32 %).

Los alquileres de larga duración eran la segunda opción de estas viviendas para sus propietarios. Así era en el 28 % de los casos, un porcentaje dos puntos porcentuales por encima de la registrada los dos años anteriores, y notablemente por encima de las que se observaron en 2019 (22 %) y 2020 (22 %).

### G19. Usos de las viviendas objeto de operaciones de alquiler

#### Antes (arrendadores)

- **31 %** » Vivienda habitual/primera residencia
- **28 %** » Alquilada (larga duración)
- **11 %** » Segunda residencia
- **11 %** » Recibida en herencia
- **9 %** » Alquiler de corta duración
- **6 %** » Estaba vacía

Ya lejos de esas dos opciones mencionadas, la situación de estas viviendas, antes de incorporarse al mercado del alquiler, era en un 11 % de las ocasiones el fruto de una herencia (9 % en 2022); arrendamientos de corta estancia (9 %) o simplemente permanecía vacía (6 %).

En lo que se refiere al uso que hacen los inquilinos de las viviendas que alquilan, la gran mayoría las emplean como primera residencia. Así es en el 86 % de los casos. Un 10 % la disfruta como segunda residencia, y un 4 % la reserva para otros usos.



#### Después (inquilinos)

- **86 %** » Vivienda habitual/primera residencia
- **10 %** » Segunda residencia
- **4 %** » Otros



## 4. Los motivos



### Inquilinos: alquilar mirando a la vivienda en propiedad

A la hora de buscar vivienda, existe una barrera claramente diferenciadora entre los demandantes a la hora de decantarse por la compra o el arrendamiento: la imposibilidad de acceder al mercado de propiedad por motivos económicos. Se trata de un impedimento que esgrimen el 38 % de los que han alquilado o intentado alquilar en los últimos doce meses. Es, por lo tanto, la principal razón por la que los particulares eligen alquilar antes que comprar. Sin embargo, este porcentaje resulta llamativamente inferior al recogido en años anteriores, cuando se situaba en el 50 %. Un descenso que puede tener una explicación metodológica: la introducción en el cuestionario de nuevas opciones de respuesta relacionadas con la vivienda en propiedad. Es, por ejemplo, el caso del 19 % de demandantes de alquiler que aseguran estar esperando a que los precios bajen.

*Un 19 % de los demandantes de alquiler están esperando que los precios de compra bajen. Otro 16 % opta por el arrendamiento como consecuencia de los altos tipos de interés*

Entre las dos razones expuestas anteriormente se cue- la la de la movilidad laboral, argumento que defiende el 22 % de los consultados, cuatro puntos porcentua-

les menos que el año anterior. También presenta una reducción digna de consideración la preferencia por el alquiler debido a que éste permite una mayor flexibilidad y libertad. Así, si en 2022 era el motivo que ponían sobre la mesa el 23 % de los consultados, doce meses después se desinfla hasta perder nada menos que seis puntos porcentuales, quedándose por tanto en el 17 %. Hay que observar, además, que este argumento ya venía retrocediendo desde 2021, cuando eran el 26 % los que aseguraban que se decantaban por el alquiler por este motivo.

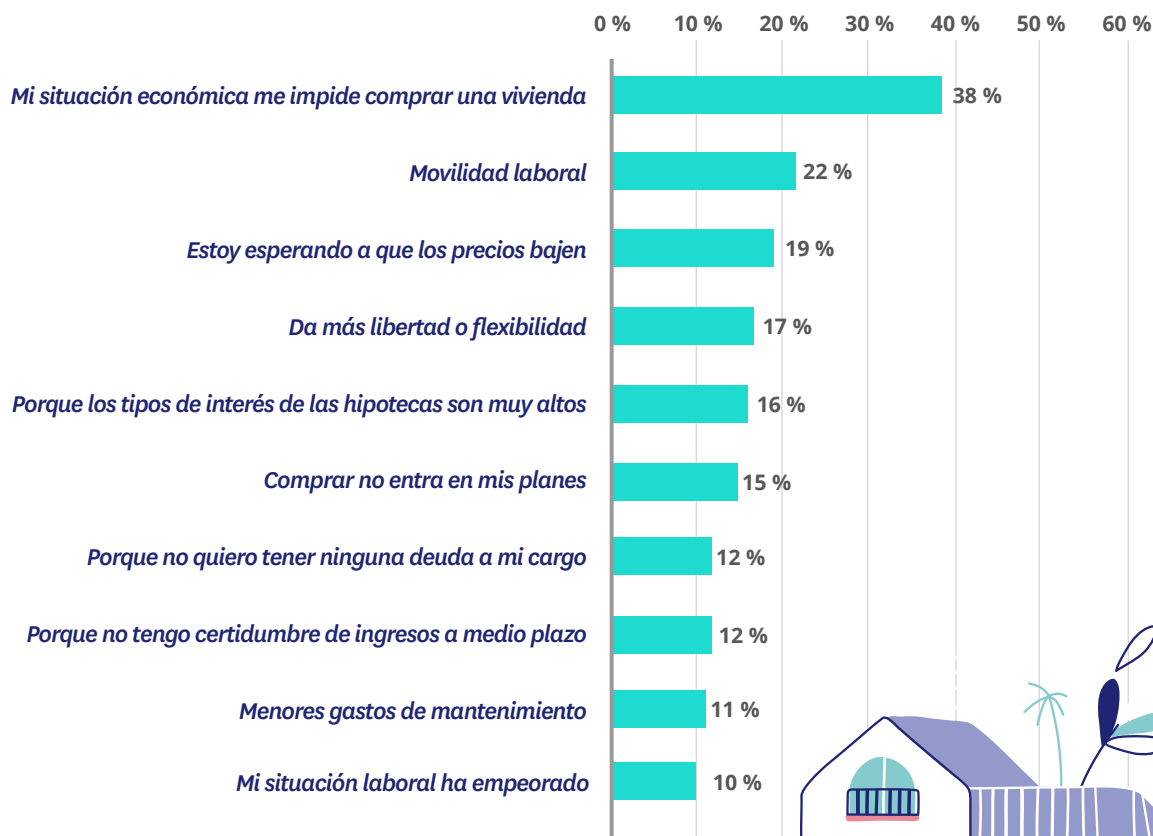
Otro motivo que irrumpe con fuerza en la es el que se apoya en el encarecimiento de los tipos de interés de las hipotecas. Se trata también de una opción de respuesta de nueva incorporación, y con la que se identifican el 16 % de los particulares que buscan alquilar.

Dos posibilidades de respuesta que también se estrenan este año son que no se desea contraer ninguna deuda o que no existe certidumbre de ingresos a medio plazo. En ambos casos, los que se acogen a esta opción constituyen el 12 %. Otro 10 %, además, reconoce que prefiere alquilar antes que comprar porque su situación laboral ha empeorado en los últimos meses.





## G20. Motivos de los inquilinos para alquilar en vez de comprar (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler)



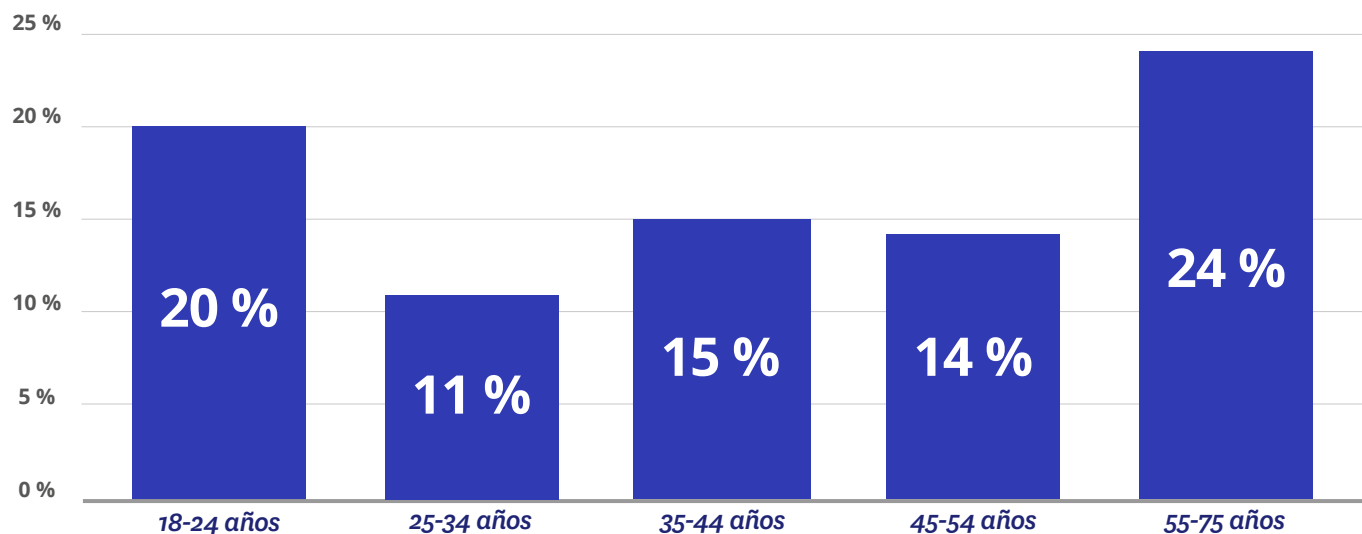
Aunque los porcentajes recogen el promedio general de razones expuestas para decantarse por el alquiler de vivienda, al observar los resultados desglosados por grupos de edades se aprecian algunas diferencias significativas. Así, las personas de los grupos de menor edad son las que en mayor alto grado explican su elección por la imposibilidad de comprar un inmueble. Así es para el 43 % de los que tienen entre 18 y 24 años; el 40 % de los que están entre los 25 y los 34; y el 39 % de los cuentan entre 35 y 44 años.

Dentro de los segmentos jóvenes también cobra más relevancia la opción de alquilar con la esperanza de que los precios bajen en el futuro y confiar así en comprar a un precio más asequible. Así lo reconoce el 28% de los encuestados de entre 25 y 34 años, y el 24 % de los que tienen entre 34 y 45.

Estos dos últimos tramos de edad mencionados son también los que despuntan a la hora de justificar su opción por el alquiler debido al incremento de los tipos de interés hipotecarios. Es la razón que arguyen el 18 % de los que tienen entre los 25 y los 34 años, y el 16 % de los que les aventajan una década en edad.

Otro de los motivos que muestran interesantes variaciones en función de tramos de edad es el hecho de que comprar no entre en sus planes. En este caso, podría decirse que los extremos se tocan, dado que son en el tramo de más jóvenes y de mayor edad donde el porcentaje es más alto en este sentido. En las personas de entre 18 y 24 este argumento alcanza el 20 %, mientras que en los mayores de 55 la cifra es del 24 %. Se trata de porcentajes similares a los del año anterior, e incluso dos puntos porcentuales más alto en el caso de los más veteranos.

## G21. Comprar no entra en sus planes (por edad) (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler de cada tramo de edad)

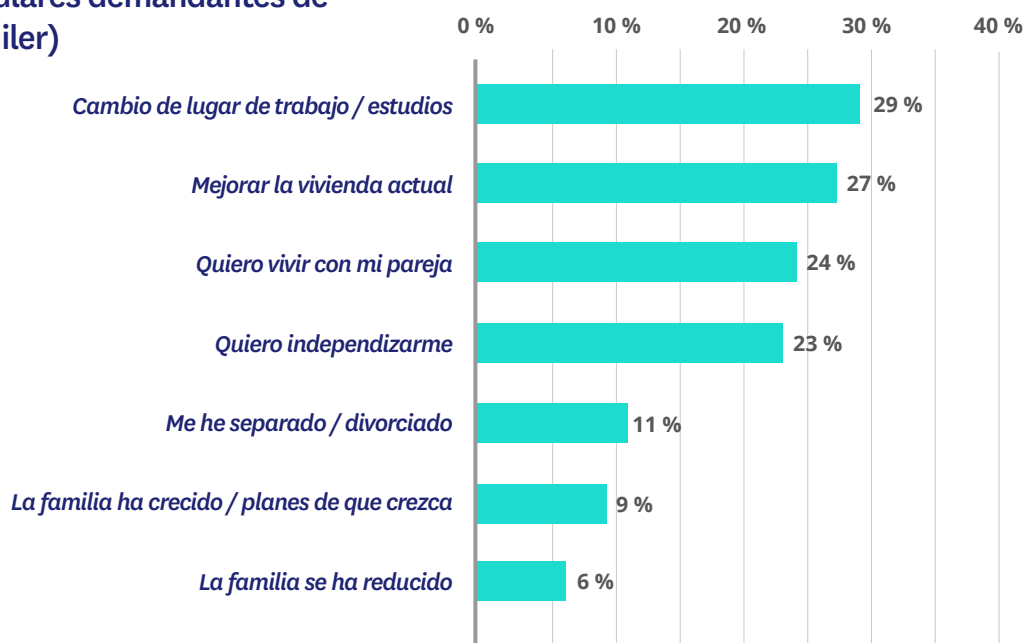


Hemos hablado hasta ahora de razones de mercado a la hora de afrontar la decisión de alquilar una vivienda, pero junto a éstas se deben valorar en igual profundidad los motivos más personales de los inquilinos para dar el paso de buscar vivienda. Entre estos motivos, el más habitual pasa a ser esta vez el cambio de lugar de trabajo o de estudios, tal y como se señala en el 29 % de los casos, un punto porcentual más que el pasado año. Esta razón desbancó doce meses después a la de mejorar la vivienda actual, que en 2023 se queda en el 27 %, tras alcanzar el pasado año el 31 %. Tras estas dos motivaciones destacadas, existen otras razones de carácter más personal que incentivan la búsqueda de vivienda de alquiler, como querer emprender la vida en pareja (24 %) o independizarse (23 %). También aquí encontramos diferencias, tanto

por territorios como por edad. Así, mientras que el cambio de lugar de trabajo/estudios es más común en el colectivo más joven, y fuera de Madrid y Cataluña, la mejora de la vivienda actual comienza a ser relevante a partir de los 35 años, así como en Madrid y Cataluña. En ambos escenarios mejorar la vivienda actual es el motivo más importante.

