

Experiencia en alquiler en 2024

Índice



1. Penetración en el mercado del alquiler	4
2. La vivienda	13
3. Los motivos	17
4. El proceso	22
5. Percepción del precio	31
6. Intención de compra	34
7. Conclusiones	37
8. Nota Metodológica	38

Prólogo

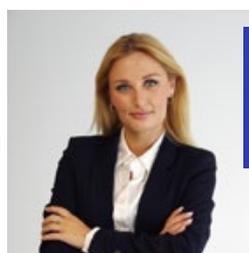
El mercado del alquiler en España continúa atravesando una etapa difícil, exacerbada por la creciente divergencia entre las necesidades de inquilinos y las escasas viviendas disponibles de los propietarios. A lo largo de 2024, hemos observado una profundización de las tensiones estructurales que caracterizan a este sector, con una dinámica que sigue mostrando un marcado desequilibrio entre la oferta y la demanda.

Los inquilinos siguen siendo la mayoría dominante en este mercado, representando el 77% de la participación total, mientras que los propietarios se mantienen en un reducido 19%. Este desbalance ha sido un factor crucial en la persistente presión sobre los precios, que han continuado su ascenso, alcanzando nuevos máximos históricos en el primer semestre del año 2024, con un promedio nacional de 12,65€/m². Este fenómeno no solo supera las cifras de la burbuja inmobiliaria de 2007, sino que también plantea nuevos desafíos para la accesibilidad de la vivienda en renta.

Además de la escalada de los precios del alquiler, se detectan dos tendencias preocupantes. Por un lado, cada vez más inquilinos con ingresos más bajos se ven forzados a abandonar el mercado, retrasando o incluso abandonando sus planes de emancipación. Por otro lado, descienden los propietarios que han tratado de arrendar una vivienda de su propiedad para que otras personas residan en ella. Este escenario ha resultado en un mercado extremadamente compacto, con una rotación limitada y un proceso de búsqueda que se alarga, dificultando cada vez más el acceso a una vivienda en alquiler.

La principal causa de este sobreprecio sigue siendo la falta de oferta disponible. El stock de viviendas en alquiler permanece en niveles críticamente bajos, lo que representa un obstáculo para el 43% de los inquilinos, cinco puntos más que hace un año. Una realidad cada vez más evidente es que uno de cada dos inquilinos afirma que su situación económica le impide adquirir una vivienda, y su deseo de convertirse en propietarios desciende en cuatro puntos. Esta circunstancia resalta una vez más el principal motivo por el cual muchos ciudadanos recurren al mercado de arrendamiento: la imposibilidad de comprar una vivienda. De hecho, este año, crece cinco puntos porcentuales el porcentaje de ciudadanos que viven de alquiler por obligación, al no poder acceder a una vivienda en propiedad.

Con este informe, Fotocasa se sumerge en las dinámicas del alquiler en 2024, proporcionando una visión integral de las perspectivas y preocupaciones de inquilinos y arrendadores. El objetivo de este análisis es arrojar luz sobre las problemáticas y desigualdades que persisten en el arrendamiento para que las soluciones se ajusten a la realidad y mejoren el equilibrio y la accesibilidad del mercado del alquiler.



María Matos
*Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa*

1. Penetración en el mercado del alquiler



La participación en el mercado del alquiler permanece estable en 2024. Concretamente, hay un 15 % de particulares que, en los últimos doce meses han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda. Esta cifra es idéntica a la de hace justo un año y un punto porcentual más baja que la de agosto de 2023.

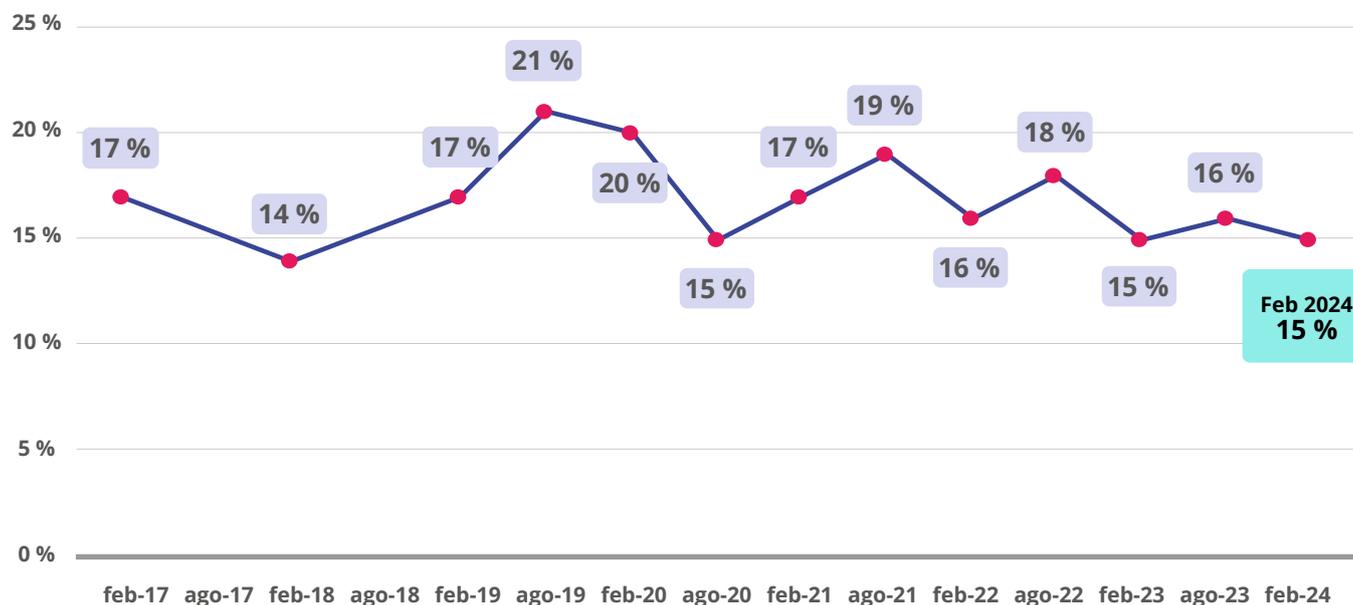
Un 15 % de los particulares mayores de 18 años ha participado en el mercado del alquiler en los últimos doce meses

Esta ralentización con respecto a seis meses antes es, en términos estadísticos, relevante. Pese a esto, se

puede explicar por una dinámica habitual en el mercado que refleja que los meses de agosto —*cuando se realiza la segunda de las encuestas que cada año efectúa Fotocasa Research*— se produce un pico de actividad en comparación con febrero.

Asimismo, la cifra actual está lejos de los registros que se produjeron justo antes de la pandemia, tanto en agosto de 2019 como en febrero de 2020. En esas fechas, la actividad en el mercado del alquiler llegó a alcanzar al 21 % y al 20 % de los particulares respectivamente, unas cifras seis y cinco puntos porcentuales mayores que la actual.

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



Si se analizan los datos de manera más desagregada se puede observar que el descenso de actividad con respecto a hace seis meses viene dado, fundamentalmente, por la contracción de los *targets* no efectivos tanto en oferta como en demanda.

Es decir, en estos últimos seis meses han sido menos los que han intentado alquilar una vivienda para vivir como inquilinos y no lo han conseguido (*eran el 6 % en agosto de 2023 y el 5 % en febrero de 2024*) y, también, descienden aquellos que han tratado de arrendar una vivienda de su propiedad para que otras personas residan en ella.

G2. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha comprado vivienda	4 %	5 %	3 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	10 %	11 %	11 %
	14 %	16 %	14 %

Venta

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha vendido vivienda	2 %	2 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	4 %	4 %	4 %

Alquiler (demanda)

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	5 %	6 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	2 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	5 %	6 %	5 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	13 %	13 %	12 %

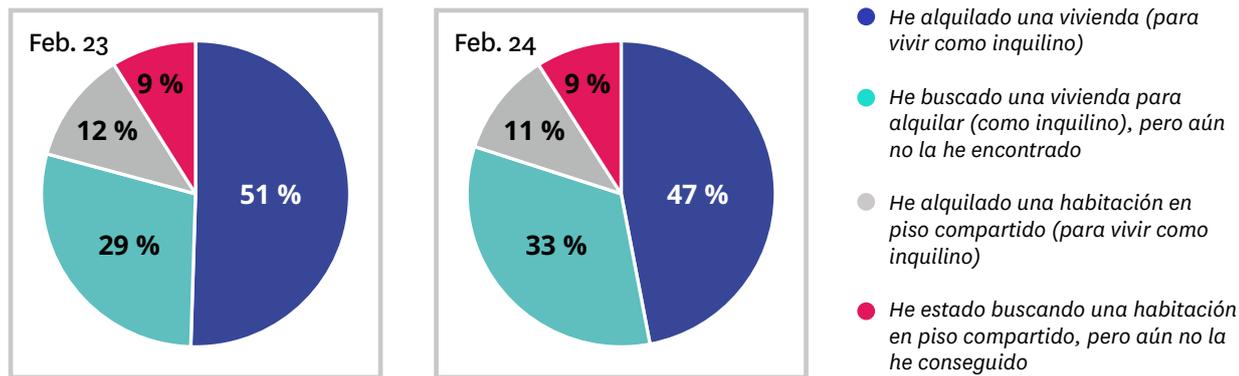
Alquiler (oferta)

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	2 %	3 %	3 %
Ha tratado de alquilar una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	3 %	4 %	4 %

Si miramos la última acción que han hecho los particulares que han demandado en el mercado del alquiler se puede ver como casi la mitad de ellos han buscado y encontrado una vivienda para residir en ella (47%). Un dato que es similar al de febrero del pasado año (51%) pero que cambia notablemente en comparación con el de agosto (40%).

Esta misma búsqueda, sin embargo, no ha sido fructífera para el 33% de los demandantes de vivienda de alquiler. Una cifra que, aunque sea algo más baja que la de agosto del pasado año (37%), no cambia de manera estadísticamente significativa. Por lo que se refiere a la demanda de habitaciones en pisos compartidos, se mantiene estable tanto entre los que han encontrado ya (11%) como entre los que no (9%).

G3. Última acción de los demandantes de alquiler (% de demandantes de alquiler)



La contracción de la participación en el alquiler, en línea con el conjunto del mercado

Otra perspectiva para interpretar el dato de participación en el mercado del alquiler actual es ampliar el foco al conjunto del mercado. En este caso, lo que arrojan los datos es también un descenso de la actividad con respecto al mes de agosto del pasado año. Concretamente, en febrero de 2024 el 27 % de los particulares mayores de 18 años aseguraba haber realizado alguna acción en el mercado de la vivienda, ya fuera de oferta o de demanda.

La demanda de vivienda del alquiler cae en febrero hasta el 12 %. Es el registro más bajo desde agosto de 2020

Un dato que experimenta un descenso de cuatro puntos porcentuales en comparación con el mes de agosto de 2023 (31 %) pero que, sin embargo, está bastante alineado con el registro de justo un año antes: en febrero de 2023 eran un 28 % los particulares que habían participado en el mercado de la vivienda.

Por lo tanto, la tendencia del mercado del alquiler se encuentra bastante alineada con la tendencia general del mercado. De hecho, si se observa únicamente la activi-

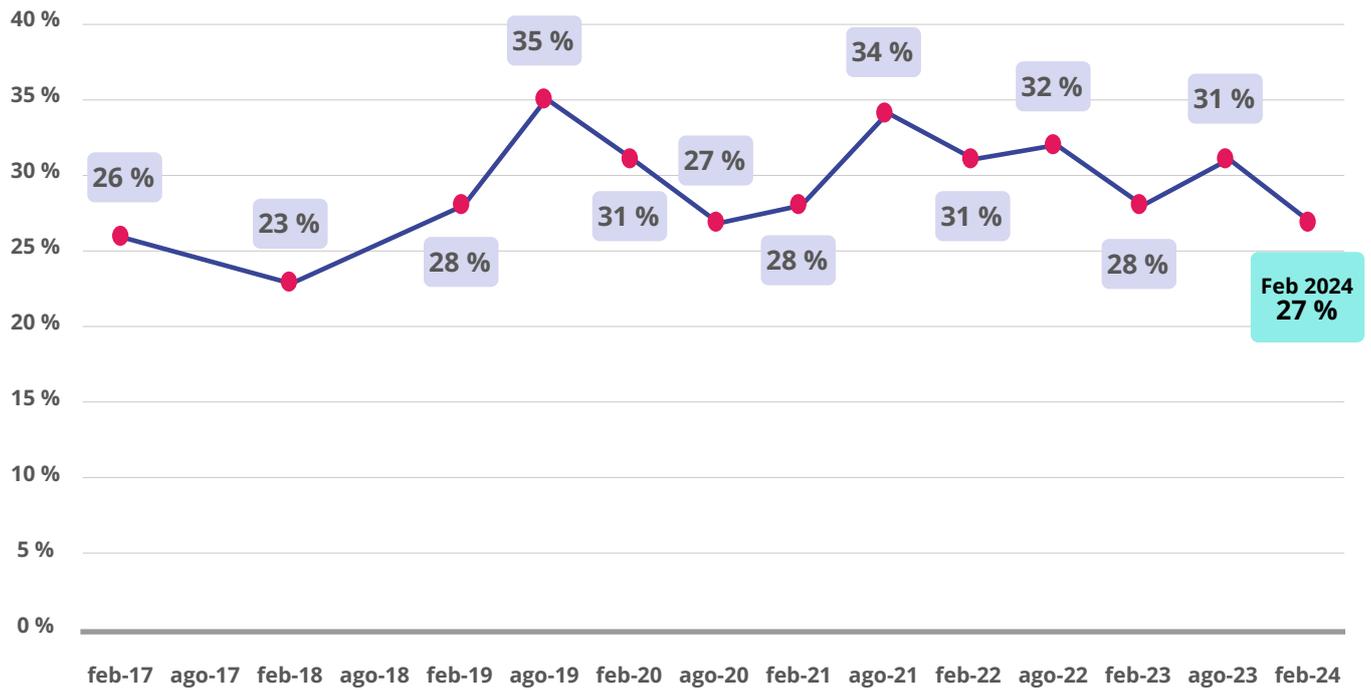
dad en la demanda de vivienda, ya sea de compra o de alquiler, se puede apreciar cómo en ambos mercados han retrocedido entre agosto de 2023 y febrero de 2024.

Concretamente, la demanda de un inmueble en régimen de alquiler para residir en él se sitúa ahora en el 12 %, un punto menos que en agosto. Y, por su parte, la demanda de vivienda de compra ha caído del 16 % de agosto del pasado año al 14 % de febrero de este.