Por su parte, el querer independizarse, o irse a vivir con la pareja tiene un peso significativo, especialmente para el colectivo de 18-34 años (*que se agudiza entre los de 18-24 años si nos centramos en el deseo de independencia*). Destaca la poca gente que alquila con el objetivo de independizarse en Cataluña (*sólo el 16 %, mientras que en el resto de comunidades oscila entre el 25 % y el 27 %*).

## G22. Motivos personales de los inquilinos (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler)

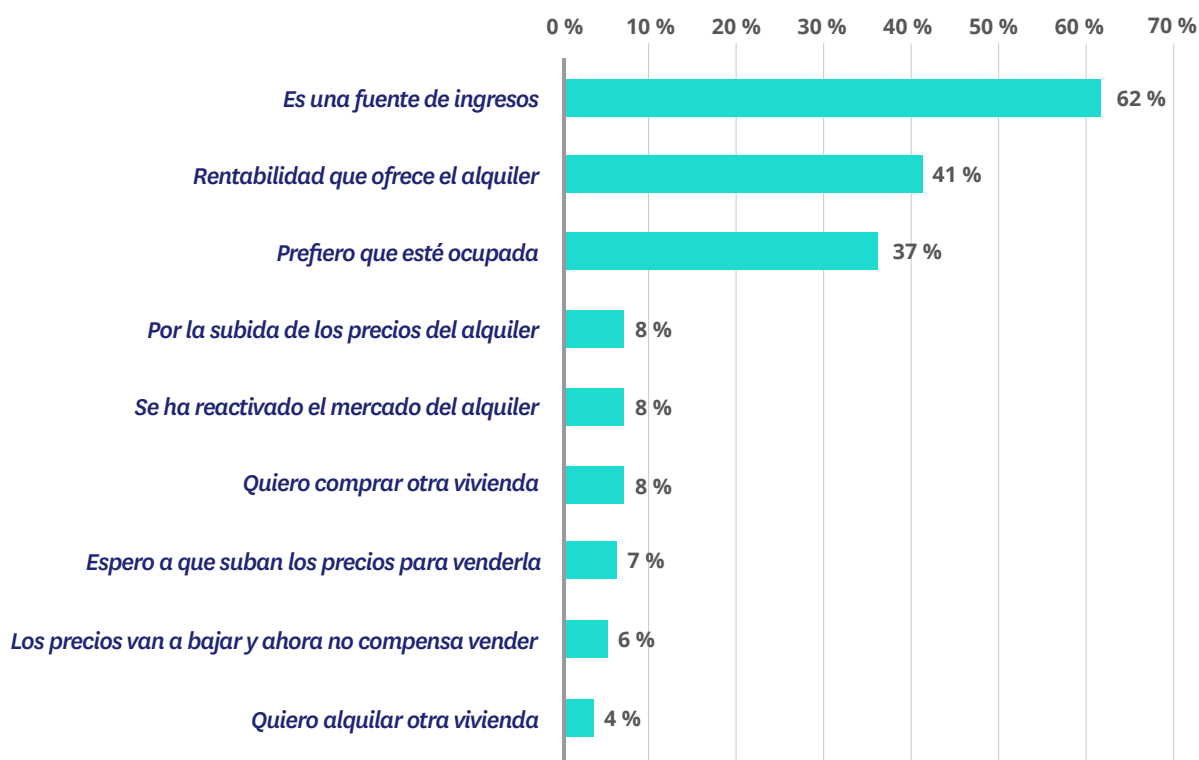


## Arrendadores: la renta mensual, pero también que el inmueble esté habitado

Los principales motivos para poner en alquiler una casa en propiedad apenas varían. Se valora por encima de todo los motivos económicos: es una fuente de ingresos (62 %) y la rentabilidad que ofrece (41 %). Y, aunque la preferencia porque el inmueble esté habitado pierde algo de peso en el último periodo (37 %, frente al 43 %

de 2022), se ha convertido en un motivo capital, probablemente influido por la sensación de inseguridad o pérdida de rentabilidad. En este capítulo también destaca el incremento experimentado por la respuesta basada en la subida de los precios del alquiler, que pasa del 6 % de 2022 al 8 % de un año más tarde.

### G23. Motivos de los arrendadores para alquilar en vez de vender (% sobre particulares ofertantes de vivienda de alquiler)



Al igual que en el caso de los inquilinos, los propietarios de viviendas que se alquilan cuentan igualmente con sus razones personales para elegir esta opción en vez de la venta del inmueble. La rentabilidad que ofrece la vivienda es el motivo principal para los arrendadores (38 %). Además, se considera una fuente de ingresos que ayuda a financiar el pago de la hipoteca, aun cuando el apoyo a esta

idea se ha reducido en el último año (del 30 % de 2022 al 25 % de doce meses después). Tras estas dos primeras razones, le sigue el deseo de cambiar a una casa mejor planteado por el 18 % de los arrendadores. También destacan los que explican que su decisión de poner la vivienda en alquiler se debe a haberla recibido en herencia (15 %).

## G24. Motivos personales de los arrendadores (% sobre particulares ofertantes de vivienda de alquiler)



# 5. El proceso



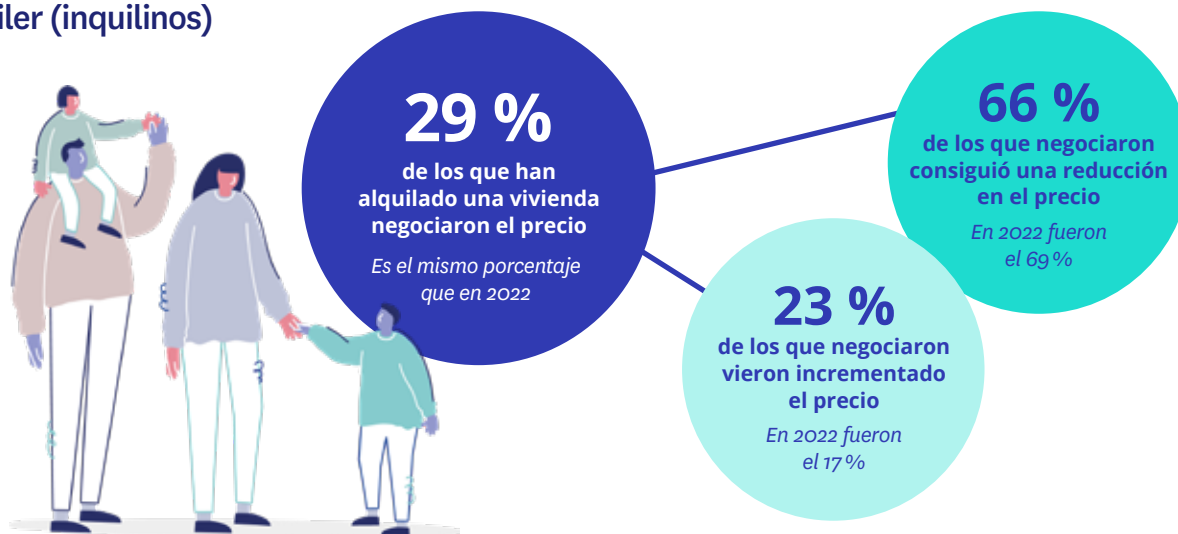
## Negociación:

### Inquilinos: tres de cada diez negocian

Casi tres de cada diez (29 %) inquilinos que han alquilado una vivienda para residir en ella en los últimos doce meses han negociado su precio. Se repite por lo tanto la cifra de 2022, aunque resulta notablemente inferior a la registrada en 2021 (34 %). Las negociaciones fueron fructíferas para los inquilinos en el 66 % de los casos, dado que se resolvieron con una bajada de precio. Es un por-

centaje, sin embargo, tres puntos porcentuales menos inferior al registrado en 2022. Por contra, aumenta considerablemente el porcentaje de negociaciones que no terminaron bien para los inquilinos, ya que en el 23 % de los casos las conversaciones concluyeron con una modificación del precio al alza. El pasado año fue el 17 %.

### G25. La negociación en el alquiler (inquilinos)

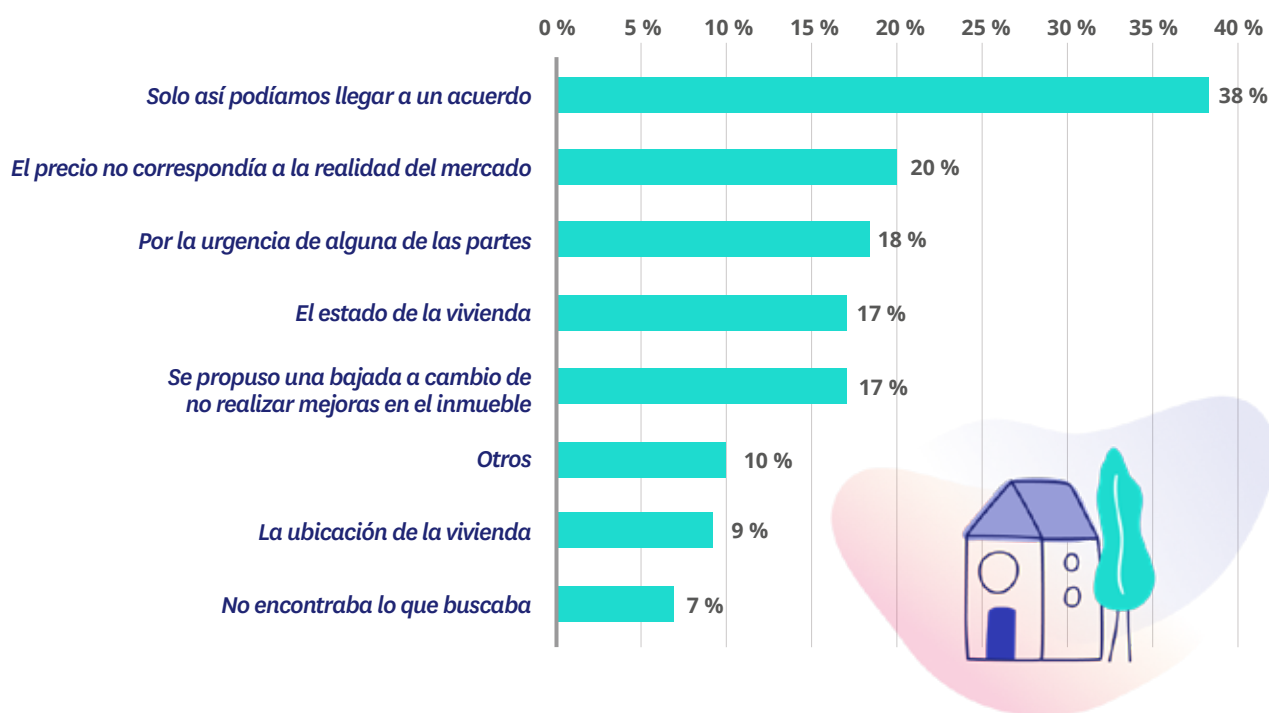


Respecto a los cambios acordados en el precio tras el pacto entre ambas partes, la mayoría (el 72 % de los inquilinos y el 73 % de los arrendadores lo reconocen) no superó el 10 %, repitiéndose así el porcentaje del año anterior. Muchos menos (21 % de inquilinos y 19 % de arrendadores) fueron los acuerdos en los que la rebaja se situó entre el 10 % y el 15 %.

En lo que se refiere al tiempo que se tardó en llegar al acuerdo, un 67 % de los inquilinos que negociaron el precio del alquiler tardó menos de un mes, un porcentaje sensiblemente inferior al de 2022, cuando fue un 76 %. Los que tardaron entre uno y tres meses se mantienen en el 13 %.

Por el contrario, se aprecia que el descenso del número de los que resolvieron las conversaciones en menos de un mes trasvasa sus números a los que necesitaron para ello entre tres y seis meses, que pasaron del 5 % al 10 % de un año a otro. Finalmente, el 6 % tardó más de un año (también una subida porcentual señalada, puesto que en 2022 fueron únicamente el 2 %). La razón fundamental por la que buscaron la negociación del precio con el propietario era porque era el único modo de alcanzar un acuerdo (38 %, frente al 34 % del año anterior). Otro 20 % (25 % en 2022) negoció porque el precio no se correspondía con la realidad del mercado y un 17 % por el estado de la vivienda.

## G26. Motivos para el cambio de precio según los inquilinos (% sobre particulares que han alquilado y el precio varió respecto al inicial)

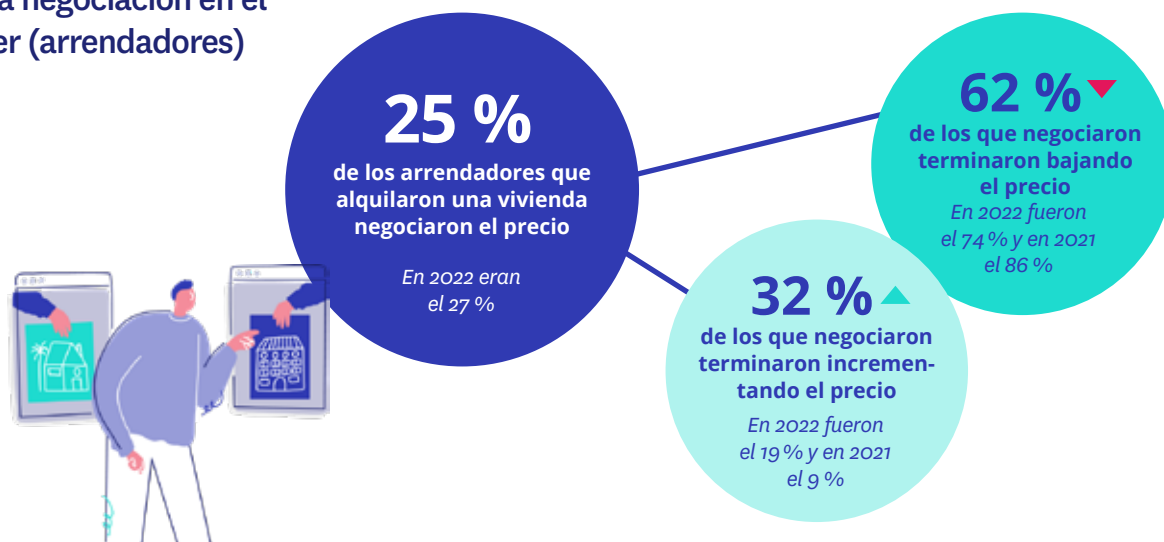


## Los arrendadores normalizan la negociación

Por su parte, los arrendadores se van mostrando más familiarizados con la idea de tener que reducir el precio del alquiler. Mientras que en 2021 la diferencia entre los que lo habían hecho por primera vez y el resto era de 30 puntos porcentuales, en 2023 ambos grupos tienen un peso similar. En concreto, el porcentaje de propietarios que declaran que ya habían negociado el precio en anteriores ocasiones alcanza ya el 51 %, diez puntos porcentuales más que en 2022 y 16 por encima de 2021.

En 2023, la cifra de arrendadores que asegura haber negociado el precio de la vivienda que ha alquilado es cuatro puntos inferior a la de los inquilinos. Así, un 25 % (*en 2022 fueron un 27 %*) afirman haber tenido que negociar el precio del alquiler. Se trata de un porcentaje muy reducido respecto al reflejado dos años antes, puesto que en 2021 fueron un 34 % los propietarios que negociaron. Además, hay un 11 % que, aunque no negoció, sí que bajó el precio de partida.

## G27. La negociación en el alquiler (arrendadores)



Desde la perspectiva del arrendador el precio varió a la baja porque los inquilinos no podían afrontar el precio del alquiler (30 %), y porque sólo con la negociación podían llegar a un acuerdo (26 %).

Tras estos argumentos se sitúan como motivos para avenirse a negociar la escasez de candidatos interesados en el alquiler de la vivienda y la propuesta de una bajada del alquiler a cambio de no realizar una serie de mejoras que necesitaba el piso (*pintar cambiar las ventanas, etcétera*). En ambos casos fue la razón esgrimida para negociar el precio por el 11 % de los arrendadores.

**Inquilinos y arrendadores coinciden en señalar que el incremento de precio tras la negociación es ahora mucho más habitual que en años anteriores: los propietarios se saben en mejor posición**

En cuanto a la variación del precio, en el 62 % de los casos fue a la baja (*en 2022 fueron el 74 %, y en 2021 fueron el 86 %*), mientras que el 32 % se produjo un cambio al alza. Sorprende este alto porcentaje, puesto que el año anterior solamente un 19 % modificó el precio al

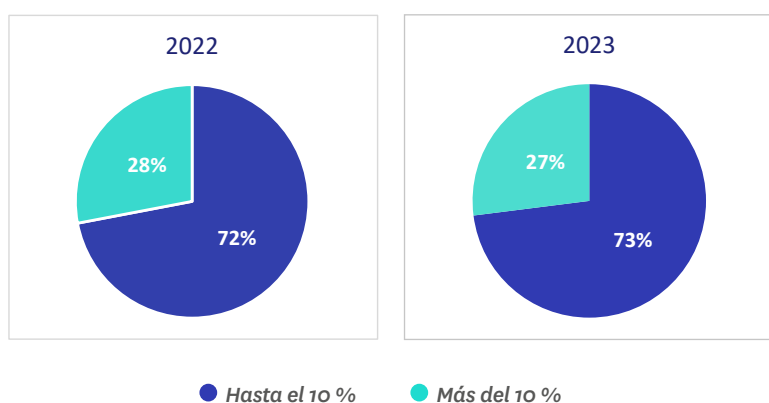
alza. Hablamos, por lo tanto, de un incremento de trece puntos porcentuales, lo cual refleja un notable aumento de la fuerza del arrendador respecto al inquilino.

Pese a esta última circunstancia, la mayoría de los arrendadores (68 %, *el mismo porcentaje que el año anterior*) aseguran que volverían a bajar el precio para cerrar la negociación si fuese necesario.

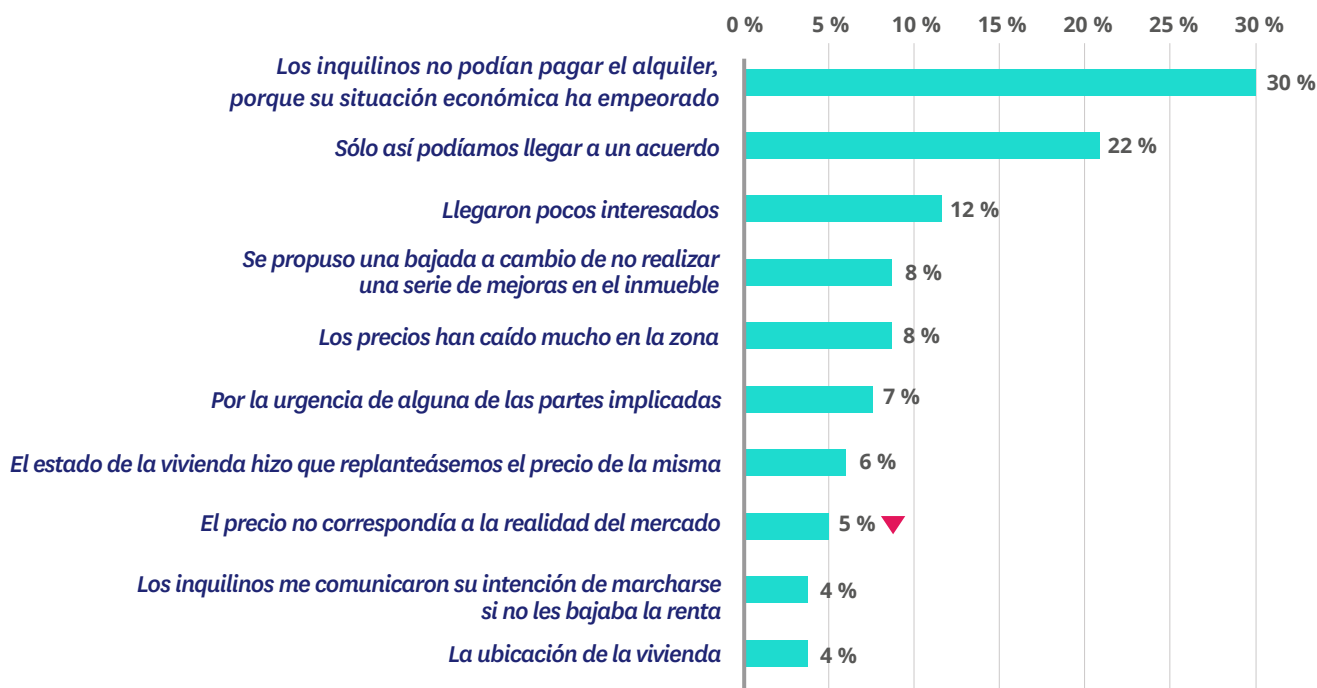
Por otro lado, y al igual que se reflejaba en años anteriores, los arrendadores consideran que el precio tras la bajada es razonable. Así lo creen el 40 % de los propietarios, dos puntos porcentuales más que doce meses antes. Por su parte, el 23 % de los arrendadores reconocen que la capacidad económica de sus inquilinos ha disminuido. Es la misma cifra reflejada en 2022. Seguido de cerca por la disminución de la capacidad económica de los inquilinos

En cualquier caso, debe precisarse que el arrendatario no baja el precio por propia voluntad, ya que casi ocho de cada diez veces (79 % de los casos) son los inquilinos los que tienen que tomar la iniciativa de negociar.

## G28. Cuantía de las bajadas de precios en la negociación (% sobre arrendadores que han bajado el precio)



## G29. Motivos para el cambio de precio según los arrendadores (% sobre arrendadores que han alquilado y el precio bajó respecto al inicial)



## Dificultades

### Inquilinos: el precio y, ahora, además, la escasez de oferta

Como en todo viaje, y emprender la búsqueda de una vivienda de alquiler también lo es, y no de menor calado, durante el mismo es previsible que surjan complicaciones: para el 70 % de los inquilinos que han conseguido alquilar una vivienda en los últimos doce meses, los precios elevados han supuesto una de estas dificultades. Cabe decir que este porcentaje se ha reducido desde el 77 % que alcanzó en 2022.

**Un 70 % (77 % en 2022) se han topado con precios elevados. Otro 39 % (siete puntos más que el 32 % de 2021) se ha visto afectado por la escasez de oferta**

Esta cuestión reseñada no resulta novedosa, aunque sí lo son otras trabas que han ganado protagonismo últimamente. Es el caso de la escasez de ofertas, un problema con el que aseguran toparse ya el 39 % de los demandan-

tes. Se trata de un obstáculo que crece, ya que, si en 2022 afectaba al 38 %, en 2021 apenas era sufrido por el 32 %. Por el contrario, una complicación que parece ir resolviéndose es la del estado de las viviendas, que si en 2020 era una dificultad para el 41 % de los inquilinos, fue incrementándose durante los dos años siguientes hasta alcanzar al 46 % de los arrendatarios. Sin embargo, en 2023 obstáculo ha perdido importancia, rebajándose hasta únicamente el 38 %, un porcentaje inferior incluso del dato prepandémico.

En esta relación irrumpen con fuerza dos dificultades sobre las que no se había preguntado en anteriores encuestas. Por un lado, los requisitos que imponen los propietarios de la vivienda, tales como la fianza, el tipo de contrato, etcétera. Esta cuestión complica la búsqueda al 38 % de los inquilinos. Por otro lado, el alto desembolso inicial al que ha de hacerse frente, que afecta al 37 % de los demandantes.



### G30. Dificultades en el proceso de alquiler (inquilinos) (% sobre particulares que han alquilado como inquilinos)



Como es lógico, estas dificultades no afectan de la misma manera a todos los inquilinos, sino que en función de su edad o su ubicación algunas se agudizan más o menos. En este sentido, los estratos más jóvenes sufren más por los precios. Así lo admiten el 73 % de los que tienen entre 25 y 34 años. Sin embargo, para los que están entre los 45 y los 54 años resulta más complicada la búsqueda debido a la escasez de ofertas. Es como lo percibe el 47 % de los inquilinos de este rango de edad consultados.

A nivel territorial, la problemática del precio, aunque sea transversal a todas las comunidades autónomas, incide más en el caso de Andalucía y la Comunidad Valenciana, ambas con un 74 %. Por otra parte, la insuficiencia de ofertas es especialmente relevante en la Comunidad Valenciana, donde alcanza al 47 % de los inquilinos. También en este territorio afecta especialmente el problema del estado de las viviendas (48 %), un motivo que también destaca en Cataluña, con el 44 %.

### Uno de cada cuatro demandantes de alquiler necesita financiación

Merece la pena profundizar un poco más en las derivadas que tiene que, como hemos visto, hay un 37 % de demandantes de alquiler que considere un obstáculo el alto desembolso económico inicial que hay que hacer para firmar un contrato. Y es que uno de cada cuatro de los que efectivamente han llegado a alquilar no tenía suficiente dinero ahorrado.