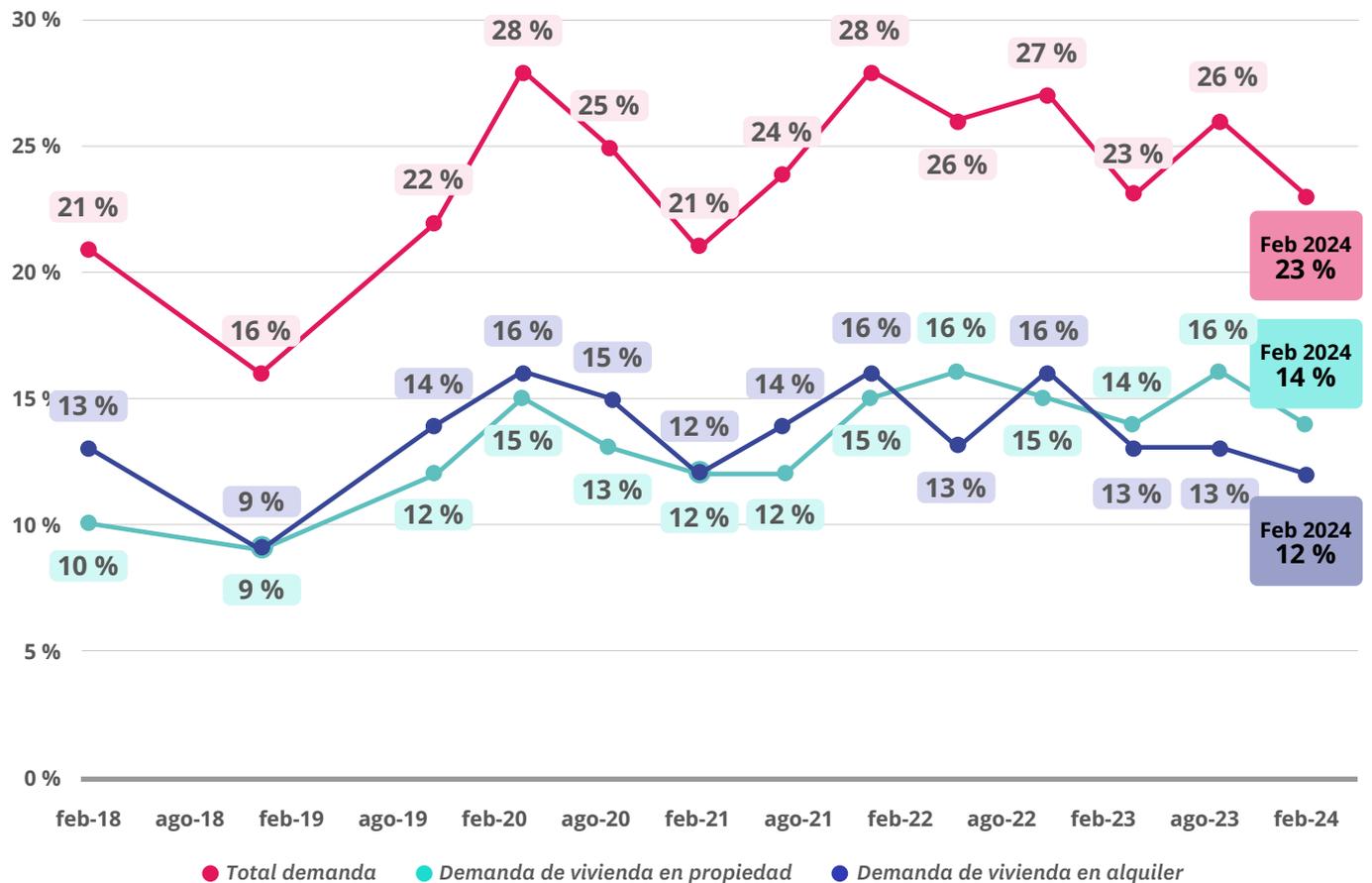
El único matiz que diferencia la demanda entre ambos mercados es que, mientras que la demanda de compra se mantiene en comparación con hace un año siguiendo este patrón de moderación en los meses de febrero en comparación con los de agosto, la de alquiler encadena un año continuado de descensos.

Por este mismo motivo, precisamente, la demanda de vivienda de alquiler se encuentra en su segundo registro más bajo de toda la serie. Solamente está por encima de febrero de 2018, cuando los particulares que participaron buscando un inmueble de arrendamiento para vivir en él fueron el 9 %, y se sitúa al mismo nivel que agosto de 2020 cuando, en lo peor de la pandemia, únicamente un 12 % buscaba vivienda de alquiler.

G4. Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



G5. Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



El alquiler se ralentiza en todo el territorio... excepto en Cataluña

Desde el punto de vista territorial, la participación en el mercado del alquiler no evoluciona de la misma manera en todas las comunidades autónomas. Por un lado, destaca Cataluña como la única comunidad en la que ha aumentado con respecto a agosto el volumen de particulares realizando acciones de oferta o demanda de vivienda de alquiler.

En febrero de 2024 eran el 17 % los que afirmaban haber participado en el mercado de arrendamiento, ya fuera como ofertantes o demandantes. Sin embargo, en agosto del pasado año fueron el 14 %.

La participación en el mercado del alquiler cae en la Comunidad Valenciana seis puntos porcentuales en seis meses hasta situarse en el 11 %

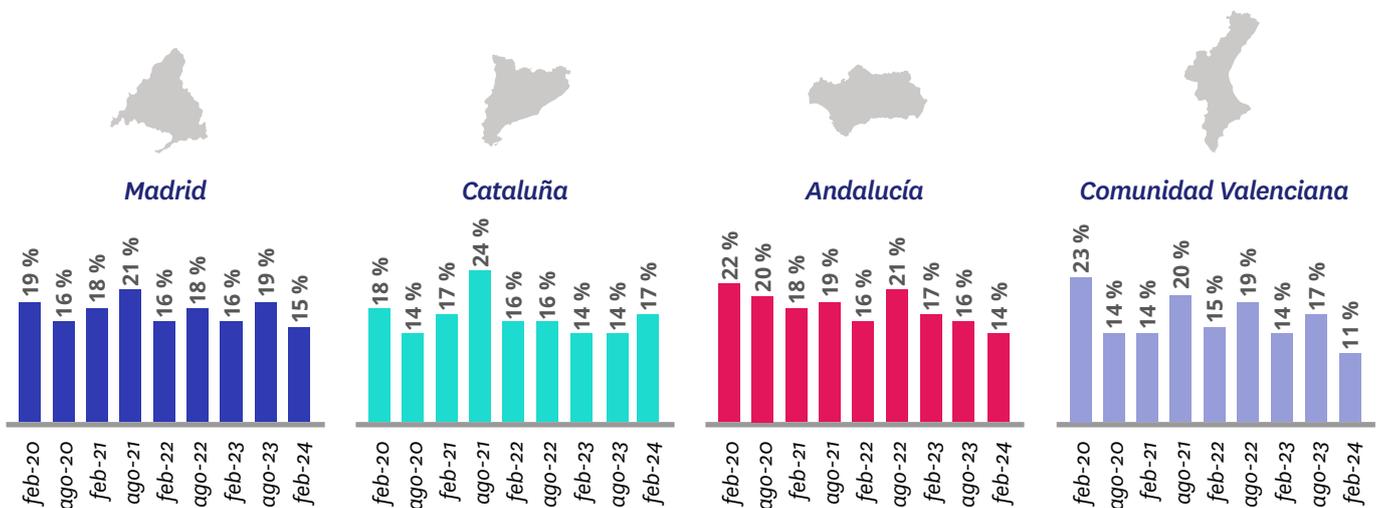
Pero, a excepción de Cataluña, el resto de territorios comparten una tendencia decreciente. Los descen-

dos más relevantes en términos estadísticos son los de Madrid y la Comunidad Valenciana. La primera comunidad cae cuatro puntos porcentuales en comparación con agosto. Así, el dato más reciente, correspondiente a febrero, refleja que, durante los últimos doce meses un 15 % de los particulares mayores de 18 años han estado activos en el mercado de alquiler. En agosto fueron el 19 %.

En el caso de la Comunidad Valenciana la bajada es algo más acusada: en agosto de 2023 eran un 17 % los particulares que habían participado en este mercado, mientras que en febrero han sido un 11 %. Es decir, la actividad ha caído seis puntos porcentuales en los últimos seis meses.

Por lo que se refiere a Andalucía, también desciende, aunque lo hace de manera más moderada: un 14 % de los particulares han realizado alguna acción vinculada al alquiler en los últimos doce meses según el registro de febrero. En agosto era algo que afirmaban el 16 %.

G6. Participación en el mercado del alquiler por comunidades autónomas



Estos datos, vistos de manera aún más detallada, permiten apreciar las fluctuaciones del mercado por territorios y, también, en función del rol que desempeñan los particulares en el mercado.

En este sentido se puede observar cómo, en comparación con hace un año, ha aumentado la presencia de particulares arrendadores en Cataluña. En febrero de 2023 solamente un 2 % había puesto un piso de su

propiedad en alquiler. Sin embargo, esta cifra aumentó hasta el 4 % en agosto de ese mismo año y actualmente se mantiene igual.

Otro cambio estadísticamente significativo que arroja este análisis es el importante retroceso de los demandantes de vivienda de alquiler en la Comunidad Valenciana: en solo un año han pasado de ser el 13 % al 8 % de febrero de 2024.

G7. Oferta y demanda de alquiler por comunidades autónomas (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)

	Madrid			Cataluña			Andalucía			C. Valenciana		
	Feb 23	Ago 23	Feb 24	Feb 23	Ago 23	Feb 24	Feb 23	Ago 23	Feb 24	Feb 23	Ago 23	Feb 24
Inquilino	12%	15%	13%	13%	11%	14%	14%	12%	11%	13%	14%	8% ▼
Arrendador	4%	5%	3%	2%	4% ▲	4%	3%	5%	3%	2%	4%	4%
TOTAL	16%	20%	16%	15 %	15%	18%	17%	17%	14%	15%	18%	12 %

Crece la demanda de vivienda de alquiler entre los particulares que tienen entre 45 y 54 años

Desde el punto de vista de la edad también se pueden apreciar diferencias significativas en su relación con el alquiler. Con respecto a hace seis meses solo hay un estrato en el que haya crecido de manera estadísticamente relevante la demanda de vivienda. Es, concretamente, el que comprende desde los 45 hasta los 54 años. Entre quienes componen este grupo de edad hay un 9 % que en el último año ha alquilado o intentado alquilar una vivienda para residir en ella. Sin embargo, en agosto eran el 6 %.

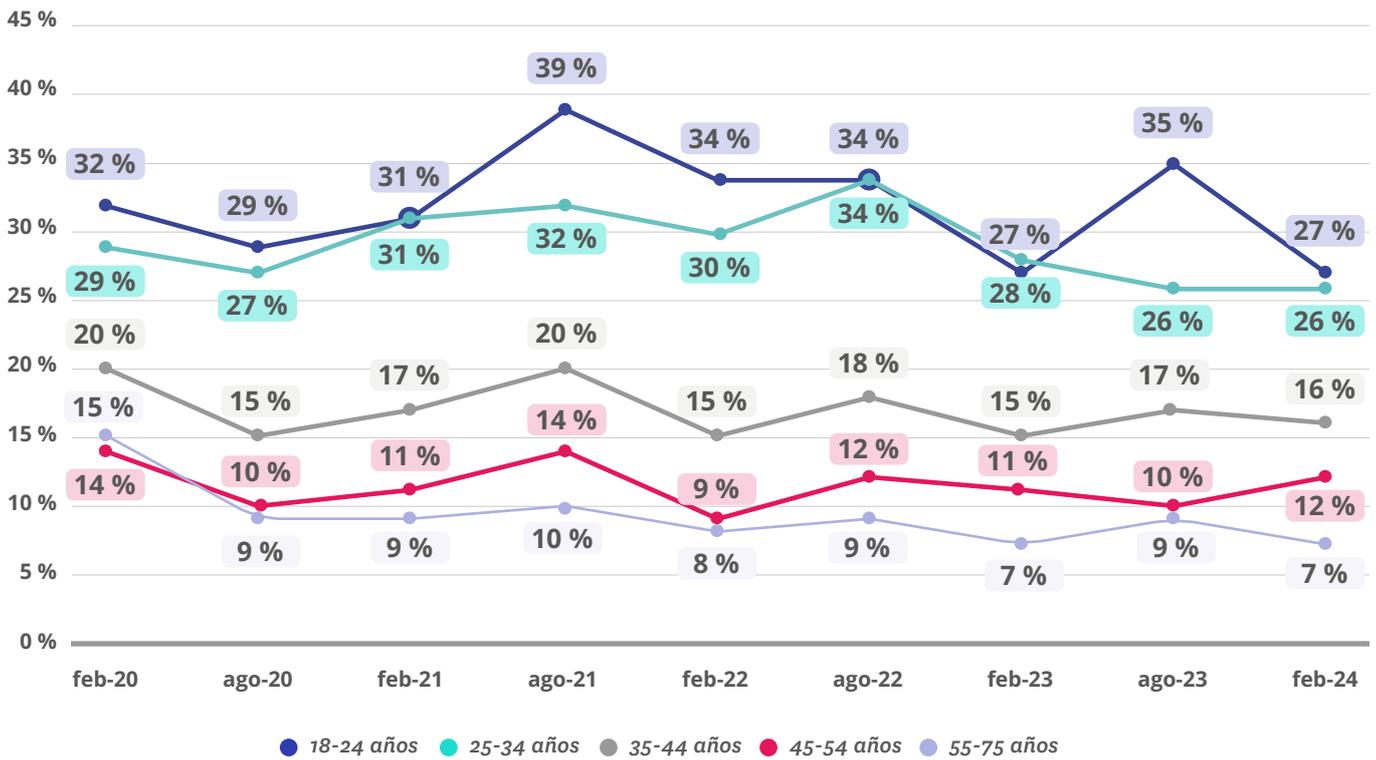
Los jóvenes de 18 a 24 años son los más activos en el mercado del alquiler (27 %) seguidos de los que tienen entre 25 y 34 años (26 %)

En el extremo opuesto solamente hay un descenso que es significativo en términos estadísticos. Es el que se produce en la demanda de vivienda por parte de los jóvenes que abarcan los 18 y 24 años. Según los datos de febrero, un 25 % de ellos ha realizado alguna acción de demanda en los últimos 12 meses. Sin embargo, en agosto eran el 35 %.

No obstante, estos cambios tan notorios se pueden explicar por la naturaleza de este estrato: los más jóvenes están sujetos a una mayor movilidad por razones académicas y laborales. Y, especialmente las primeras, traen consigo una creciente demanda de alquiler en agosto y septiembre coincidiendo con el inicio del curso.



G8. Particulares participando en el alquiler por edad



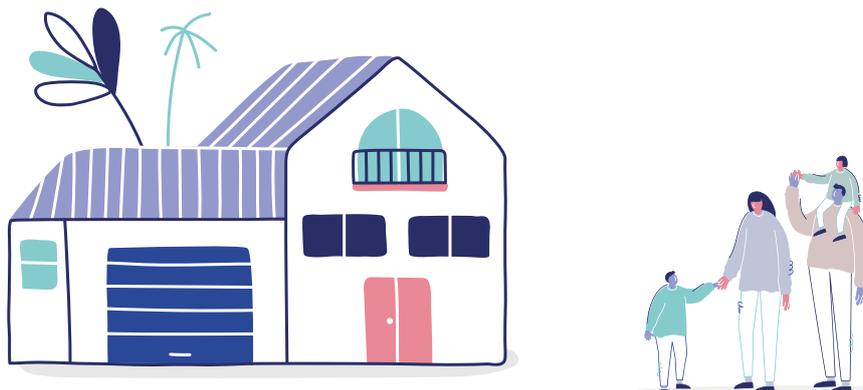
La oferta y la demanda siguen sin acercarse

Aparte de los que demandan vivienda y de los que la ofertan, hay un grupo de personas que hace ambas cosas. Son un 4 % los particulares que afirman haber participado en los dos lados del mercado en el último año, un porcentaje muy en línea con periodos anteriores.

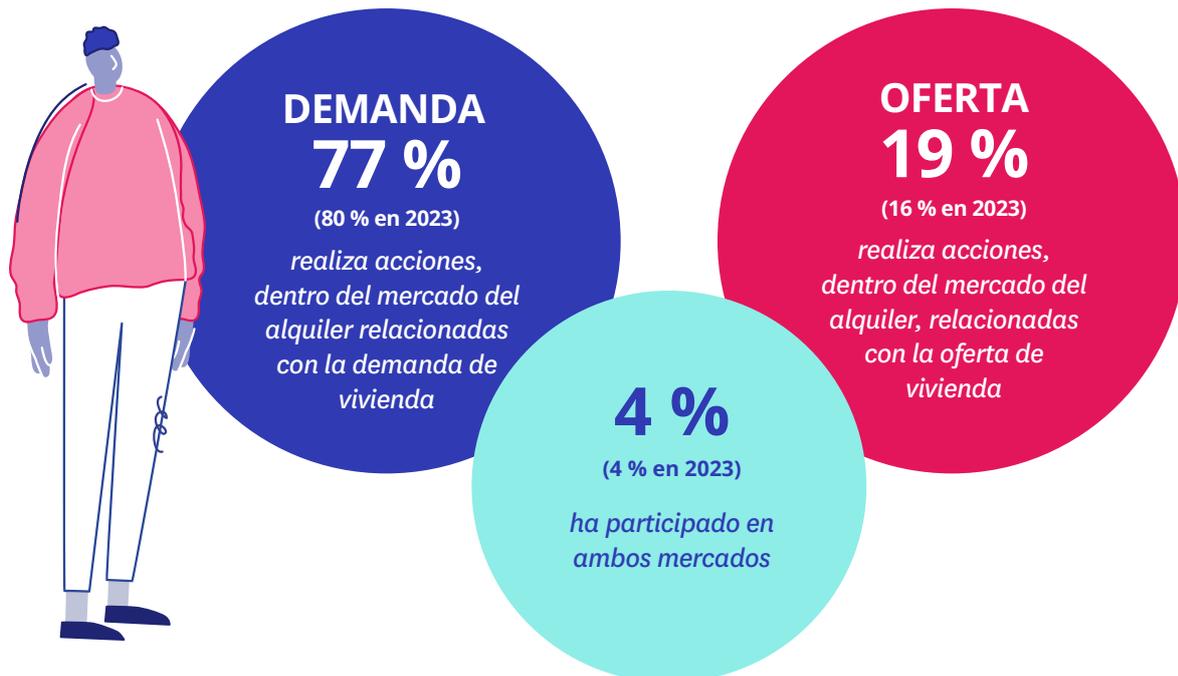
Pero, más allá de la estabilidad de este pequeño grupo, otra situación que no ha cambiado en los últimos años es el desequilibrio que existe entre la oferta y la demanda en el mercado del alquiler. Según los datos más recientes de Fotocasa Research, en el mercado hay un 77 % de demandantes de vivienda de alquiler frente a un 19 % de ofertantes.