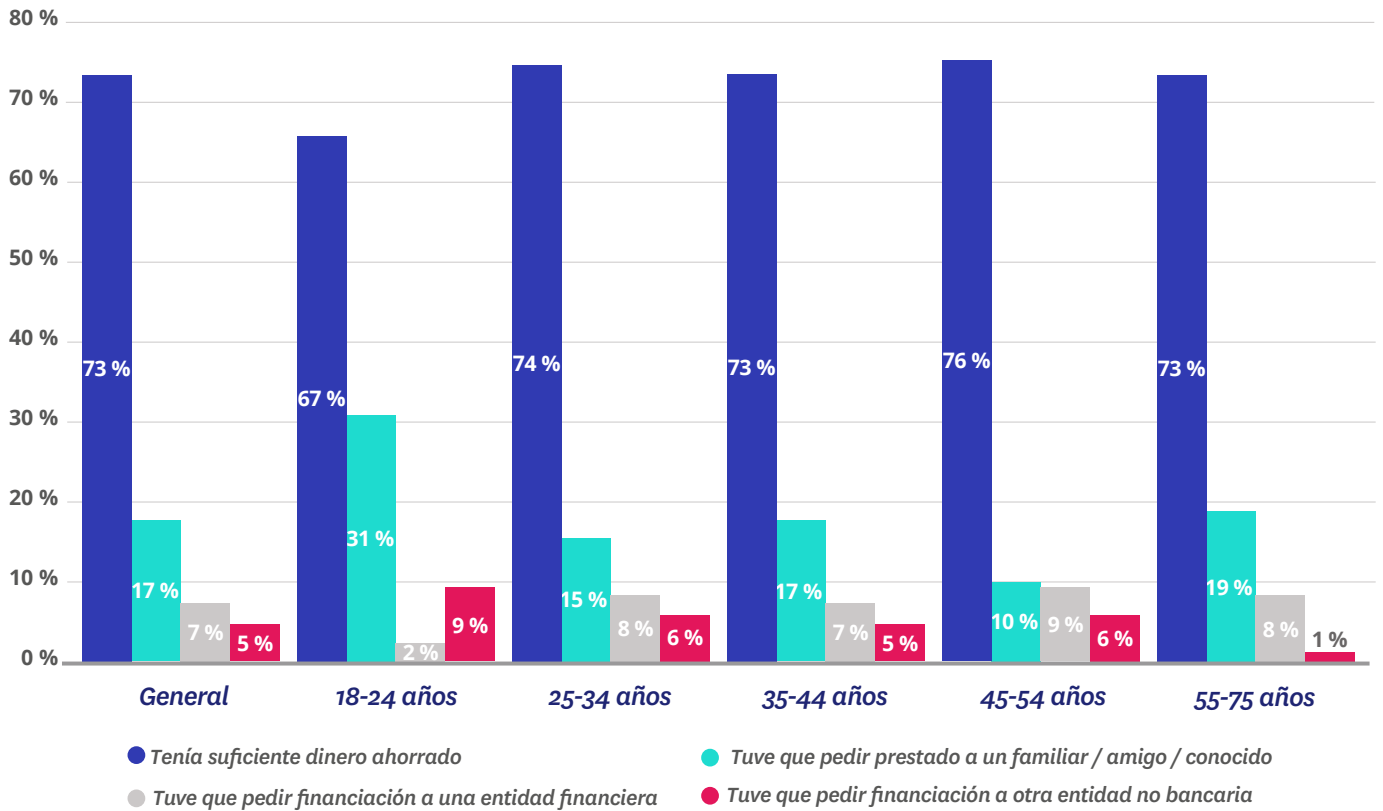
Para ser precisos, solo el 73 % de ellos disponían de recursos propios suficientes para los pagos iniciales. El resto tuvo que pedir prestado a alguien de confianza (17 %), obtuvo financiación de un banco (7 %) o de algún otro tipo de entidad (5 %).

Estos porcentajes, con leves variaciones, son comunes a casi todos los rangos de edad con dos excepciones. Así, entre los 45 y los 54 años la capacidad de afrontar los primeros pagos por sus propios medios alcanza al 76 % de los particulares que han alquilado. Y, en el otro extremo, en el segmento más joven (18-24) apenas alcanza el 67 %.

Este grupo, que lógicamente cuenta con menos ahorros por una mera cuestión de ciclo vital, recurre principalmente (31 %) a familiares, amigos o conocidos para solventar este inconveniente y apenas considera la opción bancaria (2 %).

**Entre los jóvenes (18-24) que han alquilado solo el 67 % de ellos disponían de recursos suficientes para los pagos iniciales**

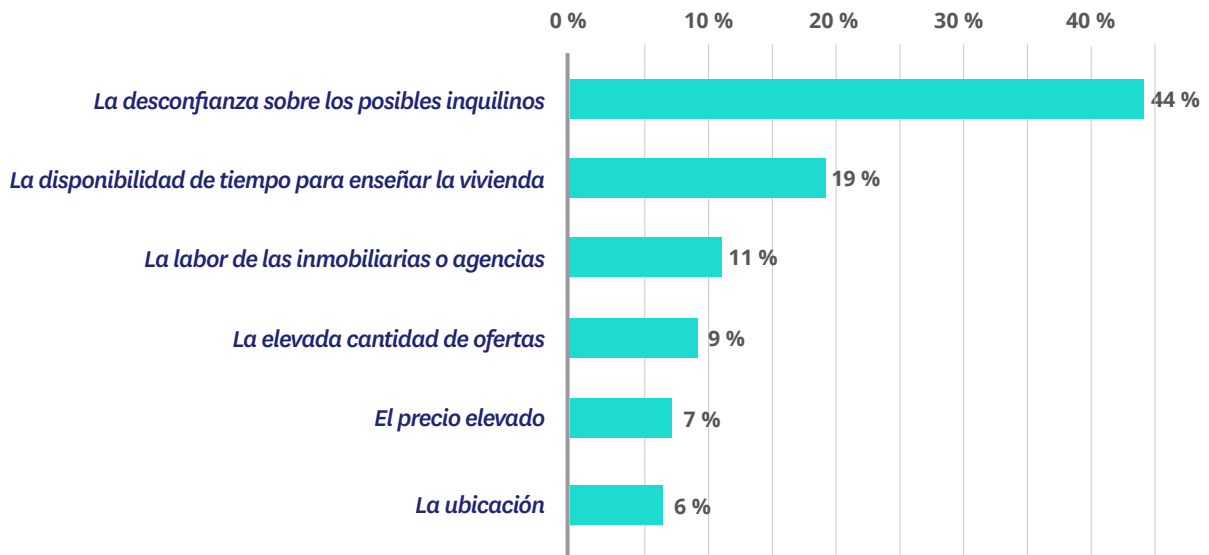
### G30b. Cómo se afrontan los pagos iniciales (% sobre particulares que han alquilado como inquilinos)



### Arrendadores: un panorama sin cambios

El proceso de alquiler también puede ser un camino con dificultades para los propietarios. En su caso, el principal problema tiene que ver con la desconfianza sobre los posibles inquilinos, que señalan el 42 % de ellos. Además de esto, un 19 % también acusa la falta de tiempo para enseñar la vivienda (*cinco puntos más que el año pasado, lo que puede reflejar realidades como el retroceso del teletrabajo tras la pandemia*), un 11 % la labor de las inmobiliarias o agencias y un 9 % la gran cantidad de ofertas.

### G31. Dificultades en el proceso de alquiler (arrendadores) (% sobre particulares que han alquilado como arrendadores)



## Plazos

### Una búsqueda algo más larga...

En un proceso con un componente de estrés y urgencia como el de la búsqueda de una vivienda de alquiler, el periodo de tiempo empleado en el mismo constituye una cuestión de notable importancia. Por eso, poder resolverlo de manera efectiva en dos semanas o menos, como es el caso del 40 % de los demandantes, es todo un alivio.

Se trata, sin embargo, de una cifra que es cuatro puntos porcentuales menor que el año anterior, cuando ascendió hasta el 44 % de los casos.

**Siete cada diez alquila en menos de un mes: un 44% en dos semanas o menos y un 25 % en un plazo de dos semanas a un mes**

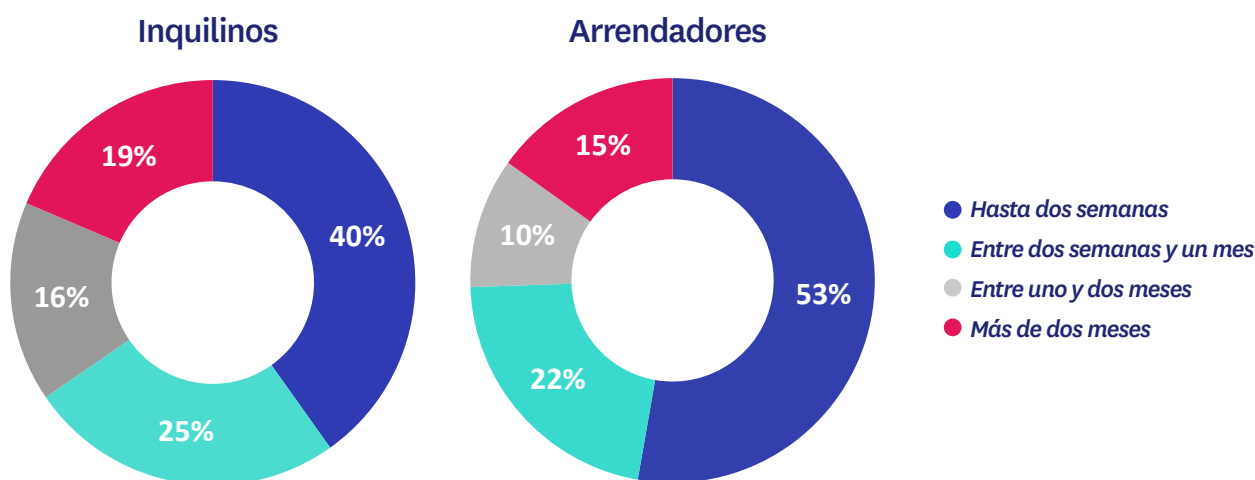
Otro 25 % (en 2022 fue el 27 %) emplea un plazo entre las dos semanas y un mes. Por su parte, un 16 % que dedica entre uno y dos meses y un 19 % que tarda más

de dos meses en encontrar una vivienda para alquilar. Este último porcentaje se ha incrementado de forma llamativa en los últimos doce meses, ya que en 2022 no pasaba del 15 %.

Se aprecia, por lo tanto, un cierto ensanchamiento de los plazos a la hora de culminar la búsqueda de una vivienda de alquiler, ya que, por un lado, baja el porcentaje de los que lo logran en menos de dos semanas, y, por otro, aumentan los que deben emplear un tiempo mayor de dos meses. En este sentido, y tras la estabilidad de los dos años anteriores, comienza a percibirse un atisbo de retorno hacia las cifras anteriores a la pandemia.

En cuanto a la duración del proceso por tramos de edad, y dentro de la homogeneidad que se observa, destaca que el grupo integrado por personas entre los 25 y 34 años es el que encuentra vivienda de alquiler con mayor celeridad. Así, el 45 % de estos concluye el proceso en dos semanas o menos, un porcentaje sensiblemente superior al 36 % de los jóvenes entre los 18 y los 25, al 33 % de los que suman entre 45 y 54 o al 37 % de los mayores de 55.

### G32. Duración del proceso de alquiler (% Sobre particulares que han alquilado)



En la otra orilla, uno de cada dos arrendadores (53 %) presume de que ha tardado dos semanas o menos en alquilar a otros una vivienda de su propiedad. Esta situación mejora las cifras de 2022, cuando eran un 48 %, y aún más las de dos años antes, cuando fueron un 37 % los que aseguraban haber invertido ese corto periodo de tiempo. Esta reducción de plazos supone una vuelta a la época precovid en lo que se refiere al tiempo de búsqueda: en febrero de 2020 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, apenas hay un leve descenso respecto a los dos años anteriores, cuando se situó en el 23 %. En esta ocasión el porcentaje descendió al 22 %.

Por último, los propietarios que necesitan entre uno y dos meses a encontrar un inquilino son el 10 %, un punto menos que el año anterior y cinco que en 2021.

## ...pero dentro de unos márgenes razonables

Pero con independencia del tiempo empleado en rematar el proceso de búsqueda, dato objetivo indiscutible, resulta revelador conocer la sensación que la prolongación de este periodo tiene en los inquilinos. Es decir, si se ajustó a lo que esperaban, si fue más breve de lo temido o si se estiró más de lo que deseaban.

Por suerte para ellos, su percepción mayoritaria es satisfactoria, ya que en el 62 % de los casos su prospección les llevó más o menos lo que esperaban o menos de lo que creían. Otro 20 % fue menos afortunado y que tardó algo más de lo esperado. Hubo otro 17 % peor

suerte que tardó mucho más de lo esperado. En cualquier caso, este último porcentaje es tres puntos inferior al del año anterior.

En lo que se refiere a la percepción de los plazos en los propietarios de viviendas de alquiler, hay que decir que su satisfacción es incluso muy superior a la de los inquilinos, ya que asciende hasta el 85% el porcentaje de los que asegura que tardó más o menos lo esperado, algo menos de lo esperado o mucho menos de lo esperado. Y solamente el 15 % afirma que el tiempo invertido en esta tarea fue algo o mucho más de lo esperado.

### T33. Percepción del tiempo invertido en el proceso (% sobre particulares que han alquilado)

	Inquilinos	Arrendadores
<i>Mucho menos de lo esperado</i>	15 %	26 %
<i>Algo menos de lo esperado</i>	14 %	18 %
<i>Más o menos lo esperado</i>	35 %	40 %
<i>Algo más de lo esperado</i>	20 %	10 %
<i>Mucho más de lo esperado</i>	17 %	5 %

## Alquileres fallidos

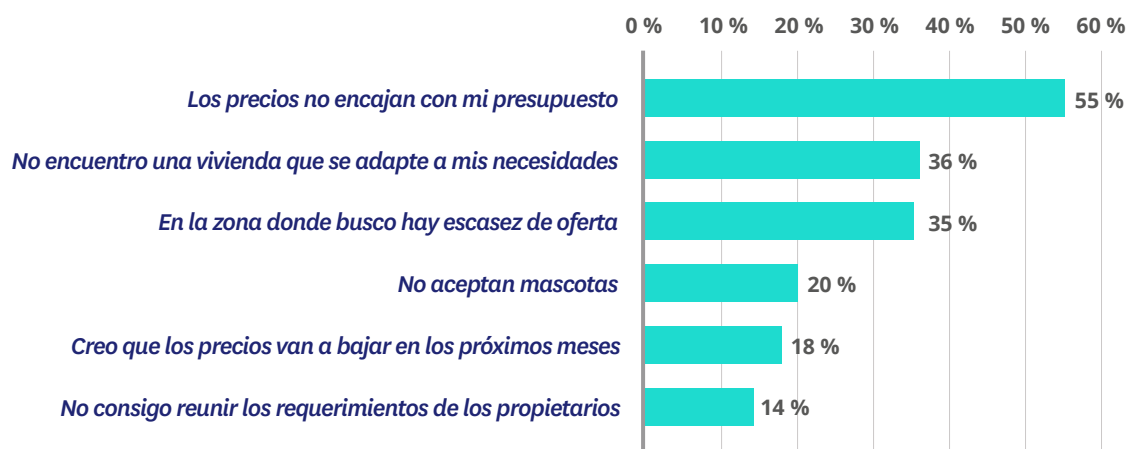
Como en toda actividad humana, no todos los participantes en ella obtienen finalmente el éxito deseado. Toca hablar, por lo tanto, de los que habiendo tratado de encontrar una vivienda de alquiler, o bien una habitación en un piso compartido, en febrero de 2023 no habían logrado aún, por el motivo que sea, alcanzar su objetivo. No se trata de un grupo precisamente residual, ya que constituye el 37 % de los demandantes.

*Un 55 % de los demandantes que no han conseguido alquilar una vivienda todavía señala los precios como uno de los motivos para encontrarse en esa situación*

Dentro de este grupo de inquilinos inefectivos, el principal motivo por el que no han podido alquilar una vivienda todavía es el precio: el 56 % de ellos asegura que los precios no encajan con su presupuesto, si bien es un porcentaje inferior al de 2022, cuando alcanzaba el 62 %.

Aunque no tengan tanto peso, también han influido considerablemente el no encontrar una vivienda que se adapte a sus necesidades (36 %) y la falta de oferta en la zona en la que buscan (35 %).

### G34. Motivos de quienes no han logrado alquilar (% sobre particulares que han buscado para alquilar pero no lo han conseguido)



Al comparar estos porcentajes en función de los segmentos de edad, y pese a la transversalidad de los mismos, se aprecia que existen algunas cuestiones que tienen más peso en unos grupos u otros. Así, los precios de los alquileres afectan en mayor medida a los más jóvenes, los que cuentan entre 18 y 24 años (62 %) y a los mayores de 55 (63 %).

Asimismo, la no admisión de mascotas en las viviendas de alquiler es un problema mayor entre los 35 y los 44 años (23 %). Desde el punto de vista territorial, los demandantes inefectivos catalanes (62 %) y andaluces (58 %) se topan en mayor medida con el problema de los precios. Por su parte, la falta de oferta es un freno, especialmente, en Cataluña (41 %) y en la Comunidad Valenciana (38 %).



# 6. Percepción del precio



## Los inquilinos siguen sintiendo que los alquileres son caros o muy caros

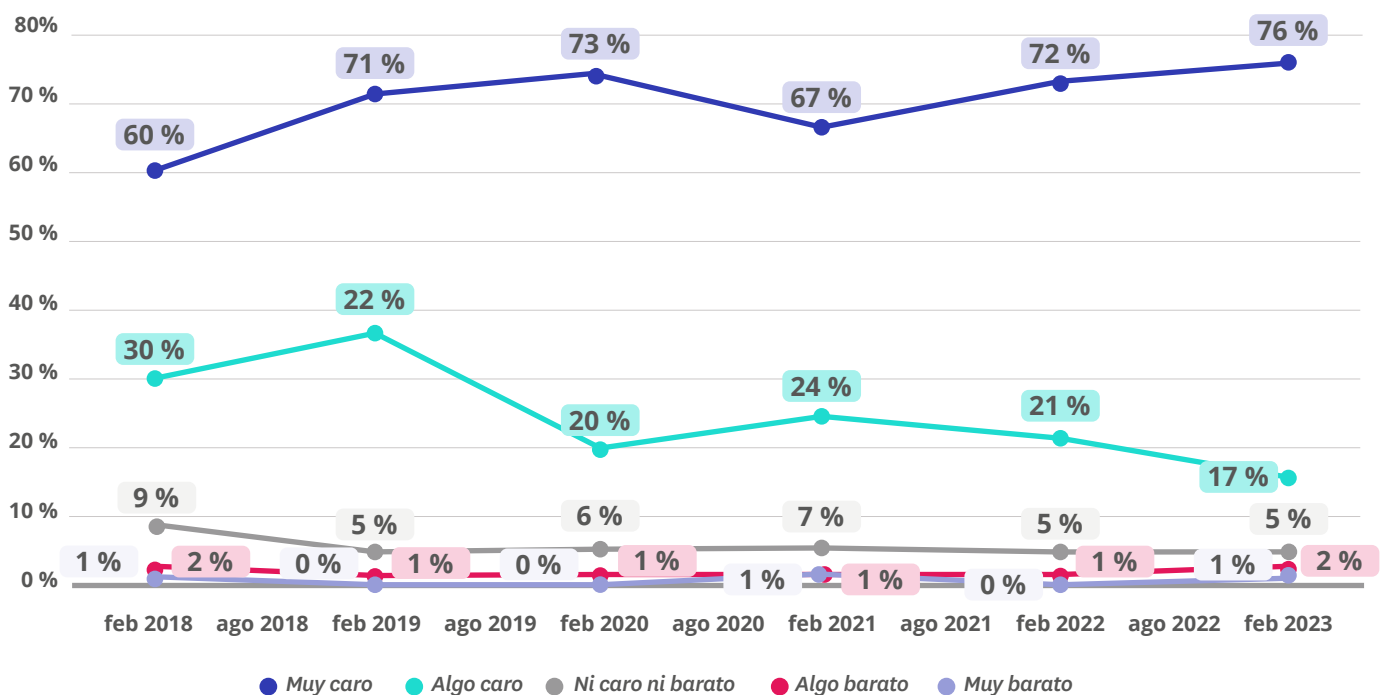
Para la gran mayoría de los inquilinos el precio de los alquileres de vivienda continúa siendo caro o muy caro. Una percepción que, además, continúa incrementándose en los últimos años. Así, en 2023 son ya el 76 % los demandantes de arrendamiento que creen que los precios son muy caros. Son cuatro puntos porcentuales más que el año anterior, pero si lo comparamos con tan sólo dos años antes la distancia aumenta hasta los nueve puntos. Por su parte, los que se limitan a considerar simplemente ‘caros’ estos precios se sitúan en el 17 %, cuatro puntos menos que el 21 % de 2022, lo que indica que la percepción se ha desplazado desde esta visión hasta la más extrema en los últimos doce meses.

Si sumamos ambos valores, la conclusión es que el 93 % de las personas demandantes de alquiler en España creen que lo que pagan por ello es caro o muy caro. Se trata del mismo porcentaje que el año anterior, aunque, como hemos visto, se ha producido un trasvase notable desde el ‘caro’ hacia el ‘muy caro’.

Estos datos confirman el viraje emprendido desde el periodo más duro de la pandemia, cuando se percibió una cierta moderación en los precios. De este modo, el porcentaje actual supera incluso al de febrero de 2020, cuando eran el 73 % los que creían que los precios del alquiler eran muy caros.

*Un 93 % de demandantes creen que los precios del alquiler son caros o muy caros*

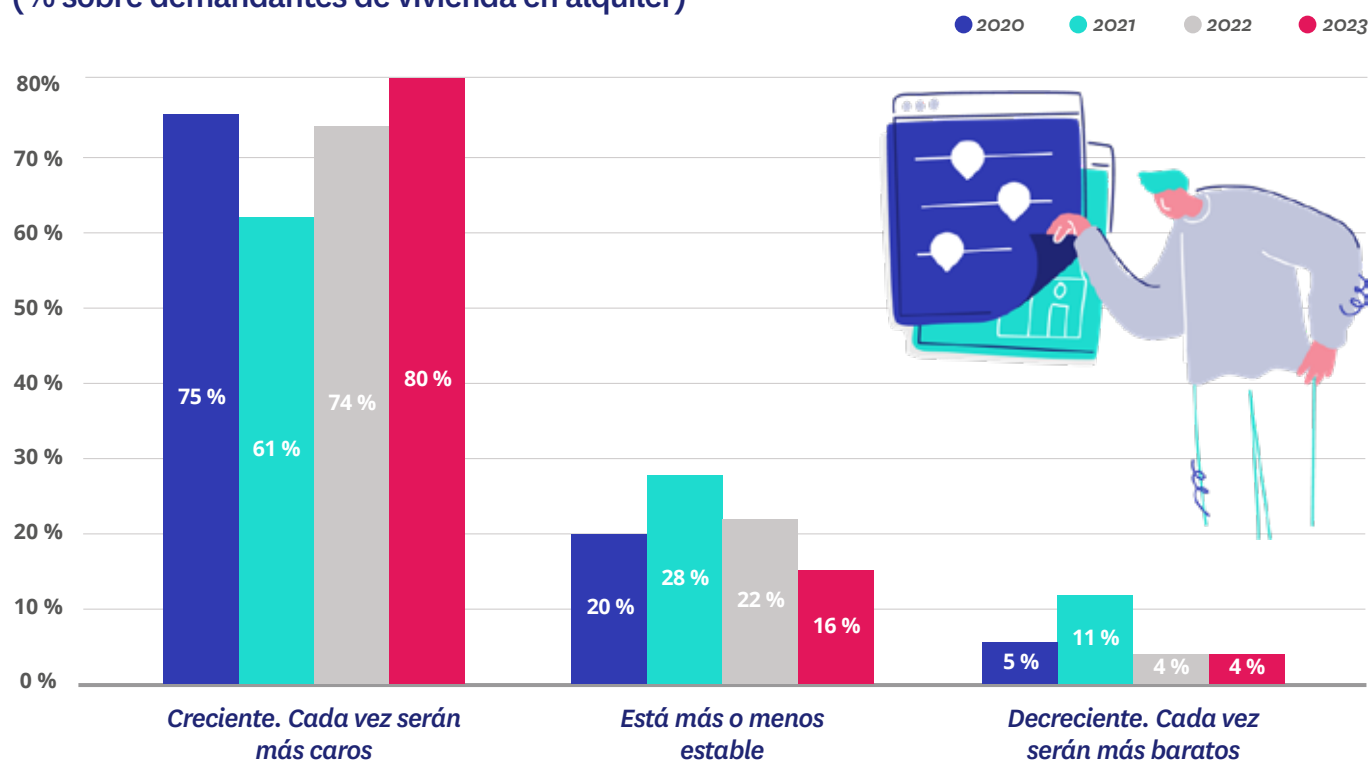
G35. Percepción de precios de la vivienda de alquiler (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)



Al realizar esta comparativa en función de los segmentos de edad, vemos que a partir de los 25 años se dispara la percepción de encarecimiento en la vivienda de alquiler. Así, mientras que antes de esa edad 'sólo' son el 66 % los que lo consideran muy caro, a partir de los 25 la cifra sube hasta el 77 %, para mantenerse en este registro de manera aproximada en el resto de los grupos. A nivel territorial, Cataluña es con diferencia la comunidad donde en mayor medida se considera la vivienda de alquiler 'muy cara' (88 %), seguida por Andalucía, con un 78 %. En Madrid, esta percepción baja en los últimos doce meses del 74 % al 71 %.

Salvo en Madrid, los inquilinos consideran que el aumento de precios no ha tocado techo y que estos serán cada vez más caros. Así lo creen el 80 % de los arrendatarios, un porcentaje claramente superior al 74 % de 2022, y radicalmente por encima del 61 % registrado en 2021. Estos registros superan ya los que se observaban antes de la crisis sanitaria, dado que tanto en 2019 como en 2020 (en el mes de febrero) había un 75 % de demandantes que creía que la tendencia de los precios iba a ser creciente. Esta cifra cayó hasta el 61 % en 2021, en 2022 casi igualó a 2020, con el 74 %, y ahora lo rebasa ya ampliamente hasta alcanzar el citado 80 %.