La nota positiva a este desequilibrio la pone el paulatino descenso de esta brecha. Hace un año la diferencia entre ambos lados era aún mayor, con un 80 % de demandantes y un 19 % de ofertantes. Y, hace dos años todavía era algo más abultada con el 81 % de particulares en el lado de la demanda y 15 % en el de la oferta.

Aun así, la caída que se ha producido durante los dos últimos años todavía no ha permitido llegar a los datos precovid. En febrero de 2020 había un 74 % de particulares mayores de 18 años realizando acciones de demanda de vivienda de alquiler y un 21 % los que hacían lo propio con la oferta.



G9. Distribución de la oferta y la demanda en el alquiler (% sobre los particulares activos en el mercado del alquiler)

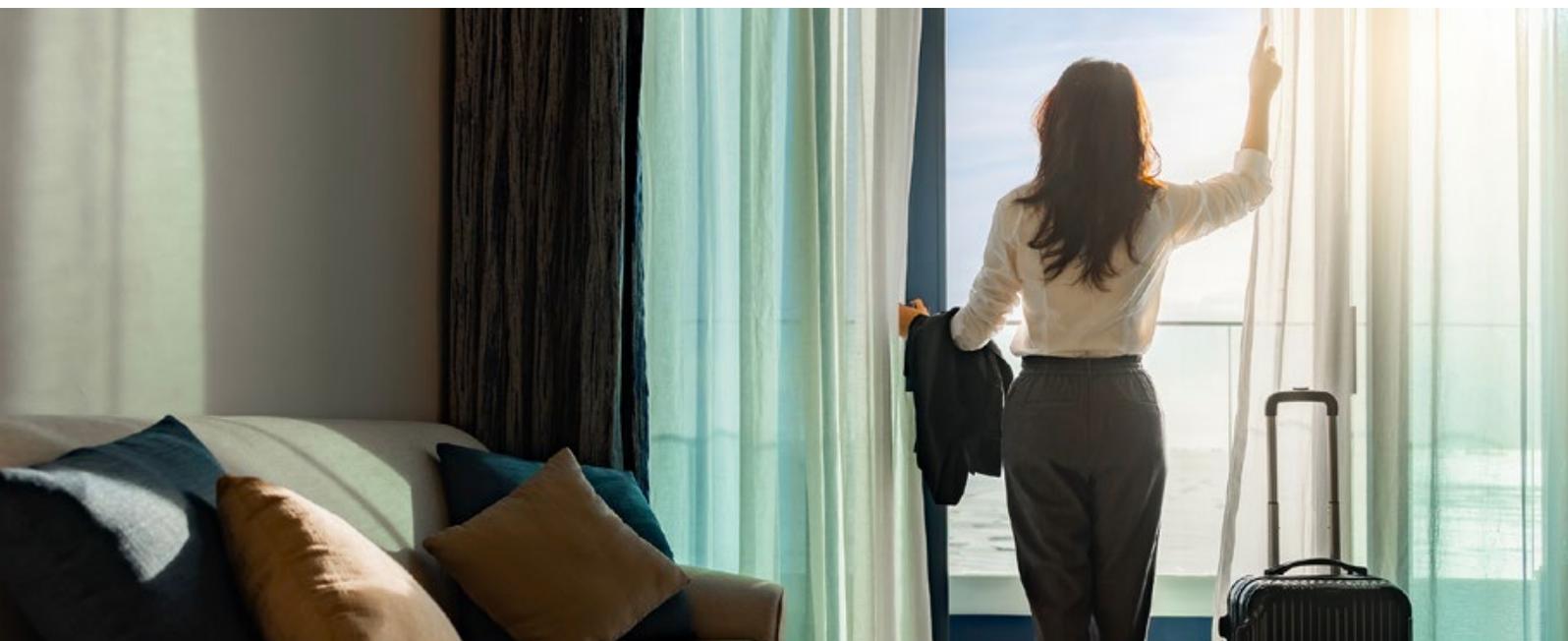


Por otro lado, otra perspectiva interesante del mercado del alquiler es la de aquellos particulares que participaron en él con el objetivo de alquilar una habitación en un piso compartido que, en el último año, han sido el 3 %. Una presencia que, además, permanece estable en el mercado y que se suma al 10 % de particulares que buscaron una vivienda para residir en ella.

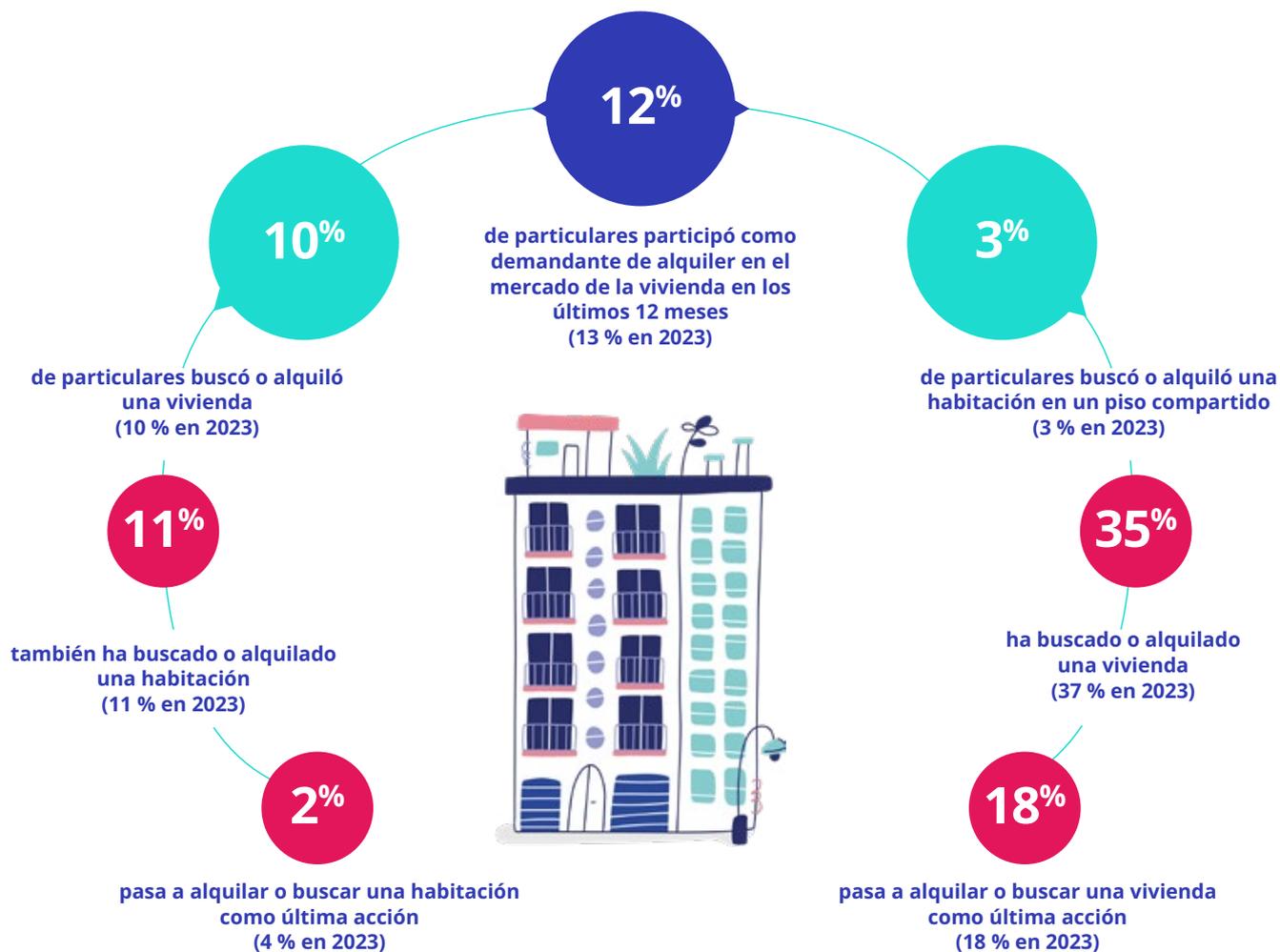
Pero, adentrarse en el mercado del alquiler no siempre tiene como consecuencia alcanzar el objetivo inicial. Por ejemplo, dentro de ese 10 % que buscó o al-

quiló una vivienda completa, hay un 11 % que también buscó o alquiló una habitación. Además, para un 2 %, la última acción realizada con el mercado tiene que ver con la búsqueda o alquiler de una habitación en un piso compartido.

Si se sigue este mismo recorrido empezando por aquellos que iniciaron su camino con la vista puesta en las viviendas compartidas, se puede observar que hay un 35 % que también buscó o alquiló una vivienda y que, para el 18 %, esta fue su última acción en el mercado.



G10. Demanda de alquiler: viviendas completas y habitaciones en pisos compartidos



2. La vivienda



Situación residencial

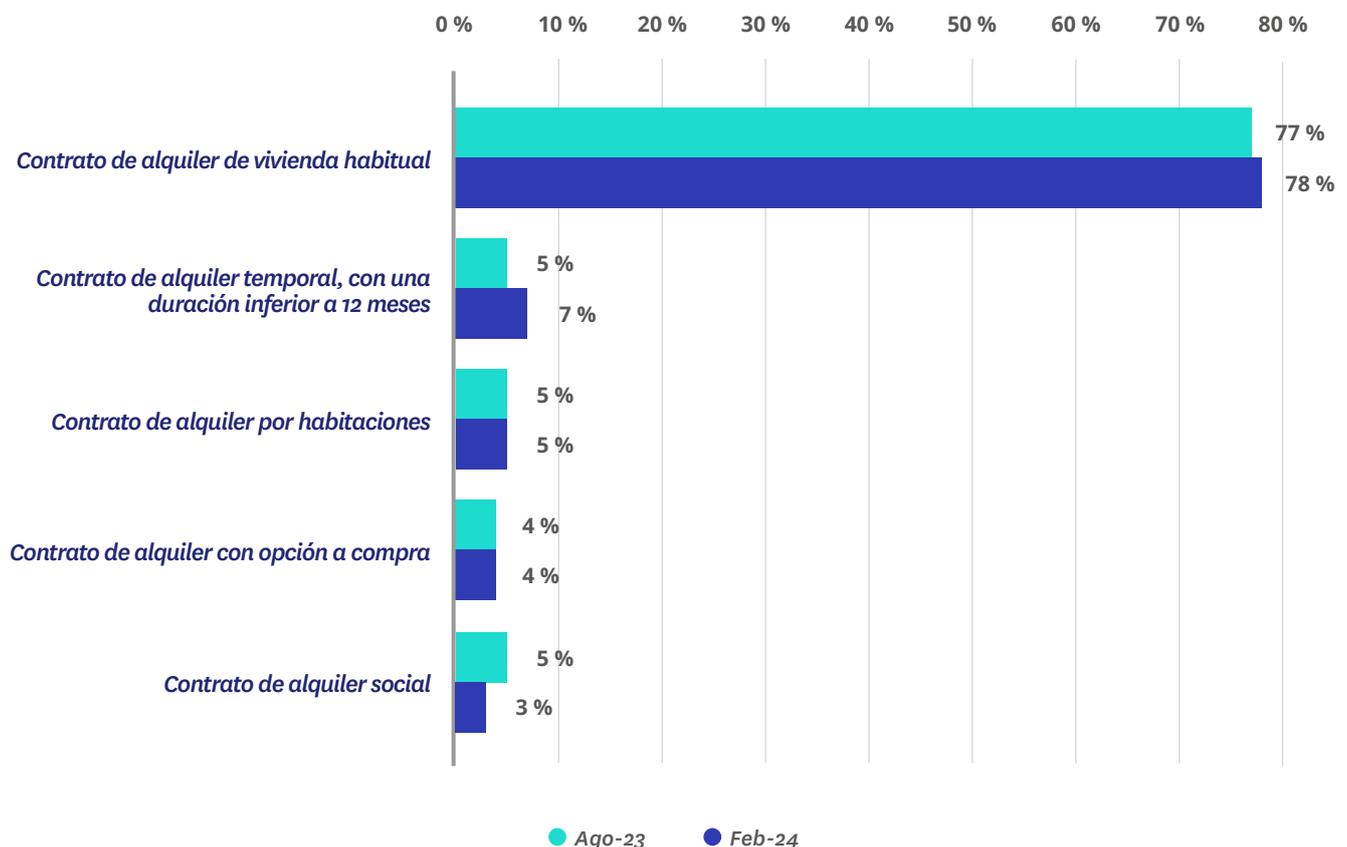
En España el 76 % de los particulares vive en un inmueble de su propiedad, mientras que el 24 % restante habita una vivienda en régimen de alquiler.

Si ponemos el foco en la situación residencial de ese 24 % de inquilinos, se observa que la mayoría, en concreto el 78 % de ellos, tiene firmado un contrato de alquiler de vivienda habitual. Se trata de un porcentaje muy cercano al registrado el año anterior, cuando era del 77 %. Ya a mucha distancia está el porcentaje de inquilinos que cuenta con un contrato temporal, con una duración inferior a doce meses.

Estos constituyen el 7 %, dos puntos porcentuales más que en el estudio del año anterior.

Ya con cifras poco significativas encontramos a los arrendatarios con contratos de alquiler con opción a compra (4%, la misma cifra que en 2023). Dentro de estos valores sí llama la atención el descenso de los que cuentan con un contrato de alquiler social, que bajan del 5 % de 2023 al 3 % de doce meses después. Por su parte, el contrato de alquiler por habitaciones sigue en el 5 %. Este tipo de contrato se da con más frecuencia entre los jóvenes de 18 a 24 años, que lo mantienen en un 10 % de los casos.

G11. Situación residencial de los inquilinos por tipo de contrato



El precio, aspecto clave para los demandantes de alquiler

El camino para encontrar una vivienda de alquiler está marcado por una serie de condiciones o requisitos. Entre estos resalta sobre todo que el precio se enmarque dentro del presupuesto con el que se cuenta. Este punto resulta clave para el 61 % de los particulares que ha alquilado o intentado alquilar una vivienda en los últimos doce meses, un punto porcentual por encima del registrado en 2023.

G12.

Lo que más consideran

➔ Que el precio se ajuste a su presupuesto

➔ No tener que invertir en reformas

➔ El número de habitaciones



Tras el precio, otros factores tradicionalmente más valorados por los inquilinos son que no haya que invertir en reformar el inmueble y que disponga del número de habitaciones adecuado. Ambas cuestiones son respaldadas por el 49 % y el 33 %, respectivamente.

Lo que menos consideran

➔ Que tenga piscina

➔ Que sea una zona en crecimiento

➔ Que en la zona haya buenos colegios

Sin embargo, en 2024 se cuela entre los primeros puestos, justo detrás de que no haya que gastar en reformas, el que la ubicación de la vivienda disponga de buenas conexiones para el transporte público. Se trata de un valor mencionado por el 37 % de los consultados, dos puntos porcentuales más que en la encuesta anterior.

También destaca que el inmueble esté cerca de una serie de servicios básicos: centro médico, farmacias, supermercados, etcétera. Esta condición la tienen en cuenta el 32 % de los particulares que se encuentran en el proceso de alquilar.



G13. Características consideradas en la vivienda de alquiler (% de demandantes que las tienen en cuenta en su búsqueda)

	2021	2022	2023	2024
Que el precio encaje con el presupuesto	66 %	66 %	60%	61 %
No tener que invertir dinero en reformas	54 %	53 %	49%	49 %
Que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público	33 %	35 %	35 %	37 %
El número de habitaciones	41 %	40 %	36 %	33 %
Que tenga servicios cerca	33 %	33 %	35 %	32 %
Que esté cerca del trabajo o centro de estudios	29 %	29 %	31 %	31 %
Que el barrio/vecinos sean de mi agrado	31 %	30 %	29 %	24 %
Que tenga buenos accesos por carretera	20 %	23 %	24 %	24 %
La distribución	25 %	26 %	23 %	21 %
Los materiales de la vivienda	20 %	22 %	20 %	21 %
Que tenga terraza	28 %	27 %	25 %	20 %
La orientación	22 %	24 %	23 %	20 %
Los metros cuadrados	21 %	24 %	22 %	19 %
Que tenga plaza de garaje	23 %	21 %	22 %	19 %
Que esté cerca de mi familia/amigos	16 %	16 %	16 %	18 %
Que tenga una altura que yo busco	16 %	18 %	17 %	16 %
Que esté en un barrio residencial/alejado de aglomeraciones/tráfico	15 %	16 %	15 %	14 %
Que tenga trastero	12 %	12 %	11 %	10 %
En una zona con buenos colegios	8 %	8 %	11 %	10%
Que sea una zona con muchas actividades de ocio	11 %	10 %	12 %	10 %
Que tenga zonas comunes	10 %	10 %	11 %	8 %
Que sea una zona en crecimiento	7 %	7 %	9 %	8 %
Que tenga piscina	6 %	6 %	7 %	6 %

Algo también destacable es el paulatino descenso en esta lista del hecho de que la vivienda cuente con terraza. Sin duda, a medida que se va alejando el efecto y recuerdo de la pandemia, esta característica va per-

diendo fuerza. Así, del 28 % de valoración que alcanzó en 2021 se ha pasado a tan solo un 20 % en 2024, ocho puntos porcentuales menos.

Usos de la vivienda

Antes de colocar la vivienda en el mercado del alquiler, el principal uso que hacían de ésta sus propietarios era el de emplearlo como vivienda habitual o primera residencia. Así era para el 31 % de los arrendadores. Es el mismo porcentaje que el recogido el año anterior.

Tras este primer uso, los alquileres de larga duración eran la opción más recurrida para estas viviendas por parte de sus propietarios. Así era en el 28 % de los casos, un porcentaje también idéntico al de 2023. Como se puede observar, en este capítulo encontramos una gran estabilidad.

Tras estas dos opciones mencionadas, la situación de estas viviendas, antes de incorporarse al merca-

do del alquiler, era en un 11 % de las ocasiones la de segunda residencia (*la misma cifra que doce meses antes*), mientras que en el 10 % de los casos se trataba de un inmueble heredado (*un punto porcentual menos que el año anterior*).

Finalmente, un 9 % la tenía destinada a alquileres de estancias cortas o vacacionales, y un 8 % no le daba ningún uso en absoluto.

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.

G14. Usos de las viviendas objeto de operaciones de alquiler

Antes (arrendadores)

- **31 %** » Vivienda habitual/primera residencia
- **28 %** » Alquilada (larga duración)
- **11 %** » Segunda residencia
- **10 %** » Recibida en herencia
- **9 %** » Alquiler de corta duración
- **8 %** » Estaba vacía

Después (inquilinos)

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



3. Los motivos



Muchos inquilinos lo son por no poder acceder a una propiedad

Cuando alguien decide vivir de alquiler en lugar de comprar una vivienda, el primer motivo aducido suele ser la imposibilidad de acceder al mercado de propiedad por motivos económicos. Es una barrera que, además, este año ha crecido en altura, ya que en 2024 es un motivo para el 43 % de los demandantes de vivienda en arrendamiento frente al 38 % de 2023. Es decir, un incremento de cinco puntos porcentuales.

Con este aumento, el porcentaje de inquilinos que lo son por no poder acceder a un inmueble en propiedad se acerca al 50 % que se registró en 2022.

Hay que recordar, en este sentido, que la rebaja en la cifra de 2023 pudo tener una explicación metodológica en la introducción en el cuestionario de nuevas opciones de respuesta relacionadas con la vivienda en propiedad. Es el caso del 19 % de demandantes de alquiler que aseguraban ese año estar esperando a que los precios bajasen, un porcentaje que en 2024 se retrae hasta el 16 %.

El porcentaje de los que buscan casa de alquiler por no poder acceder a una vivienda en propiedad aumenta desde el 38 % de 2023 hasta el 43 % doce meses después

Otro motivo expuesto de manera destacada es el de la movilidad laboral, argumento que defiende el 22 % de los consultados, el mismo porcentaje que el año anterior.

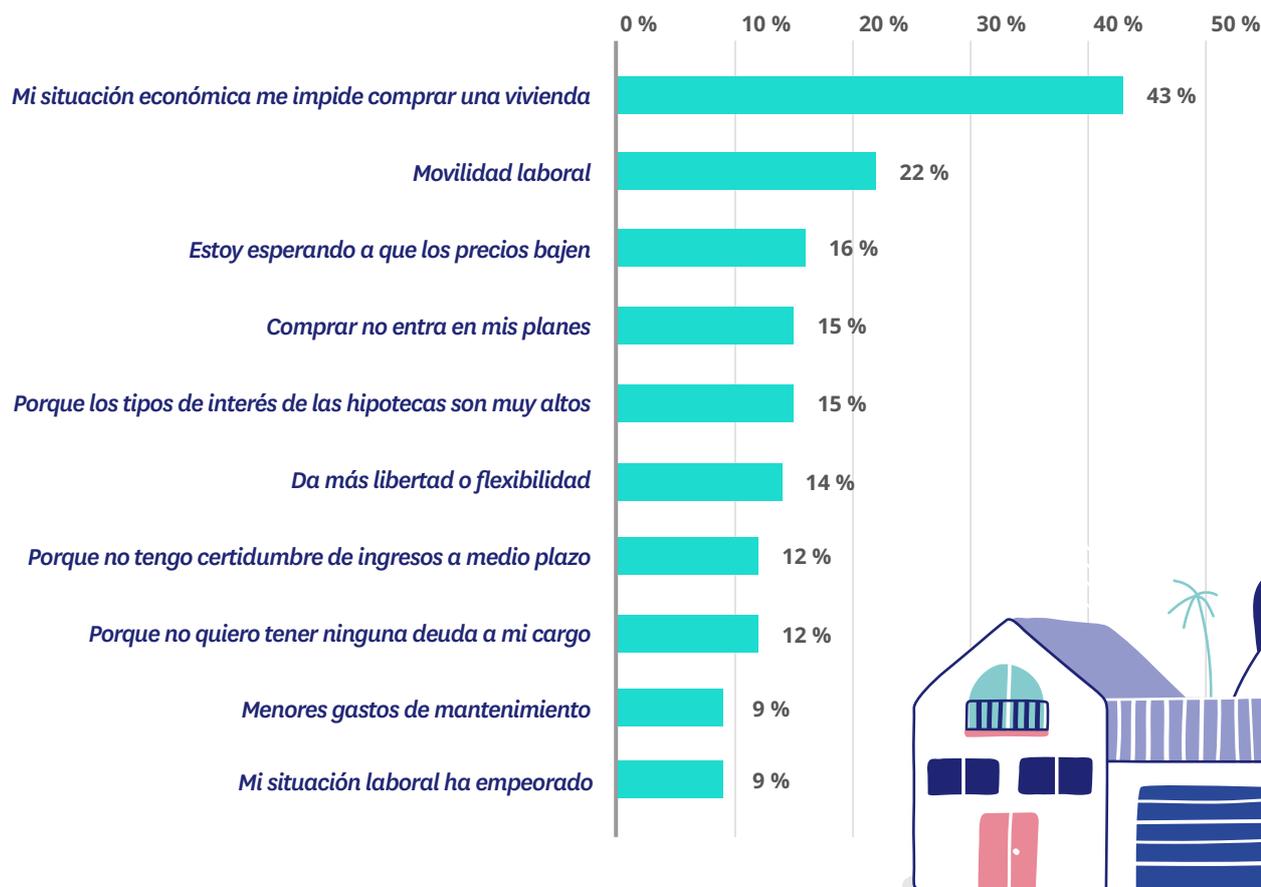
Con un 15 % se presentan las siguientes razones que exponen los inquilinos para serlo: que comprar no entra en sus planes y el encarecimiento de los tipos de interés de las hipotecas. En este segundo caso se reduce un punto porcentual la cifra, que en 2022 alcanzaba el 16 % tras irrumpir con fuerza como respuesta de nueva incorporación a la encuesta.

Un motivo que experimenta un sensible retroceso respecto a anteriores ediciones es el de que el alquiler proporciona mayor flexibilidad y libertad. En 2022 era el motivo que ponían sobre la mesa el 23 % de los consultados, y ya en 2023 esta afirmación perdió fuerza hasta quedarse en el 17 %. En 2024 continúa la mengua, puesto que la cifra cae hasta el 14 %. Hay que recordar, 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.

Por su parte, un 12 % (*el mismo porcentaje que el año anterior*) confiesa que opta por el alquiler debido a que no tiene certidumbre de contar con ingresos a medio plazo.



G15. Motivos de los inquilinos para alquilar en vez de comprar (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler)



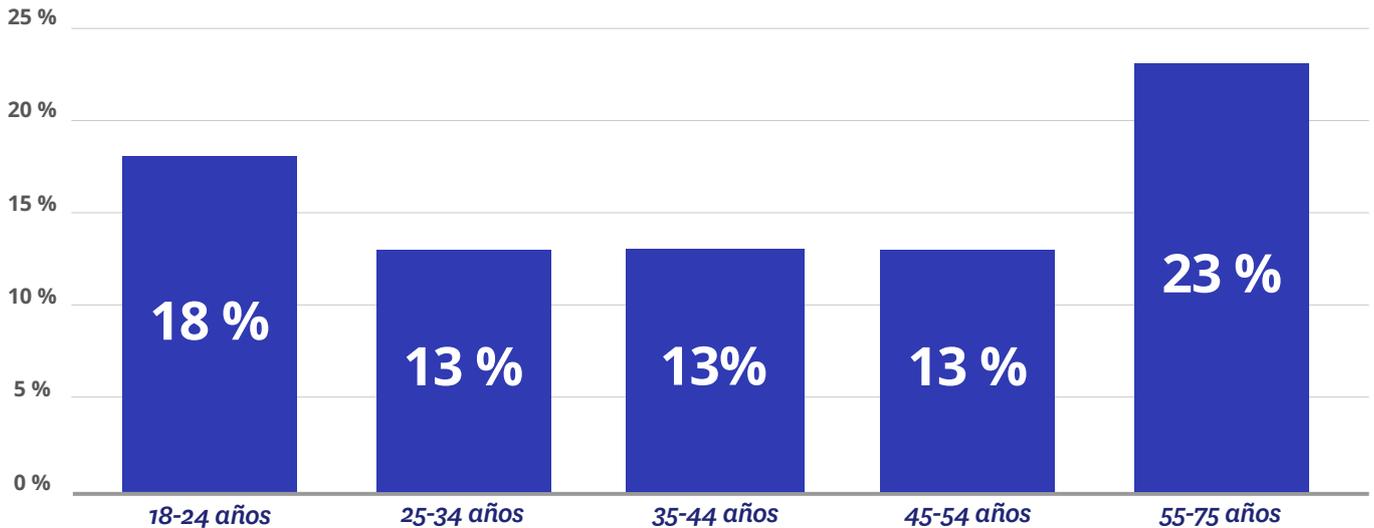
Los citados porcentajes contemplan el promedio general de motivos para optar por el alquiler de vivienda, si bien al analizar los resultados desglosados por grupos de edad se aprecian algunas diferencias relevantes. De este modo, los particulares jóvenes son los que en mayor alto grado explican su elección por la imposibilidad de comprar un inmueble. Así es para el 48 % de los que están entre los 25 y los 34, mientras que en los mayores de 55 años la cifra apenas alcanza el 40 %.

Dentro de los segmentos jóvenes también cobra más relevancia la opción de alquilar debido a la movilidad laboral. Así lo sostiene el 29 % de los encuestados de entre 25 y 34 años, y el 25 % de los que tienen entre 18 y 24.

Por su parte, los grupos de los que cuentan entre 25 y 34 y los 45 y los 54 despuntan a la hora de justificar su opción por el alquiler debido al incremento de los tipos de interés hipotecarios, con un 16 % y un 17 %, respectivamente.

Otro de los motivos que muestran interesantes variaciones en función de tramos de edad es el hecho de que comprar no entra en sus planes. En este caso son los segmentos de edad extremos los que en mayor medida aglutinan esta razón, sobre todo en caso de los mayores de 55 años, que la exponen en el 23 % de los casos. Los jóvenes de entre 18 y 24 años, por su parte, aducen esta cuestión en el 18 % de las ocasiones.

G16. Comprar no entra en sus planes (por edad) (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler de cada tramo de edad)



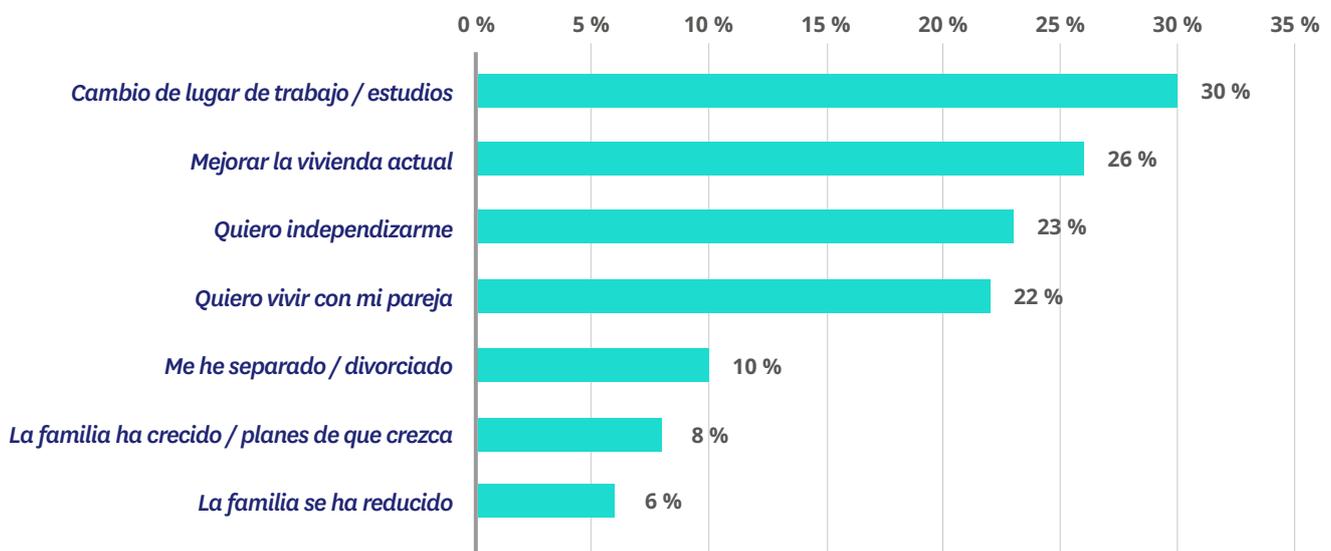
Si ponemos el foco en los motivos más personales de los inquilinos para dar el paso de buscar vivienda, comprobamos que el más recurrente sigue siendo el cambio de lugar de trabajo o de estudios, tal y como se señala en el 30 % de los casos, un punto porcentual más que el pasado año. Tras esta razón se sitúa la de mejorar la vivienda actual, que se queda en el 26 %, un punto menos que el pasado año.

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 (23 %) o independizarse (22 %).

También aquí encontramos diferencias, tanto por territorios como por edad. Por comunidades autónomas se observa un mayor peso del cambio de trabajo en Andalucía, mientras que en Cataluña tiene un peso menor, quedando fuera del podio de motivos personales por los que se alquila. En Cataluña, el querer mejorar la vivienda actual constituye el principal motivo personal.

Por tramos de edad, se observa cómo los motivos vinculados al ciclo vital (*querer independizarse o vivir con la pareja*) así como el cambio de trabajo/estudios tienen una importancia mayor en colectivos más jóvenes. Por otra parte, la mejora de la vivienda actual tiene más peso a partir de los 35 años.