### G36. Tendencia de precios de la vivienda de alquiler (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)

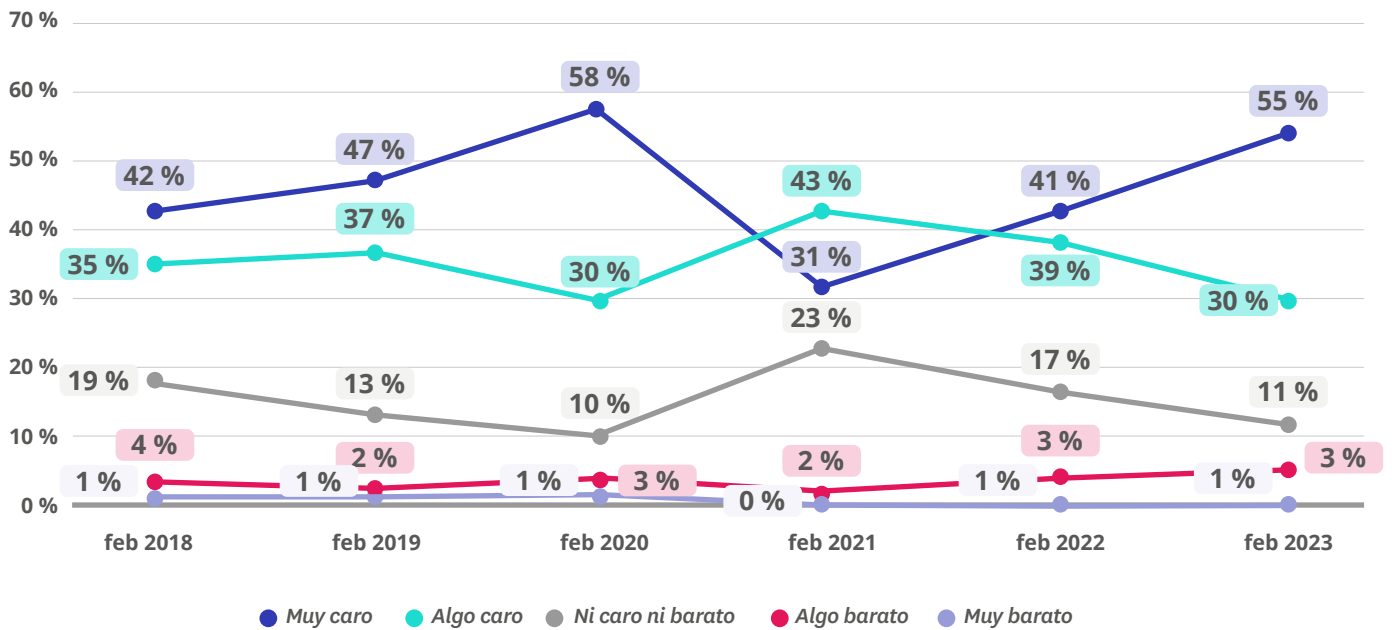


## Una percepción ligeramente más moderada en el lado de la oferta

Desde la parte de los propietarios de vivienda en alquiler, el color del cristal a través del que miran es mucho menos oscuro, como era de prever. De este modo, los que consideran que la vivienda es algo cara o muy cara son 'únicamente' el 85 % (recordemos que este porcentaje en los inquilinos es del 93 %). De todos modos, sí que parece que ha aumentado esta consideración en los arrendadores de un año a otro, ya que en 2022 la cifra era del 80 %, cinco puntos porcentuales menos. Sin embargo, con el desglose de los datos sí que se aprecia en mayor medida la brecha con la percepción con los inquilinos,

ya que, en este caso son el 55 % los que afirman que la vivienda de alquiler es muy cara (frente al 75 % de los inquilinos) y un 30 % que la califica como algo cara (17 % en el caso de los demandantes). De todos modos, en este caso, al igual que en el de inquilinos, también aquí se aprecia un trasvase muy significativo del 'caro' al 'muy caro', ya que en el primer caso se da una bajada de nueve puntos (desde el 39 % de 2022), mientras que en el segundo se refleja un incremento de catorce puntos (doce meses antes el porcentaje era del 41 %).

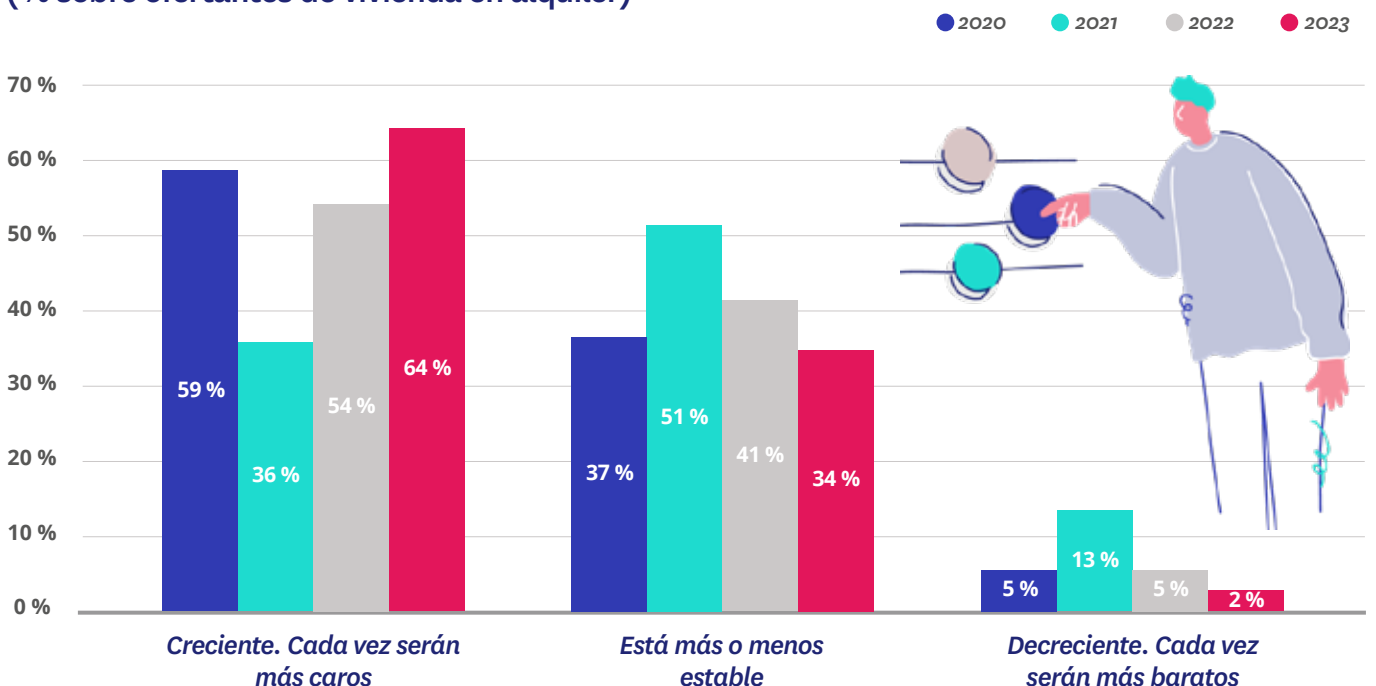
### G37. Percepción de precios de la vivienda de alquiler (arrendadores) (% sobre ofertantes de vivienda en alquiler)



Si ponemos el foco en la edad, las sensaciones no cambian: los inquilinos perciben el precio mucho más caro que los arrendadores. Son los arrendadores que tienen entre 35 y 44 años los que consideran en mayor medida que la vivienda de alquiler es muy cara (58%). Y, por comunidades autónomas, esta sensación se acrecienta en Madrid (61%) y Cataluña (58%), con porcentajes significativamente superiores a los del año anterior.

En cuanto a la tendencia que seguirán los precios, los arrendadores también coinciden con los inquilinos (*o potenciales inquilinos*) en que continuará al alza. Así, en 2023 son el 64% los que vaticinan el encarecimiento del coste de los alquileres, diez puntos más que el año anterior, y casi treinta más que el 36% registrado en 2021.

### G38. Tendencia de precios de la vivienda de alquiler (arrendadores) (% sobre ofertantes de vivienda en alquiler)





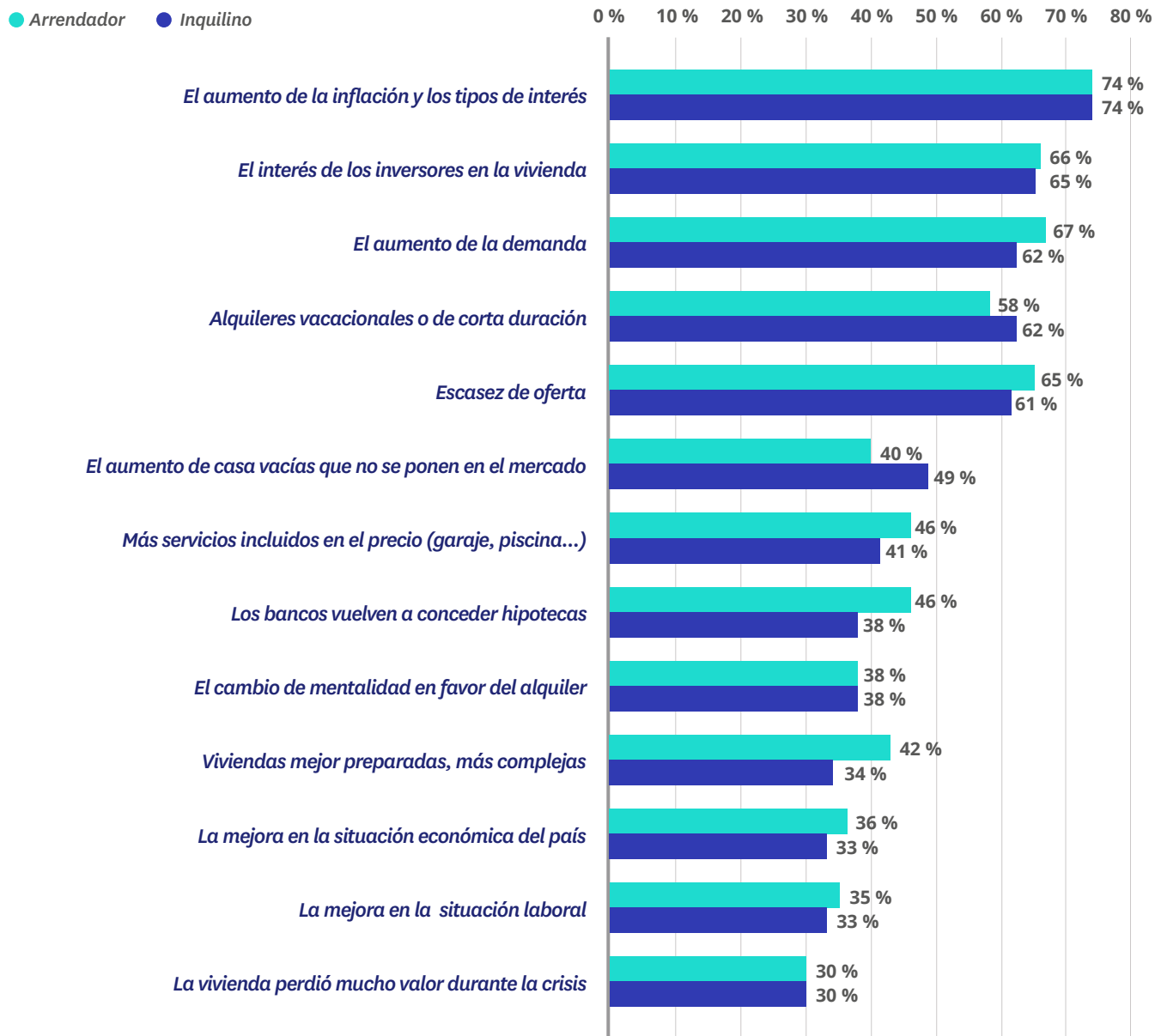
# Causas del encarecimiento: inflación y el interés de los inversores

En este escenario en el que los actores del mercado del alquiler (*ofertantes y demandantes*) coinciden en que los precios están altos y que van a seguir subiendo, resulta especialmente relevante analizar a qué creen unos y otros que se debe este panorama. En ambos lados del mercado hay coincidencia en el papel que al respecto juega la inflación y la evolución de los tipos de interés.

Hasta el 74 % de quienes pronostican una evolución creciente de los precios (ya sean arrendadores o inquilinos) creen que es una variable que influye mucho o bastante. Otro porcentaje significativo (65 % en el caso de los de-

*mandantes; 66 % en el de los ofertantes*) lo relaciona con el interés de los inversores por el mercado del arrendamiento. Pero unos y otros difieren en otros factores: mientras los inquilinos tienden en mayor medida a responsabilizar a los diferentes usos no residenciales de la vivienda (*alquileres vacacionales, casas vacías, etc.*) los arrendadores miran más hacia la coyuntura económica (*la concesión de hipotecas por parte de los bancos, el aumento de la demanda*) o la mejora de las características de los inmuebles (*nuevos servicios o viviendas mejor preparadas*).

## G39. Palancas de las subidas de precio: influye mucho o bastante (% sobre demandantes y ofertantes que creen que hay una tendencia creciente de los precios)



# 7. Intención de compra



## El aumento de los alquileres alimenta el deseo de adquirir vivienda propia

Como ya se ha visto, la percepción mayoritaria entre los inquilinos es que los precios del alquiler de vivienda son cada vez más caros, y que, además, continuarán subiendo. Es probable que esta sensación sea la que esté provocando que entre los arrendatarios esté creciendo la intención de compra, una tendencia que se ya se apreció en los registros del año anterior.

**Un 52 % de los demandantes de alquiler pretenden comprar una vivienda en los próximos cinco años. Es la cifra más alta de los últimos cinco años**

Por eso entre los inquilinos —tanto los que han alquilado como los que lo han intentado— hay un 52 % que espera comprar una vivienda en un plazo de, como máximo, cinco años. Este porcentaje supone tres puntos porcentuales más que en 2022, y se convierte además en la cifra más alta del último lustro: 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 %.

Otra circunstancia digna de mención es que este aumento del afán en los inquilinos por adquirir una vivienda propia cuenta con un alto porcentaje de los que buscan ejecutar esa adquisición en los próximos dos años. Los inquilinos que

muestran esa intención son el 20 %, únicamente un punto menos que doce meses antes (*en 2021 eran el 15 %, en 2020 el 13 % y en 2019 el 15 %*).