G17. Motivos personales de los inquilinos (% sobre particulares demandantes de vivienda de alquiler)



La renta mensual, principal motivo para los arrendadores

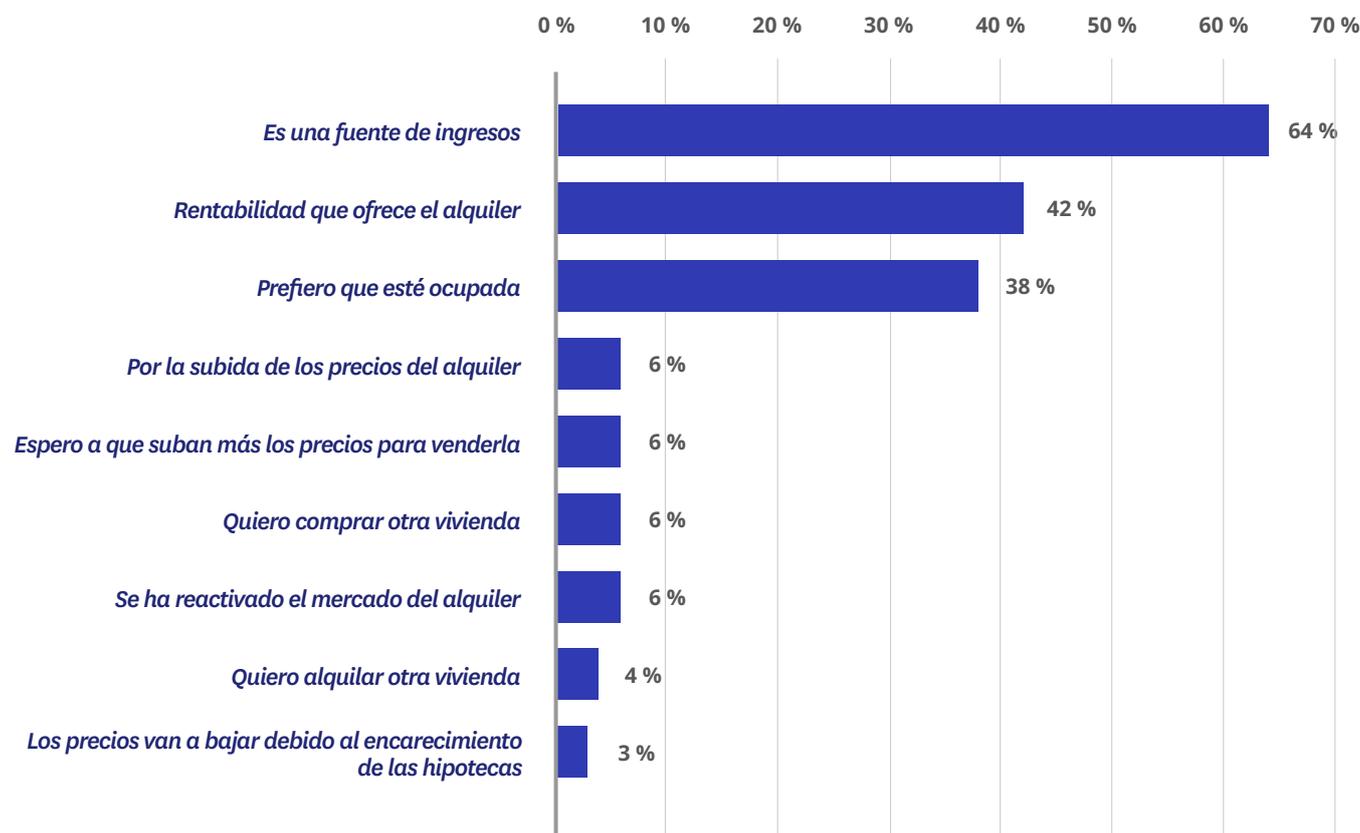


Persisten, un año más, los principales motivos para poner en alquiler una casa en propiedad. En primer lugar, los arrendadores valoran los motivos económicos: es una fuente de ingresos (64 %) y la rentabilidad que ofrece (42 %). Ambas razones, además, ganan peso respecto al año anterior, dos y un punto porcentuales, respectivamente.

A continuación, encontramos el argumento de que se prefiere que el inmueble esté habitado, secundado por el 38 % de los consultados, si bien este factor sigue lejos del 43 % de 2022.

En este capítulo también destaca la rebaja que sufre la respuesta basada en la subida de los precios del alquiler, que pasa del 8 % de 2023 al 6 % de un año más tarde, la misma cifra que en el año 2022.

G18. Motivos de los arrendadores para alquilar en vez de vender (% sobre particulares ofertantes de vivienda de alquiler)

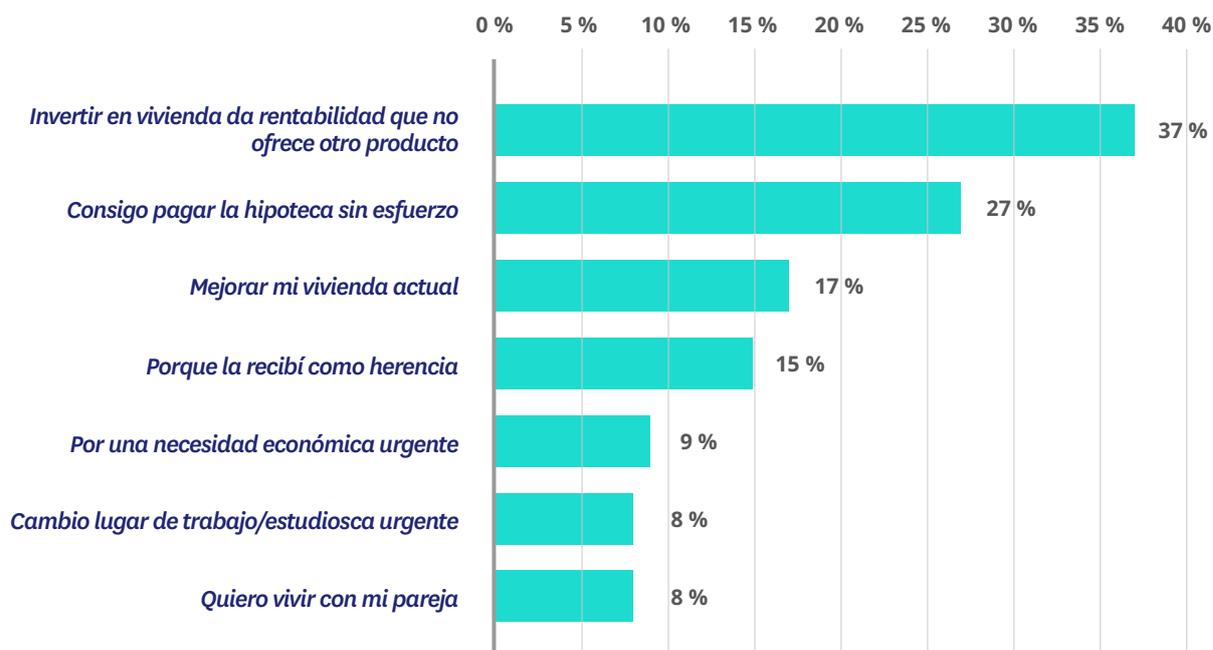


Los propietarios de viviendas que se alquilan también cuentan con sus razones personales para elegir esta opción en vez de la venta del inmueble. De éstas, la rentabilidad que ofrece la vivienda, y que no ofrece ningún otro producto de inversión es el motivo principal para los arrendadores (37 %). Además, se considera una fuente de ingresos que ayuda a financiar el pago de la hipoteca, factor que cuenta con el apoyo del 27 % de los consultados.

En tercer lugar, encontramos el propósito de mejorar su vivienda actual, argumentado por el 17 % 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 %).

G19. Motivos personales de los arrendadores (% sobre particulares ofertantes de vivienda de alquiler)



4. El proceso



4.1 Negociación

4.1.1 Inquilinos

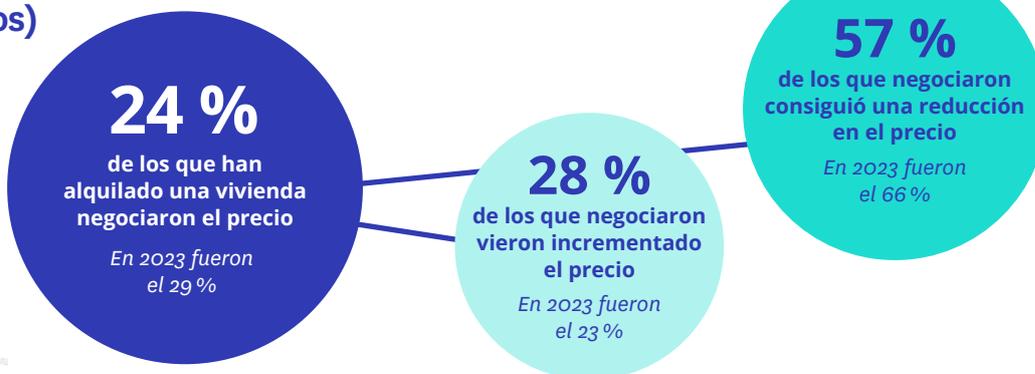
Uno de cada cuatro particulares (24 %) que ha alquilado una vivienda para vivir en ella en el último año ha negociado el precio. Esta cifra supone un descenso significativo en comparación con 2022 y 2023, cuando fue algo que hicieron el 29 %. Esta caída es aún más significativa si se compara con 2021. Entonces fueron el 34 % los que negociaron el coste de la vivienda, diez puntos más que ahora.

¿Cuál fue el resultado de estas negociaciones? El 57 % de ellos consiguió un descenso a la baja. En 2023 esta cifra fue idéntica. Sin embargo, en 2022 era ostensi-

blemente más alta: con respecto a hace dos años, ha decaído doce puntos porcentuales el volumen de inquilinos que negocia el precio y consigue una reducción a la baja.

En contraposición a esta situación, se ha producido, en los dos últimos años, un aumento estadísticamente relevante del porcentaje de particulares que han alquilado que, tras negociar el precio, lo han visto incrementado respecto al precio inicial. Es algo que en el último año le ha pasado al 28 % de los inquilinos. En 2023 era algo que declaraban el 23 % y en 2022 el 17 %.

G20. La negociación en el alquiler (inquilinos)



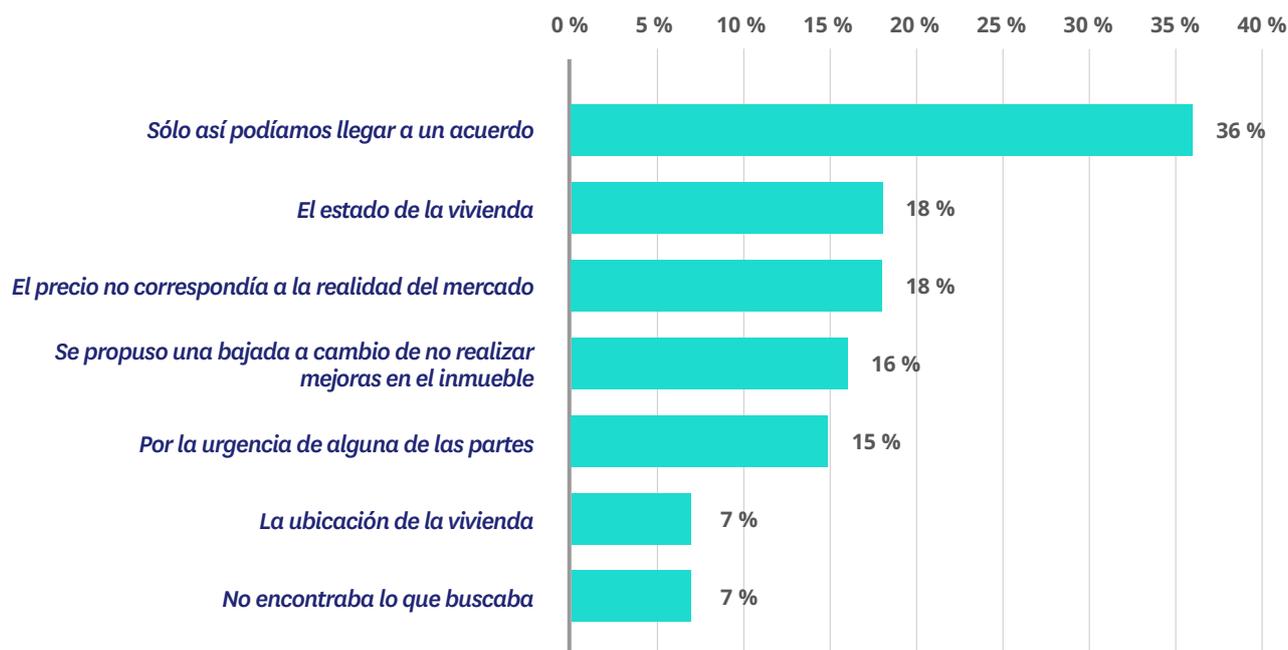
En el caso de las negociaciones a la baja, la amplia mayoría experimentaron una bajada de hasta el 10 %. Fueron, concretamente, el 68 % (72 % en 2023). Seguidamente, hubo un 23 % que consiguió una rebaja que osciló entre el 10 % y el 15 %.

Por lo que se refiere al tiempo de negociación, el tiempo que invirtieron los inquilinos que consiguieron un descenso del precio es similar al del pasado año. Así, el 65 % dedicó a este proceso menos de un mes, el 18 % entre uno y tres meses y otro 18 % necesitó entre tres meses y más de un año.

Si nos referimos a los que tardaron menos de un mes, son casi los mismos que en 2023. Sin embargo, se trata de una cifra significativamente más baja que la de 2022: hace dos años eran el 76 % los que dedicaron este tiempo, un dato once puntos más elevado que el actual.

En cuanto a los motivos que incentivaron a los inquilinos a solicitar una rebaja en el precio de la cuota del alquiler, el más destacado es que esta era la única forma de llegar a un acuerdo (36 %). Tras este se sitúan el estado de la vivienda (18 %), que el precio no correspondiese con la realidad del mercado (18 %) y que se les propuso una bajada a cambio de no realizar mejoras en el inmueble (16 %).

G21. Motivos para el cambio de precio según los inquilinos (% sobre particulares que han alquilado y el precio varió respecto al inicial)



4.1.2 Arrendadores

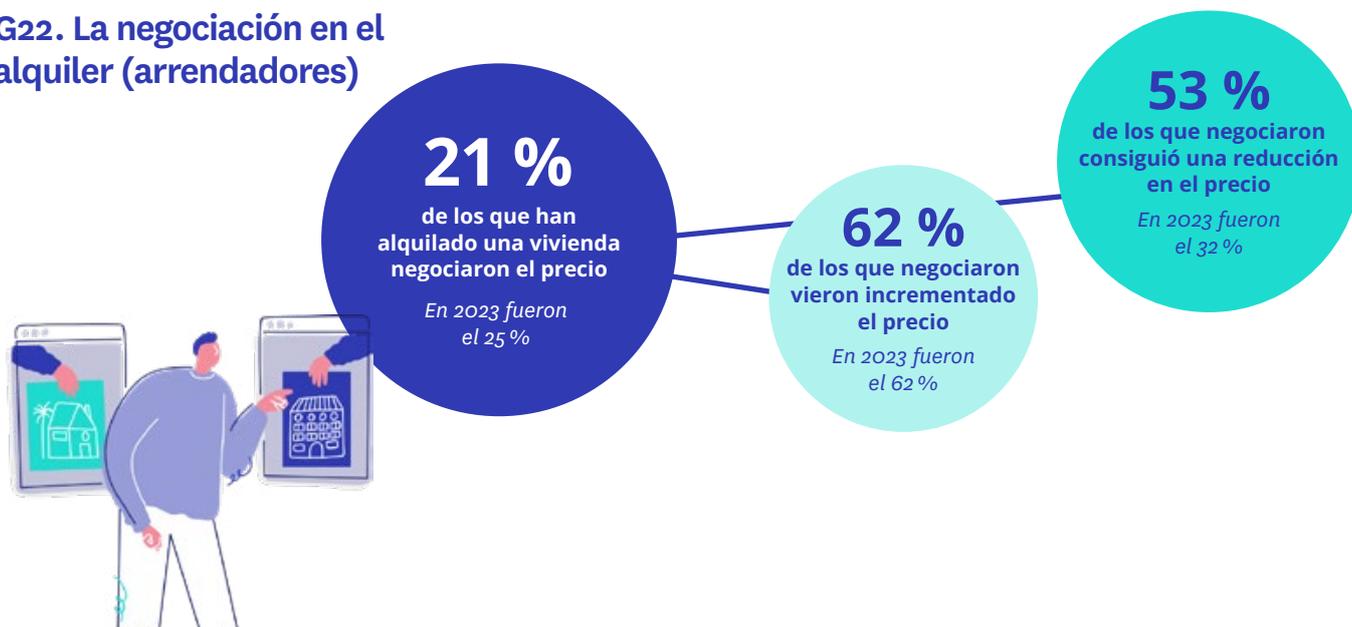
Entre los propietarios de una vivienda de alquiler hay un 21 % que, durante el último año, ha negociado la renta mensual. Se trata de una proporción algo más baja que la del pasado año, cuando fue algo que hicieron el 25 %.

En la mayor parte de los casos, el sentido de estas negociaciones fue a la baja. Concretamente, el 62 % de los arrendadores negociaron el precio para reducirlo. Tal y como sucedía con los inquilinos, no hay cambios

con respecto a 2023 (62 %) pero sí que los hay con respecto a 2022. Entonces, fueron un 74 % los que llevaron a cabo una negociación con los inquilinos para reducir el precio del alquiler.

Aparte de estos cambios tras negociar con los arrendatarios, hay un 11 % de los propietarios que, aunque no llevó a cabo una negociación con la parte demandante, sí que cambió el precio que había puesto de partida.

G22. La negociación en el alquiler (arrendadores)



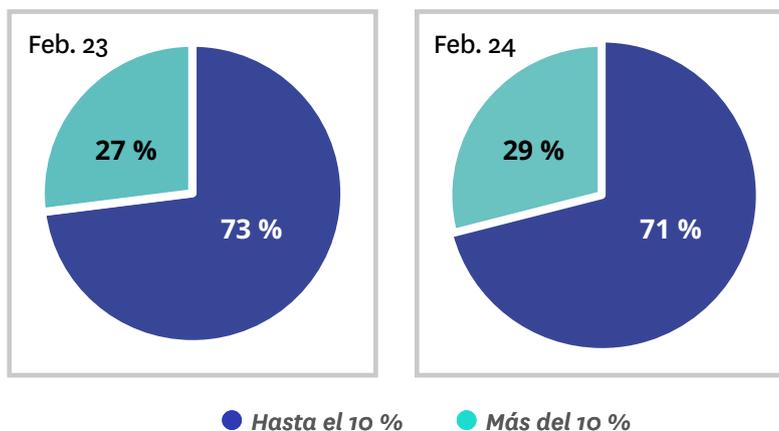
Si ponemos el foco en aquellos que negociaron el precio a la baja se puede observar que, la práctica de descender el coste de la cuota, para muchos de ellos, no es nueva. Concretamente, un 46 % ya había realizado estas variaciones en el precio más veces, frente al 54 % que asegura que, durante el último año, lo ha hecho por primera vez.

Estos cambios, igual que sucedía en años anteriores, habitualmente no superan el 10 % del coste del alquiler. De hecho, este fue el rango de variación que asu-

mieron siete de cada diez propietarios. Asimismo, hay un 19 % que asegura que la modificación del precio osciló entre el 10 % y el 15 %.

Para llegar a este punto, generalmente, necesitaron menos de un mes. Así, un 64 % de los particulares propietarios de una vivienda de alquiler que descendieron el precio afirma que llegó a un acuerdo con la otra parte en este plazo. A estos hay que sumar un 18 % que tardó entre uno y tres meses y otro 18 % que necesitó más tiempo.

G23. Cuantía de las bajadas de precios en la negociación (% sobre arrendadores que han bajado el precio)



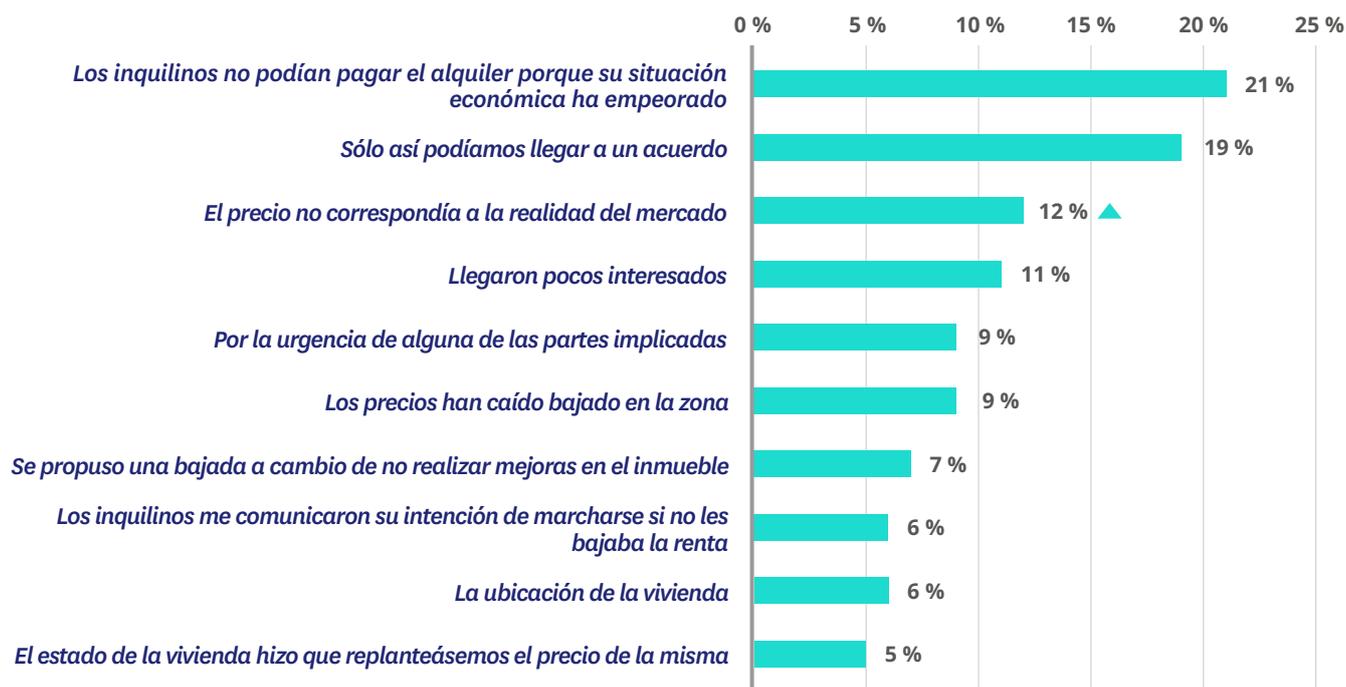
Tras la decisión de bajar el precio del alquiler, en el 21 % de los casos se encuentra el mismo motivo: que los inquilinos no podían pagar el alquiler porque su situación económica había empeorado.

Y, pese a que esta sea la razón más mencionada, hay otras que también tienen un peso relevante. Por ejemplo, un 19 % lo hizo porque era la única forma de llegar a un acuerdo y un 12 % porque el precio no correspondía con la realidad del mercado.

En este caso, se trata de un motivo cuya importancia ha crecido de manera estadísticamente significativa en el último año: en 2023 era algo a lo que aludieron solamente el 5 %.



G24. Motivos para el cambio de precio según los arrendadores (% sobre arrendadores que han alquilado el precio)



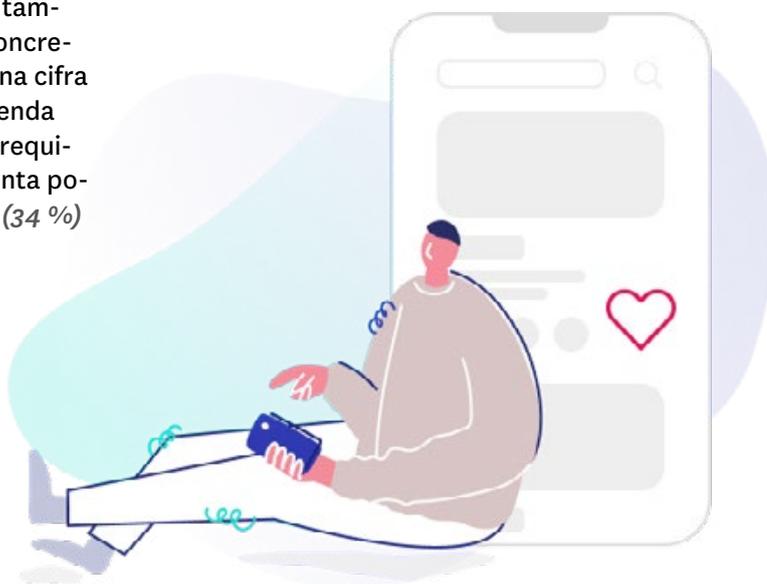
4.2. Dificultades

4.2.1 Inquilinos

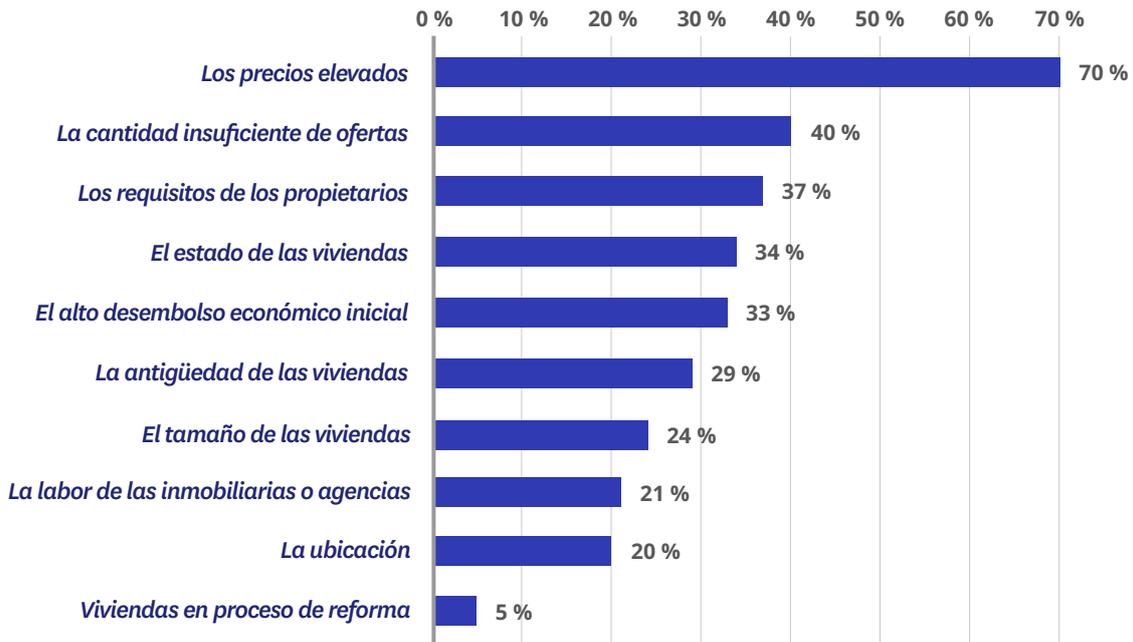
Este proceso de búsqueda de una vivienda de alquiler para vivir en ella puede complicarse o dilatarse en el tiempo por diferentes razones. Aunque, si hablamos de dificultades de los arrendadores, hay una que manda con claridad sobre el resto: el coste del alquiler. De hecho, siete de cada diez inquilinos que han conseguido arrendar un inmueble para vivir en él señalan esta cuestión como una dificultad.

En segundo lugar, la falta de oferta de vivienda también ha sido una traba para muchos de ellos. Concretamente, el 40 % lo cita como una dificultad. Una cifra similar a la de particulares que buscan una vivienda de alquiler que señalan como impedimento los requisitos de los propietarios (37 %). En cuarta y quinta posición se encuentran el estado de las viviendas (34 %) y el alto desembolso económico inicial (33 %).

En general, estas dificultades se mantienen en los niveles similares a los de 2023. Sin embargo, sí que se produce un salto significativo con respecto a 2022. En el caso de los altos precios, hace dos años era algo que mencionaban el 77 %, siete puntos más que ahora. Del mismo modo, el estado de las viviendas ha sido una barrera para menos inquilinos durante el último año (34 %) que en 2022 (46 %).



G25. Dificultades en el proceso de alquiler (inquilinos) (% sobre particulares que han alquilado como inquilinos)



Estas problemáticas, como cabe esperar, no afectan del mismo modo a todos los demandantes. Factores como la edad o la ubicación interfieren en el proceso de alquilar una vivienda.

El 70 % de los demandantes efectivos de vivienda de alquiler señala los precios elevados como una dificultad en el proceso de búsqueda

En clave territorial se puede apreciar que el precio sí que es una inquietud transversal. Sin embargo, el alto desembolso económico inicial pesa más en comunidades como Cataluña (41 %) o Madrid (41 %) que en Andalucía (27 %).

Por lo que se refiere a la edad, también se puede observar cómo el coste de la vivienda es una dificultad compartida. Pero, por ejemplo, la cantidad insuficiente de ofertas se padece más a partir de los 25 años. Así, hay a un 25 %

de los particulares que conforman el segmento que comprende los 18 y 24 años citan esta dificultad y este porcentaje va creciendo progresivamente conforme avanza la edad. En el estrato inmediatamente superior (25-34 años) son el 38 % los que mencionan esta cuestión. Y llegan a ser el 46 % en el caso de los más mayores (55-75 años).

Este mismo patrón se repite con el desembolso inicial. Solo un 19 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años lo ha percibido como una dificultad. Sin embargo, sí que lo ha sido para el 33 % de los que tienen entre 25 y 34 años o para un 38 % de los que abarcan los 35 y 44 años.

Por otro lado, hay características concretas de la vivienda como su antigüedad o su tamaño que suponen una traba, especialmente, para los jóvenes de 25 a 34 años. Un 37 % de ellos cree que la antigüedad de las viviendas es una dificultad (frente al 29 % de media) y un 29 % opina lo mismo sobre el tamaño de las viviendas (mientras que la media se sitúa en el 24 %).

Un 30 % de los demandantes que ha alquilado una vivienda en el último año no tiene recursos suficientes para afrontar los pagos iniciales.



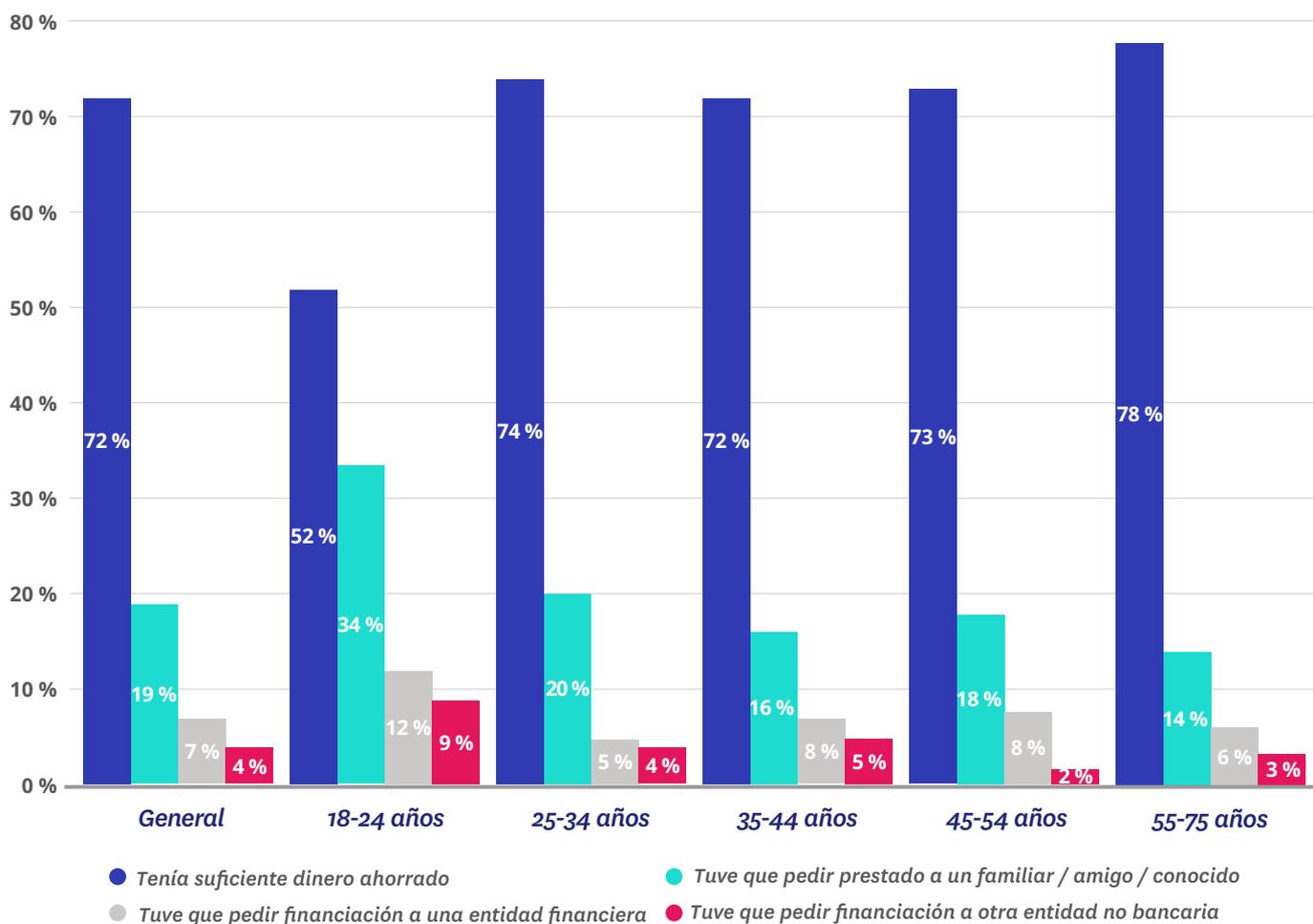
Un 33 % de los particulares que ha alquilado un inmueble en el último año menciona el desembolso inicial como un problema derivado del proceso de búsqueda. Y, cuando se pregunta específicamente por esta cuestión, hay un 30 % que afirma haber tenido que recurrir a familiares o amigos o financiación externa para hacer frente a este gasto.