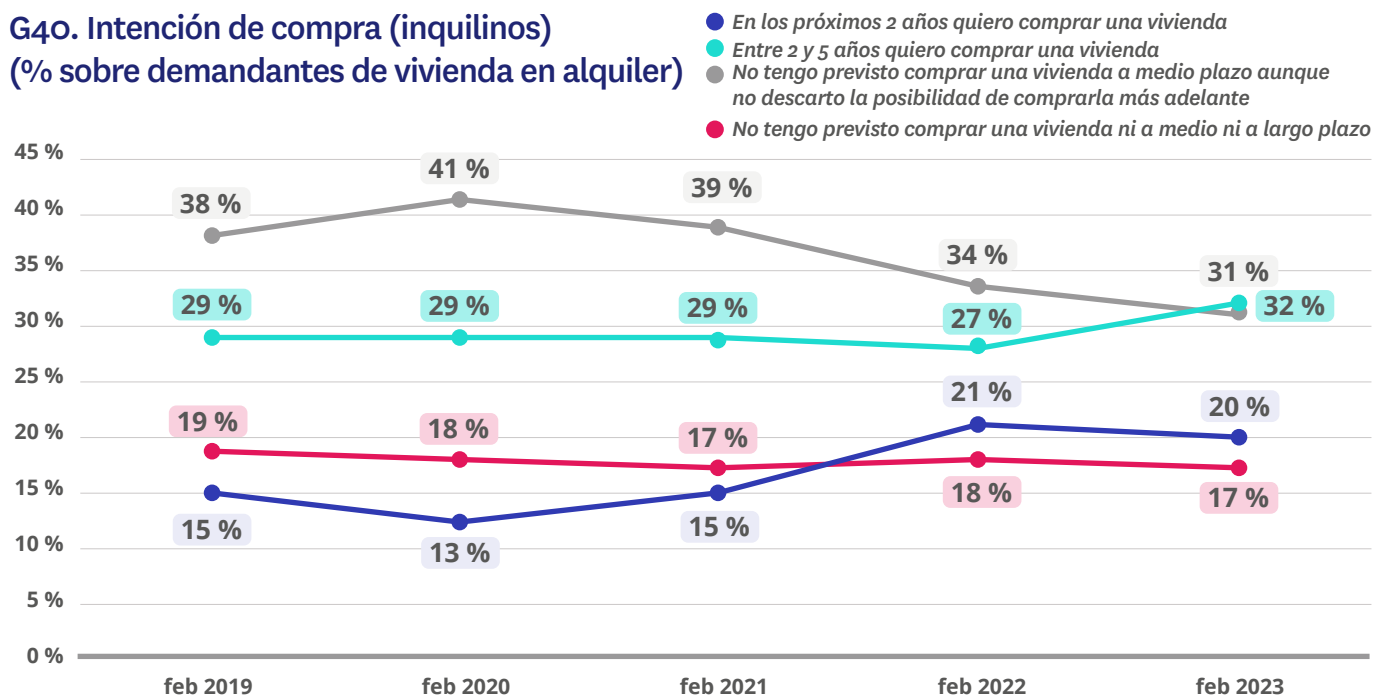
Consecuentemente, el incremento del deseo de compra provoca que baje el porcentaje de demandantes de vivienda de alquiler que, aunque no prevén comprar a medio plazo, no descartan hacerlo más adelante. Actualmente son el 31 %, mientras que en 2022 eran el 34 %, y en 2021 el 39 % (*en 2020 llegaron a ser el 41 %*).

Hay otro colectivo 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 17 % (*en 2022 fueron el 18 %*), mientras que en 2021 eran el 17 %, en 2020 el 18 % y en 2019 el 19 %.

Por segmentos de edad, se aprecia que los estratos más jóvenes son los que muestran una mayor intención de compra en los próximos cinco años. Así, entre los inquilinos los que muestran más este deseo son los que se sitúan entre los 25 y los 34 años, con un 63 %, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes. Por su parte, los que suman entre 18 y 24 años con esta intención son un 49 %, el mismo porcentaje que en 2022. Entre los 35 y los 44 esta cifra es del 56 %, un punto más que doce meses antes.



## G40. Intención de compra (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)

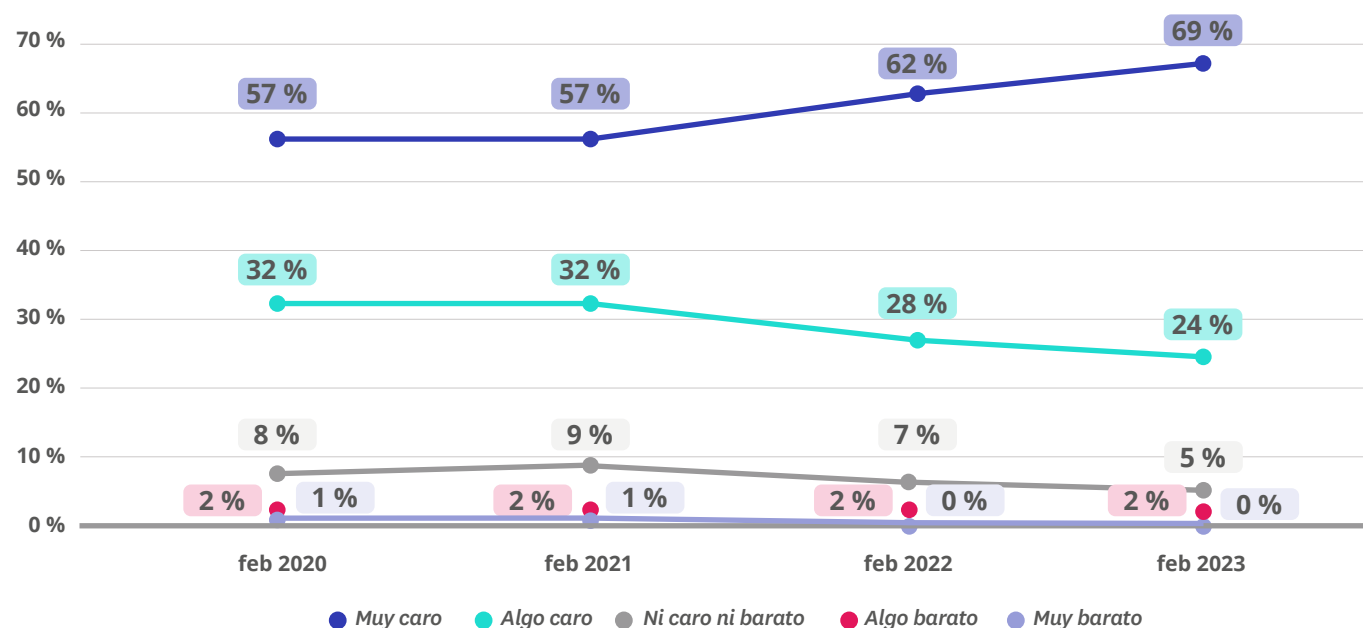


## Los inquilinos y los precios de la vivienda en propiedad

Hay, como hemos visto a lo largo del informe, muchos particulares que alquilan porque no pueden comprar, que es lo que realmente quieren hacer. Y acabamos de comprobar que la intención de adquirir una vivienda en propiedad en los próximos cinco años está en máximos históricos. Resulta procedente preguntarse por tanto que percepción del precio del mercado de compraventa tienen los demandantes de alquiler. Y el panorama no es muy distinto al que ofrecía su visión sobre los precios del arrendamiento.

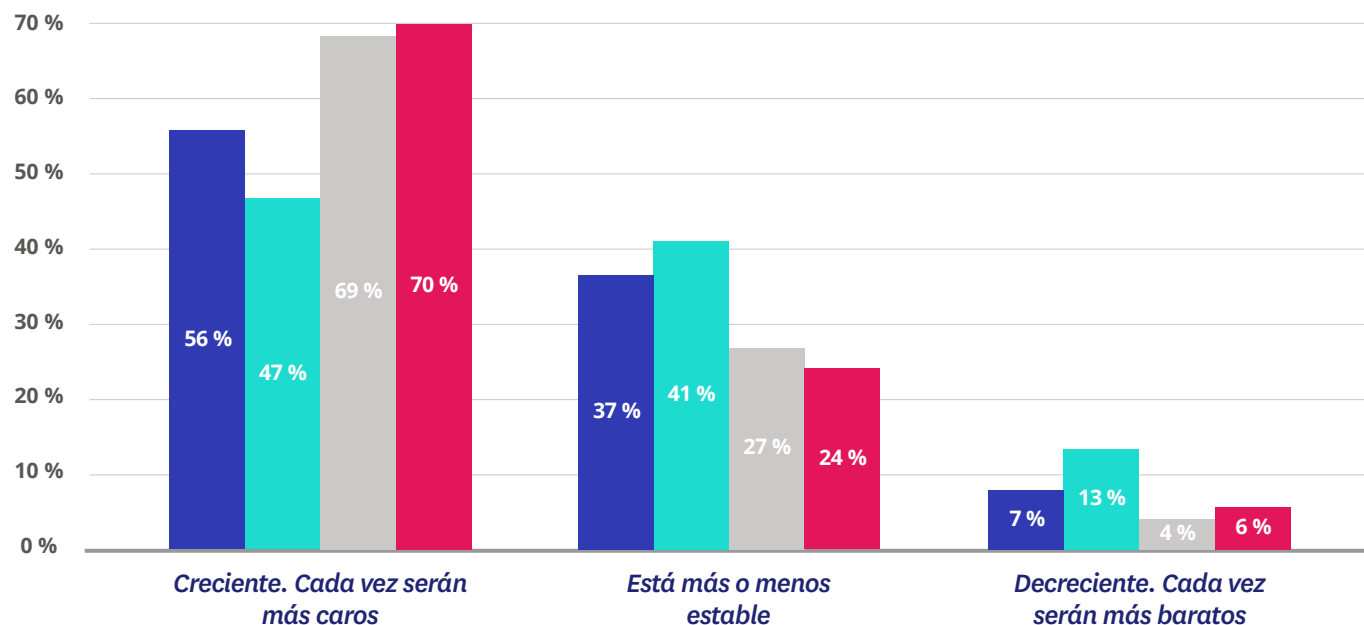
Así, un 93 % de los demandantes de alquiler creen que los precios de la vivienda en propiedad son caros o muy caros. Un porcentaje que ha permanecido bastante estable a lo largo del tiempo pero en el que ha ganado peso la percepción 'muy caro', que representaba el 57 % hace dos años y ahora se sitúa en el 69 %. Igualmente, en este grupo también se ha acentuado en los últimos años la percepción de que la tendencia de los precios seguirá siendo alcista hasta alcanzar, en febrero de 2023, el 70 % frente al 47 % de 2021.

## G41. Percepción de precios de la vivienda de compra (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)



## G42. Tendencia de precios de la vivienda de compra (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)

● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023



# 8. Opinión del mercado



## Inquilinos: las condiciones hipotecarias complican la compra

Como es lógico, cuando alguien toma parte de cualquier actividad termina formándose una opinión sobre la misma basada en su propia experiencia. De esta manera, tanto demandantes como propietarios de viviendas en alquiler muestran unas ideas sobre este mercado que, por otra parte, suelen mantener una línea estable de año en año.

Uno de estos puntales aparentemente inamovibles es el arraigo del sentimiento de propiedad. Se trata de una percepción con la que están de acuerdo el 71 % de los inquilinos (*7,5 puntos sobre 10*) y el 83 % de los arrendadores (*8 sobre 10*), los mismos porcentajes, o ligeramente por encima en el caso de los primeros, que en los dos años anteriores.

**Más del 70 % de los demandantes de vivienda de alquiler y el 83 % de los arrendadores creen que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado**

Aunque por encima incluso de esta cuestión se sitúa este año una idea sobre la que se ha preguntado como novedad en esta encuesta, y es el hecho de si las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. A esta cuestión han respondido de modo afirmativo el 77 % de los inquilinos (*8 puntos sobre 10*).

La tercera cuestión más valorada en este capítulo es la que se refiere a 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 7,1 puntos sobre diez (*7,2 en 2022*).

Las citadas son opiniones que permanecen estables, aunque es cierto que existen otras más sujetas a los cambios del contexto social y económico. Entre estas cabe citar la sensación de que estamos próximos a una burbuja inmobiliaria, una idea que perdió fuerza con la crisis sanitaria, pero que ya desde el pasado año recobró presencia, con un 48 %. En 2023 supera ya los niveles anteriores a la pandemia, alcanzando el 54 %, un punto porcentual más que en febrero de 2020. Hay que recordar que en 2021 este dato cayó nueve puntos porcentuales, hasta situarse en un 44 %.

Por otra parte, tras el cambio de tendencia del periodo anterior, vuelve a ganar adeptos (*47 %, frente al 41 % de 2022*) la afirmación de que la tendencia es alquilar más y comprar menos, probablemente debido a la situación contextual (*inflación, encarecimiento de las hipotecas...*)

Al hilo de la anterior percepción, vuelve a ganar peso la creencia de que vivir de alquiler es tirar el dinero. Así lo creen en 2023 el 43 % de los inquilinos, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes.

Por último, el impacto de la ley de vivienda en la percepción de los inquilinos continúa siendo relativa, manteniéndose en el mismo 29 % que el año anterior (*son datos recogidos antes de la tramitación de la nueva ley de vivienda, aprobada por el Congreso el 27 de abril de 2023 y por el Senado el 17 de mayo*).