Concretamente, este porcentaje se reparte entre el 19 % que pidió prestado a un familiar, amigo o conocido, un 7 % solicitó financiación a una entidad bancaria y un 4 % que la pidió a otra entidad no bancaria.

Esta problemática afecta especialmente a los inquilinos más jóvenes (18-24 años). Así, solamente un 52 % de ellos pudo hacer pagar estos gastos iniciales con sus ahorros. En el resto de los grupos de edad fueron más del 70 %.

Como consecuencia de esta situación, estos jóvenes recurrieron significativamente más al resto de alternativas para cubrir el coste inicial del alquiler. Lo más habitual es que pidieran prestado a familiares, amigos o conocidos (34 %) y, seguidamente, a la financiación a través de entidades bancarias (12 %).

G26. Cómo se afrontan los pagos iniciales (% sobre particulares que han alquilado como inquilinos)

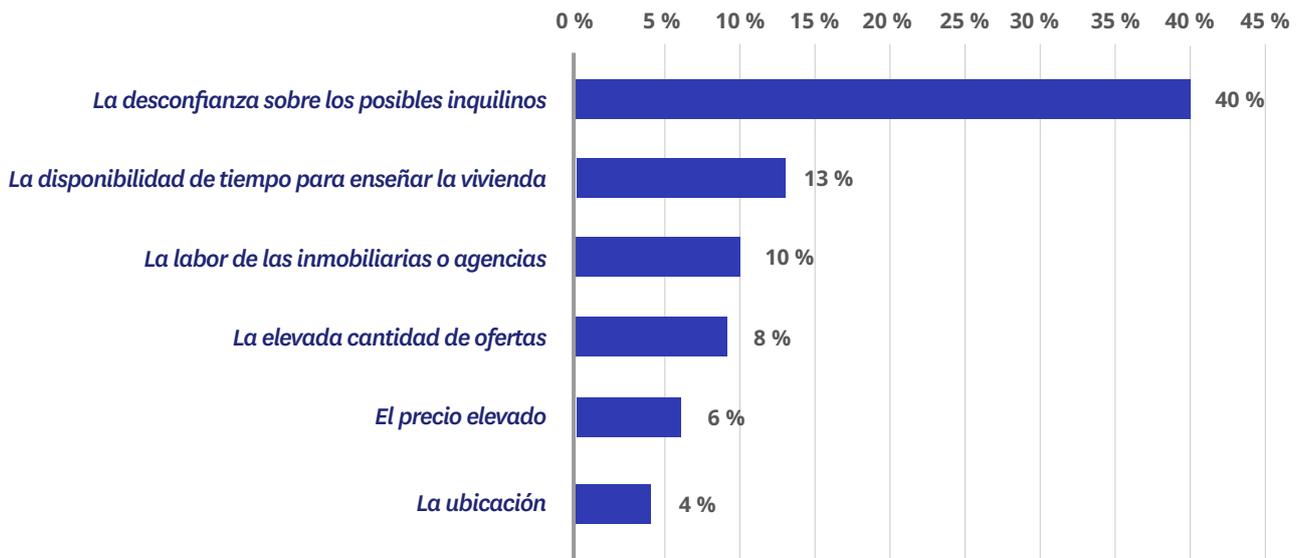


4.2.2 Arrendadores

Las dificultades durante el proceso de arrendamiento de una vivienda no son algo exclusivo de los inquilinos. Los propietarios de estos inmuebles también se encuentran con escollos durante su camino. En este sentido, e igual que sucedía en años anteriores, el principal es la desconfianza sobre los posibles inquilinos, a la que hacen referencia el 40 % de ellos.

Tras este, y con una incidencia menor, se encuentran otras barreras como la disponibilidad de tiempo para enseñar la vivienda (13 %), la labor de las inmobiliarias o agencias (10 %) o la cantidad elevada de ofertas (8 %).

G27. Dificultades en el proceso de alquiler (arrendadores) (% sobre particulares que han alquilado como arrendadores)



4.3. Plazos

4.3.1 Se mantiene el tiempo de búsqueda de los inquilinos...

Otro de los puntos clave del proceso de búsqueda de una vivienda de alquiler es el tiempo que los particulares tienen que dedicar hasta que consiguen su objetivo. En este sentido, en el lado de la demanda no se producen grandes cambios con respecto al año anterior.

Tal y como sucedía en 2023, cuatro de cada diez inquilinos efectivos aseguran haber invertido hasta dos semanas para encontrar un inmueble de alquiler para vivir en él. Asimismo, se ha producido un ligero ascenso en el

plazo que va desde las dos semanas a un mes: hace un año eran el 25 % los que destinaban este tiempo frente al 29 % actual. Aparte de todos estos, hay un 13 % que necesitó entre uno y dos meses y un 18 % que invirtió más de dos meses en este proceso de búsqueda.

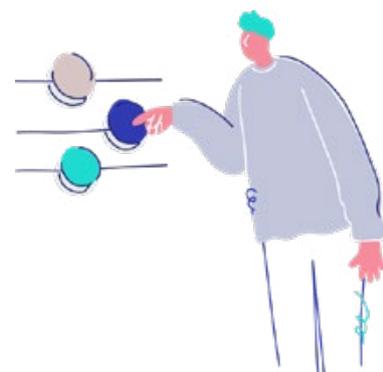
Esta dedicación es similar en todos los grupos de edad. Pese a esto, destacan los jóvenes de 25 a 34 años por concentrarse en mayor medida en el lapso temporal más breve: el 46 % necesitó menos de dos semanas, frente al 39 % del conjunto de la población.

4.3.2 ...Y cae el de los arrendadores

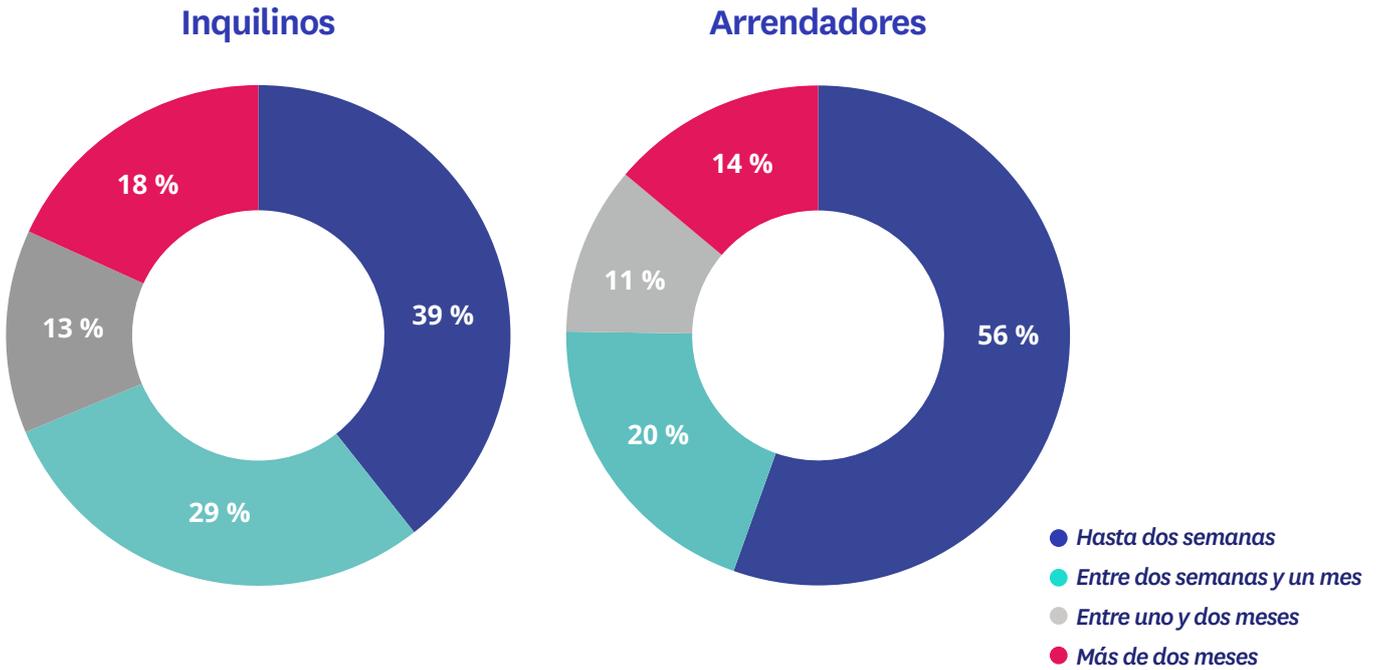
A diferencia de los inquilinos, entre los arrendadores sí que se puede apreciar algún cambio significativo en el tiempo que destinan a alquilar una vivienda de su propiedad. Fundamentalmente, durante el último año se ha producido una contracción del plazo destinado a esta tarea.

Esto supone que, mientras que en 2023 eran un 53 % los que aseguraban haber tardado hasta dos semanas, en 2024 han sido el 56 %. Una variación que, en términos estadísticos, es relevante.

Aparte de estos, también hay un 20 % de propietarios de una vivienda de alquiler que tardaron entre dos semanas y un mes en alquilar su inmueble (22 % en 2023). Seguidamente, un 11 % dedicó de uno a dos meses (10 % en 2023) y el 14 % más de dos meses (15 % en 2023).



G28. Duración del proceso de alquiler (% Sobre particulares que han alquilado)



4.3.3 Los arrendadores, más satisfechos con los plazos

¿Qué percepción tienen ofertantes y demandantes sobre el tiempo que les ha llevado completar el proceso? En general, se puede apreciar que los propietarios están más satisfechos: un 27 % asegura que tardó mucho menos de lo esperado, frente al 13 % de los inquilinos que tienen esta opinión.

Pese a esto, entre los arrendadores ha aumentado significativamente la sensación de que han tardado más o menos lo que esperaban: eran un 40 % en 2023 frente al 45 % actual. En el lado de los inquilinos, hay

un 35 % que se ubican en esta posición de neutralidad con respecto al tiempo invertido en encontrar una vivienda. Una cifra que, además, es idéntica en comparación con la del pasado año.

Aparte de esto, los inquilinos, como ya ha sucedido en años anteriores, destacan más al considerar que los plazos se han dilatado más de lo deseado: un 39 % cree que dedicaron algo o mucho más tiempo del esperado. Sin embargo, solamente un 13 % de los arrendadores tiene esta percepción.

G29. Percepción del tiempo invertido en el proceso (% sobre particulares que han alquilado)

	Inquilinos	Arrendadores
Mucho menos de lo esperado	13 %	27 %
Algo menos de lo esperado	13 %	15 %
Más o menos lo esperado	35 %	45 %
Algo más de lo esperado	20 %	10 %
Mucho más de lo esperado	19 %	3 %

4.4 Fallidos

Pese a intentarlo, no todos los demandantes de una vivienda de alquiler consiguen su objetivo. Como ya hemos visto al comienzo del informe, un 7 % de los particulares mayores de 18 años han intentado, sin éxito, alquilar una vivienda o una habitación en un piso compartido.

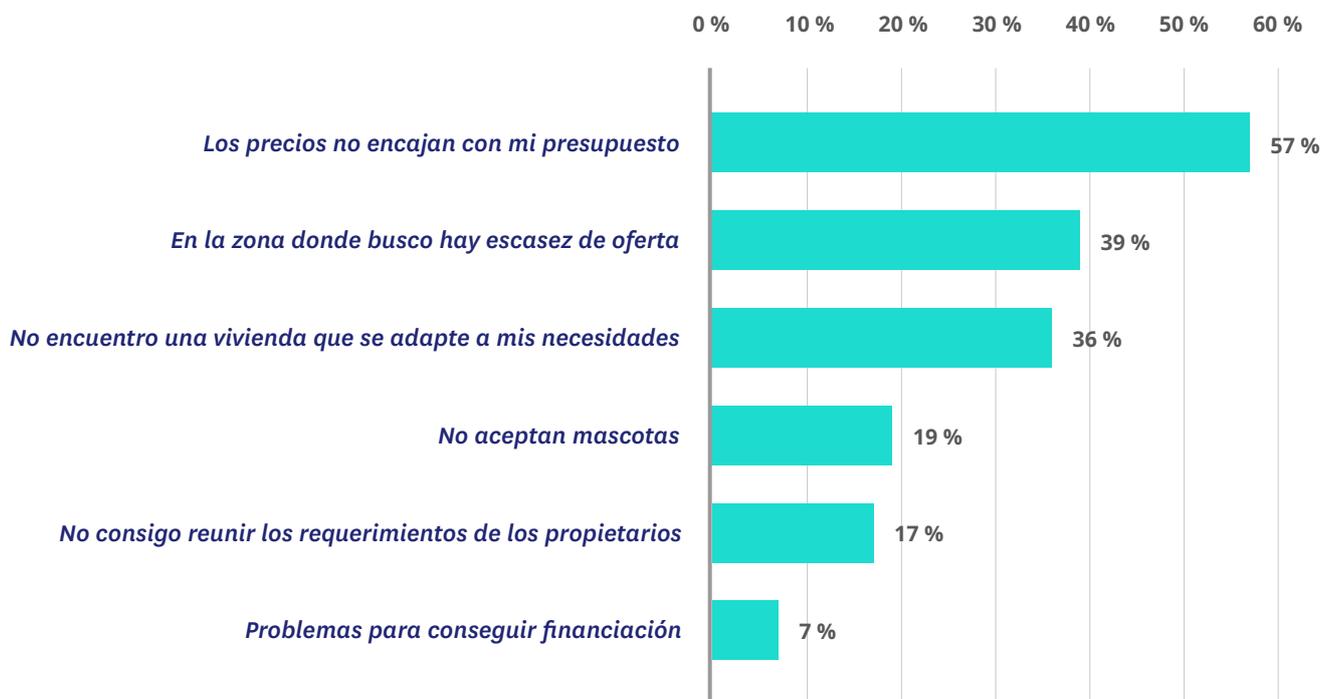
Un 57 % de los demandantes que no han conseguido alquilar una vivienda todavía señala los precios como uno de los motivos para encontrarse en esa situación

Dentro de este grupo de demandantes de vivienda de arrendamiento no efectivos ha habido un impedimen-

to ampliamente compartido: el precio. De hecho, un 57 % afirma no haber conseguido alquilar porque los precios no encajan con su presupuesto. Pese a que esta cifra ha experimentado un ligero repunte con respecto a 2023 (55 %), es significativamente más baja que la de 2022 (62 %).

Tras esta cuestión hay otras que también citan, aunque tengan una relevancia menor. Es el caso de la escasez de oferta en la zona de búsqueda (39 %), no encontrar una vivienda que se adapte a sus necesidades (36 %) o que no acepten mascotas (19 %).