### T43. Opinión sobre el mercado (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)

	Valoración media			2023		
	2021	2022	2023	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	-	-	8	3 %	20 %	77 %
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,5	7,5	5 %	24 %	71 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,1	7,2	7,1	9 %	28 %	63 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,7	6,7	6,9 ▲	8 %	33 %	59 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,1 ▼	6,3 ▲	6,7 ▲	9 %	37 %	54 % ▲
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,2	5,9 ▼	6,2	12 % ▲	41 % ▲	47 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	5,9	6	6,1	9 %	31 %	60 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,3	5,4	5,8 ▲	21 %	36 %	43 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,5	5,1 ▼	4,9	28 %	43 % ▲	29 %



## Arrendadores: fe absoluta en el arraigo de la propiedad

Inquilinos y arrendadores comparten terreno de juego, esto es, el mercado de alquiler, pero juegan en bandos diferentes. Esto provoca que, a la hora de manejar las percepciones de unos y otros, éstas no suelen coincidir. Una muestra de ello es el hecho de que, al valorar el sentimiento de propiedad, éste cobre más fuerza en el caso de los segundos, con un 83 % de partidarios de esta idea (*doce puntos porcentuales más que en el caso de los inquilinos*) y una importancia media de ocho puntos sobre diez.

Otra idea que cobra importancia en este grupo es la de la cercanía de una nueva burbuja inmobiliaria, previsión que comparte el 43 % de los arrendadores, cinco puntos porcentuales más que en 2022 y catorce por encima del 29 % de 2021. Por eso ahora le dan una importancia media de 6,1 (*5,7 en 2022*). Por otra parte, crece el des-

acuerdo entre los propietarios que alquilan pisos 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 %.

Sobre todas estas cuestiones, y al igual que en el caso de los inquilinos, prevalece este año la idea sobre la que se ha consultado de manera novedosa en este informe: si las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. El 78 % de los arrendadores de ha mostrado de acuerdo con ello (*un 8 sobre 10*), un porcentaje un punto por encima del de la opinión de los inquilinos.

### T44. Opinión sobre el mercado (arrendadores) (% sobre ofertantes de vivienda en alquiler)

	Valoración media			2023		
	2021	2022	2023	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 %	15 %	83 %
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	-	-	8	4 %	19 %	78 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,8 ▼	7	6,8	8 % ▼	34 %	58 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,3	7,2	7,4	4 %	24 %	73 % ▲
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	5,1 ▼	5,7 ▲	6,1 ▲	13 % ▼	44 %	43 % ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,8 ▲	6,5 ▼	6,8 ▲	9 %	31 %	60 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	5,8 ▼	6,1 ▲	11 %	43 %	46 % ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,8	5,9		20 %	37 %	43 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,6	4,7	4,3	36 %	40 %	24 %

## 9. Conclusiones



Asistimos a una nueva contracción del mercado del alquiler, lastrado por el descenso de inquilinos tanto efectivos como no efectivos, mientras que el número de arrendadores permanece estable durante los últimos doce meses. De este modo, se observa que en febrero de 2023 sólo el 15 % de los particulares mayores de 18 años en España ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. Esto supone un punto porcentual menos que en febrero de 2022, y marca un descenso notable en relación con los números del mercado del alquiler que se dieron en comparación tanto con agosto de 2021 como de 2022, cuando eran un 19 % los particulares aseguraban que había realizado alguna acción en los doce meses previos.

El mercado del alquiler ahonda en 2023 en algunos de sus desequilibrios más significativos. Por lado, en términos de participación es ya evidente que desde la pandemia en adelante se viene registrando un moderado pero continuo descenso de particulares que ofertan o, principalmente, demandan vivienda de alquiler.

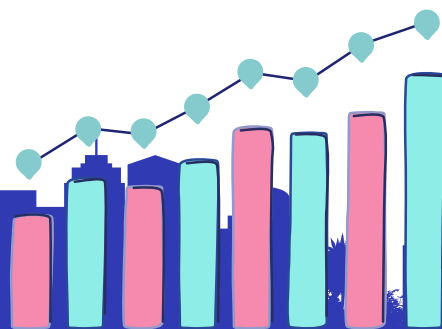
También lo es que, pese a ello, los precios del alquiler siguen subiendo, un hecho que confirman los datos de mercado y que no pasa en absoluto desapercibido para quienes pretenden alquiler. Su percepción de los precios, los obstáculos que se encuentran en el camino y las características que le piden al inmueble —*en particular, el hecho de que no se escapen de su presupuesto*— apuntan siempre hacia el coste de la renta mensual.

Menos demandantes y tensiones en los precios apuntan a segmentos de población expulsados del mercado, de ahí que las acciones efectivas de alquiler (*las que consiguen cerrar la operación*) mantengan su protagonismo mientras que las inefectivas (*las de quienes han tratado de alquilar sin conseguirlo*) están en retroceso: quien no puede acceder al merca-

do ni siquiera lo intenta. Y las crecientes exigencias de entrada (*uno de cada cuatro demandantes necesita financiación para los pagos iniciales*) no hacen sino complicar este panorama.

El desequilibrio entre oferta y demanda sigue sin cerrar la brecha que se abrió tras la pandemia y esas tensiones hacen que en las negociaciones de precio (*cada vez más frecuentes*) entre uno y otro lado del mercado, los arrendadores tengan una posición de más fuerza que incluso les permite más habitualmente subir el precio con respecto al inicialmente previsto.

Por todo ello, cada vez más inquilinos (*o aspirantes a inquilinos*) pongan su mirada en la vivienda en propiedad: esperan que los precios bajen y, en consecuencia, aumenta la pretensión de compra para los próximos cinco años. Pero aquí, de nuevo se topan con obstáculos, con precios que no les resultan más baratos que los del alquiler y con el endurecimiento de las condiciones hipotecarias cada vez más presente cuando analizan el mercado inmobiliario en general y sus expectativas residenciales en particular.







Un **15 %** de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses. En agosto de 2021 eran el **19 %**



No poder comprar es el principal motivo de los inquilinos para optar por el alquiler (**38 %**). Pero en esa lista también destacan la espera de que los precios de la vivienda en propiedad bajen (**19 %**) o los tipos de interés (**16 %**)



La brecha entre oferta y demanda en el alquiler en febrero de 2020 estaba en los **53** puntos porcentuales. En 2023 se sitúa en los **64** puntos porcentuales.



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 **85 %**



El **70 %** de los inquilinos señalan que una de las dificultades que se encontraron durante el proceso de búsqueda fue el precio de las viviendas (*el pasado año este porcentaje era del 77 %*)



Un **77 %** de los demandantes de alquiler y un **78 %** de los ofertantes creen que las condiciones hipotecarias dificultan la compra de vivienda



# 10. Nota Metodológica

En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda en 2023”, 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 5.002 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral:  $\pm 1,4$  %



## Ámbito



## Campo

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





## Bases de los gráficos

### G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DEL ALQUILER

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.017 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002

### T3. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.017 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002

### G4. ÚLTIMA ACCIÓN DE LOS DEMANDANTES DE ALQUILER

Base particulares que han alquilado o intentado alquilar como inquilinos. Feb-22: 813 / Feb-23: 541

### G5. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.017 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002

### G6. PARTICULARES REALIZANDO ACCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.017 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002

### G7. DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA ENTRE EL ALQUILER Y LA PROPIEDAD

Base particulares que han realizado alguna acción de demanda. Ago-22: 1.371 / Feb-23: 1.171

### G8. PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO DEL ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Base particulares mayores de 18 años.  
Madrid. Feb-20: 730 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700  
Cataluña. Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21: 781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765  
Andalucía. Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870  
Comunidad Valenciana. Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575

### T9. OFERTA Y DEMANDA DE ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Base particulares mayores de 18 años.  
Madrid. Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700  
Cataluña. Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765  
Andalucía. Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870  
Comunidad Valenciana. Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575

G10. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL ALQUILER POR EDAD  
Base particulares de 18 a 24 años. Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456  
Base particulares de 25 a 34 años. Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851  
Base particulares de 35 a 44 años. Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043  
Base particulares de 45 a 54 años. Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900  
Base particulares de 55 a 75 años. Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752

G11. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA EN EL ALQUILER  
Base particulares que han realizado alguna acción en el mercado del alquiler. Feb-22: 1.155 / Feb-23: 740

### G12. DEMANDA DE ALQUILER: VIVIENDAS COMPLETAS Y HABITACIONES EN PISOS COMPARTIDOS

Base particulares mayores de 18 años. Feb-22: 7.402 / Feb-23: 5.002  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler (ómnibus). Feb-22: 862 / Feb-23: 520  
Base demandantes de alquiler en piso compartido. Feb-22: 197 / Feb-23: 158

### G13. PERFIL DE LOS PARTICULARES DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581

### G14. PERFIL DE LOS PARTICULARES DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

### G15. SITUACIÓN RESIDENCIAL DE INQUILINOS Y ARRENDADORES

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

### G16. LO QUE MÁS/MENOS CONSIDERAN

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

### T17. CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS EN LA VIVIENDA DE ALQUILER

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-20: 2.221 / Feb-21: 1.986 / Feb-22: 2.019 / Feb-23: 1.581

### G18. UBICACIÓN DE BÚSQUEDA DEL ALQUILER

Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-23: 997

### G19. UBICACIÓN DE BÚSQUEDA DEL ALQUILER

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581

### G20. MOTIVOS DE LOS INQUILINOS PARA ALQUILER EN VEZ DE COMPRAR

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581

### G21. COMPRAR NO ENTRA EN SUS PLANES (POR EDAD)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler  
18-24 años. Feb-23: 156 / 25-34 años. Feb-23: 566 / 35-44 años. Feb-23: 370 / 45-54 años. Feb-23: 264 / 55-75 años. Feb-23: 226

### G22. MOTIVOS PERSONALES DE LOS INQUILINOS

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 1.581

### G23. MOTIVOS DE LOS ARRENDADORES PARA ALQUILER EN VEZ DE COMPRAR

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

### G24. MOTIVOS DE LOS ARRENDADORES PARA ALQUILER EN VEZ DE COMPRAR

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

### G25. LA NEGOCIACIÓN EN EL ALQUILER (INQUILINOS)

Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-22: 1.050 / Feb-23: 997  
Base particulares que han alquilado como inquilinos y negociaron o varió el precio. Feb-22: 394 / Feb-23: 386

**G26. MOTIVOS PARA EL CAMBIO DE PRECIO SEGÚN LOS INQUILINOS**  
Base particulares que han alquilado y el precio varió respecto al inicial. Feb-23: 255

**G27. LA NEGOCIACIÓN EN EL ALQUILER (ARRENDADORES)**  
Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-21: 405 / Feb-22: 749 / Feb-23: 740  
Base particulares que han alquilado como inquilinos y negociaron o varió el precio. Feb-21: 185 / Feb-22: 275 / Feb-23: 265

**G28. CUANTÍA DE LAS BAJADAS DE PRECIOS EN LA NEGOCIACIÓN**  
Base arrendadores que han bajado el precio. Feb-22: 203 / Feb-23: 163

**G29. MOTIVOS PARA EL CAMBIO DE PRECIO SEGÚN LOS ARRENDADORES**  
Base particulares que han alquilado como arrendadores y el precio bajó respecto al inicial. Feb-23: 163

**G30 Y G30B. DIFICULTADES EN EL PROCESO DE ALQUILER Y PAGOS INICIALES (INQUILINOS)**  
Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-23: 997

**G31. DIFICULTADES EN EL PROCESO DE ALQUILER (ARRENDADORES)**  
Base particulares que han alquilado como arrendadores. Feb-23: 740

**G32. DURACIÓN DEL PROCESO DE ALQUILER**  
Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-23: 997  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

**T33. PERCEPCIÓN SOBRE EL TIEMPO INVERTIDO EN EL PROCESO**  
Base particulares que han alquilado como inquilinos. Feb-23: 997  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 860

**G34. MOTIVOS DE QUIENES NO HAN LOGRADO ALQUILAR**  
Base demandantes de alquiler que no han conseguido vivienda. Feb-23: 584

**G35 Y G36. PERCEPCIÓN Y TENDENCIA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE ALQUILER (INQUILINOS)**  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-18: 1.529 / Feb-19: 1.407 / Feb- 20: 2.221 / Feb-21: 1.986 / Feb-22: 2.019 / Feb-23: 1.581

**G37 Y G38. PERCEPCIÓN Y TENDENCIA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE ALQUILER (ARRENDADORES)**  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-18: 986 / Feb-19: 722 / Feb- 20: 548 / Feb-21: 542 / Feb-22: 894 / Feb-23: 860

**G39. PALANCAS DE LAS SUBIDAS DE PRECIO**  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler que considera que hay una tendencia creciente de los precios. Feb-23: 1.386  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler que considera que hay una tendencia creciente de los precios. Feb-23: 680

**G40. INTENCIÓN DE COMPRA (INQUILINOS)**  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-19: 1.407 / Feb- 20: 2.221 / Feb-21: 1.986 / Feb-22: 2.019 / Feb-23: 1.581

**G41 Y G42. PERCEPCIÓN Y TENDENCIA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE COMPRA (INQUILINOS)**  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-18: 1.529 / Feb-19: 1.407 / Feb- 20: 2.221 / Feb-21: 1.986 / Feb-22: 2.019 / Feb-23: 1.581

**T43. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO (INQUILINOS)**  
Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-21: 1.986 / Feb-22: 2.019 / Feb-23: 1.581

**T44. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO (ARRENDADORES)**  
Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-21: 542 / Feb-22: 894 / Feb-23: 860



**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>