G30. Motivos de quienes no han logrado alquilar (% sobre particulares que han buscado para alquilar pero no lo han conseguido)



En general, todas estas cuestiones afectan de manera transversal a los demandantes de vivienda de alquiler inefectivos, aunque hay algunos matices en función de la comunidad autónoma de procedencia o de la edad.

Por ejemplo, los precios afectan especialmente a los inquilinos catalanes: el 72 % asegura que no encajaban con su presupuesto, doce puntos por encima de la media general.

Esta cuestión, desde el prisma generacional, afecta más a los demandantes inefectivos más longevos

(55-75 años). Concretamente, un 67 % de ellos afirma que esta es una razón por la que no han alquilado todavía. A este mismo estrato también le afecta más la escasez de oferta en la zona de búsqueda: es algo que achacan el 52 % frente al 39 % de la media general.

Asimismo, que no acepten mascotas es un problema más extendido entre los que tienen entre 45 y 54 años: es algo que afecta al 26 %. Sin embargo, en el conjunto de los demandantes inefectivos de vivienda de alquiler hay un 19 % en esta situación.

5. Percepción del precio



Los inquilinos creen que los alquileres son cada vez más caros

La percepción de que el arrendamiento es caro o muy caro cada vez está más extendida entre quienes buscan una vivienda en este mercado. Así, en 2024 son el 77 % los demandantes que creen que los precios son muy caros, un punto porcentual más que el año anterior, cuando ya se había incrementado en otros cuatro puntos respecto a 2022.

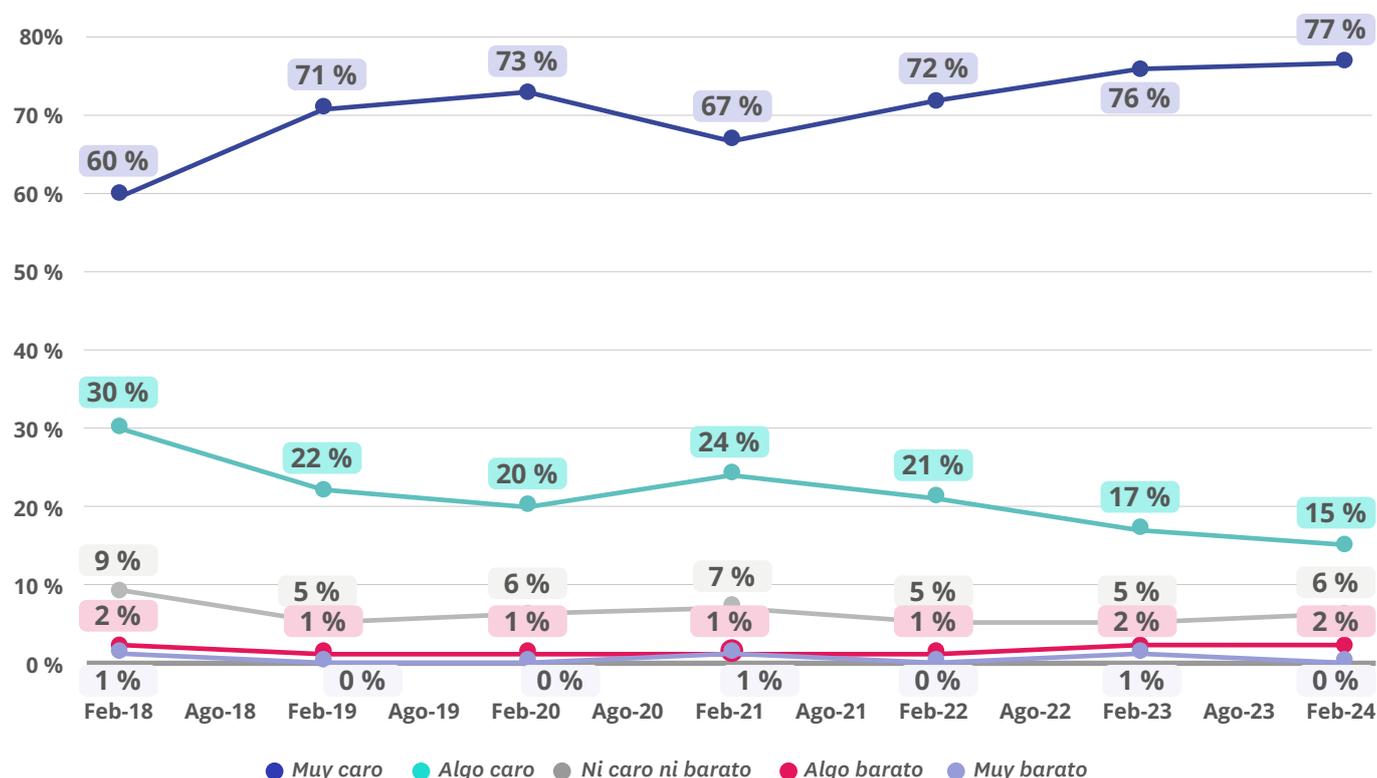
Por su parte, los que se limitan a considerar simplemente 'caros' estos precios se sitúan en el 15 %, dos puntos menos que en 2023. Esto significa que la percepción continúa virando desde la sensación de encarecimiento ligero hacia la de una situación cada vez más extrema.

Un 77 % de demandantes de alquiler creen que los precios del arrendamiento son muy caros, un porcentaje superior al de 2023

Si sumamos ambos valores, la conclusión es que el 92 % de las personas demandantes de alquiler en España creen que los precios son caros o muy caros. Se trata de una cifra levemente inferior al 93 % de 2023, si bien continúa la afluencia desde el 'caro' hacia el 'muy caro'.

Las cifras siguen, de este modo, ahondando en la tendencia que, salvo por un fugaz periodo tras la pandemia, han mantenido en los últimos siete años.

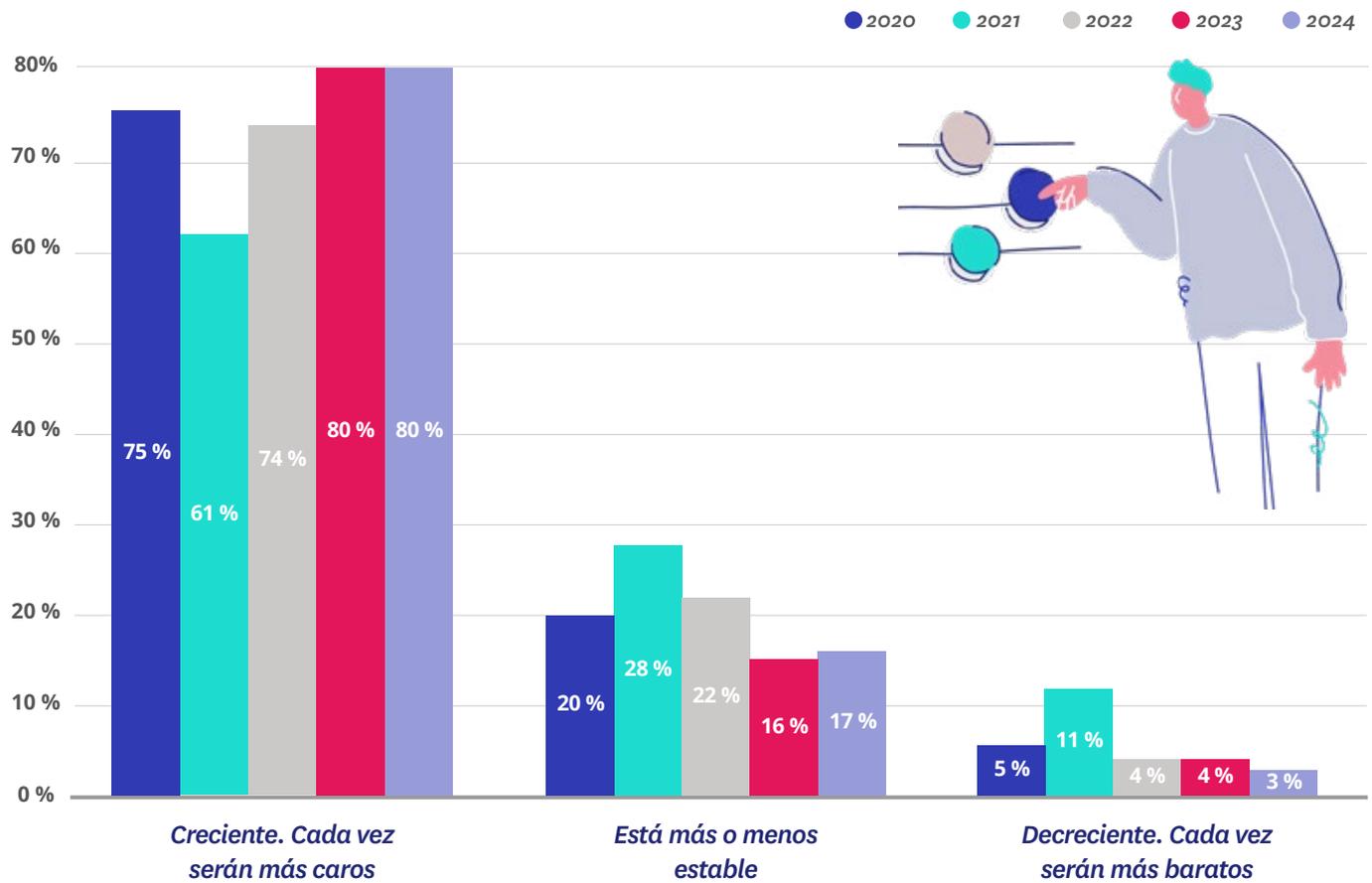
G31. Percepción de precios de la vivienda de alquiler (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)



Si se acerca la mirada al análisis por grupos de edad, se observa 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 los que lo consideran muy caro son únicamente el 61 % (*cinco puntos porcentuales menos que en 2023*), a partir de los 25 la cifra sube hasta el 79 %, para mantenerse en este registro de manera aproximada en el resto de los grupos. En este sentido, la cifra más alta se alcanza entre los 45 y los 54 años, donde esta opinión llega hasta el 84 %.

Desde el punto de vista territorial, la Comunidad Valenciana, con un 87 %, y Madrid, con un 82 %, son las comunidades donde en mayor medida se considera la vivienda de alquiler ‘muy cara’. Llama la atención, en este sentido, el fuerte incremento registrado en esta última, ya que en 2023 la cifra se detuvo en el 71 %, once puntos porcentuales menos. Por su parte, Cataluña se queda en el 80 %, ocho puntos menos que doce meses antes, mientras que Andalucía anota un 71 %, siete menos que en 2023.

G32. Tendencia de precios de la vivienda de alquiler (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)



Otra importante cuestión que se le plantea a los arrendatarios —*considerando como tales a quienes han alquilado o intentado alquilar en los últimos 12 meses*— es la que tiene que ver sobre su perspectiva respecto a la evolución de los precios. Así, ocho de cada diez consultados creen que los precios seguirán subiendo. Este 80 % es el mismo porcentaje que el año anterior, aunque con leve tendencia al alza. Por su parte, el 17 % opina que las tarifas son más o menos estables, mientras que solo el 3 % prevé que tiendan a bajar.

Por comunidades autónomas no existen diferencias significativas, ya que en todas existe el convencimien-

to de que los precios continuarán subiendo en el futuro. Así lo creen el 83 % de los consultados en la Comunidad Valenciana, el 82 % en Madrid, el 77 % en Andalucía y el 76 % en Cataluña.

Se trata de porcentajes muy similares a los registrados por segmentos de edad, siendo los menos pesimistas los más jóvenes (*solo’ el 77 % de los que cuentan entre 18 y 24 años creen que los precios serán cada vez más caros*), y los de peor augurio los que suman de 45 a 54 años, que opinan en este sentido en un 82 % de los casos.

Causas del encarecimiento

Con este panorama en el que los inquilinos coinciden en que los precios están altos y que van a seguir subiendo, resulta especialmente relevante analizar a qué achacan esta situación. El sentir mayoritario, en este sentido, señala a la inflación y la evolución de los tipos de interés como principales causantes del actual escenario.

De esta manera, el 76 % de los inquilinos que pronostican una evolución creciente de los precios creen que

es el factor que más incidencia tiene en su pronóstico. Otro porcentaje significativo (69 %) lo relaciona con el aumento de la demanda.

Con la anterior razón entronca, de manera muy directa, el tercer factor apuntado: la escasez de la oferta, cuestión señalada por el 67 % de los consultados.

G33. Palancas de las subidas de precio: influye mucho o bastante (% sobre demandantes y ofertantes que creen que hay una tendencia creciente de los precios)



6. Intención de compra



Baja el porcentaje de los inquilinos que se plantean adquirir vivienda propia

El hecho de que los inquilinos perciban que los precios del alquiler de vivienda son cada vez más caros, y que continuarán subiendo, empuja a muchos de ellos a plantearse la adquisición de una vivienda propia. De esta manera, en 2023 la cifra de arrendatarios que se planteaban comprar un inmueble en un plazo máximo de cinco años alcanzaba ya el 52 %, la cifra más alta de los últimos cinco años.

Un 48 % de los demandantes de alquiler pretenden comprar una vivienda en los próximos cinco años. Es una cifra cuatro puntos menor que la de 2023

Sin embargo, tan solo un año después este porcentaje se ha reducido hasta el 48 %, cuatro puntos porcentuales menos. La cifra también está un punto por debajo del registro de 2022, aunque se mantiene aún por encima del 44 % de 2021 y el 41 % de 2020.

Este descenso de cuatro puntos entre 2023 y 2024 entre los inquilinos que muestran intención de comprar

vivienda propia tiene su raíz en el grupo de los que lo pretenden cumplir este objetivo en el plazo de dos años, ya que se reducen del 20 % al 16 %, mientras que los que lo pretenden en un periodo comprendido entre los dos y los cinco años se mantienen en el 32 %.

Por el contrario, este descenso en el deseo de compra provoca que aumente el porcentaje de demandantes de vivienda de alquiler que, aunque no prevén comprar a medio plazo, no descartan hacerlo más adelante. Actualmente son el 33 %, mientras que en 2023 eran el 31 %. El porcentaje actual, por lo tanto, se acerca al 34 % de 2022.

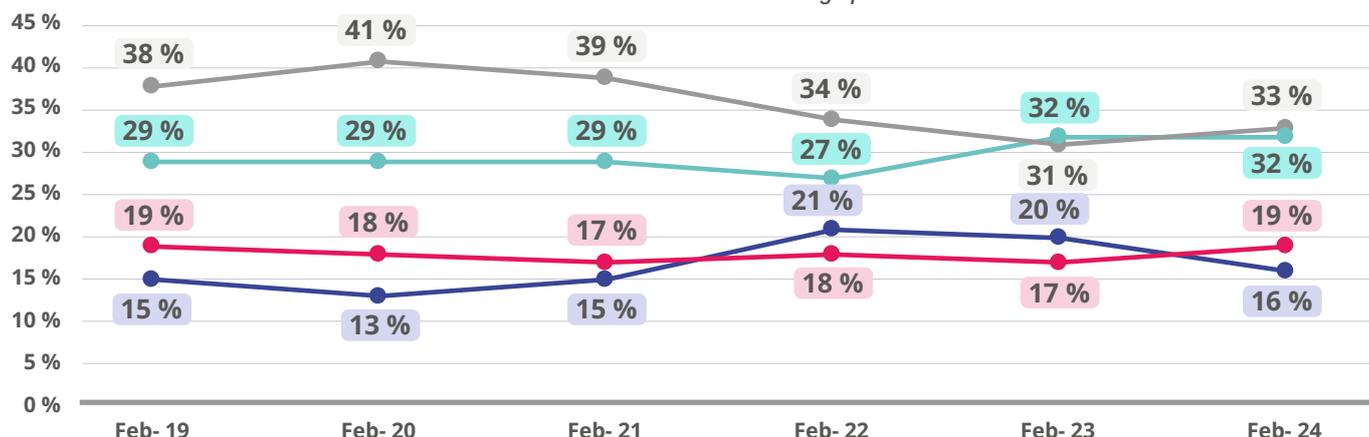
También se incrementa el grupo de los que descartan la compra tanto a medio como a largo plazo, ascendiendo al 19 %, frente al 17 % de 2023.

Por segmentos de edad, el colectivo de 25 a 34 años es el que experimenta una reducción más significativa de la intención de compra a corto plazo, pasando del 63 % de febrero de 2023 al 57 % de doce meses después.



G34. Intención de compra (inquilinos) (% sobre demandantes de vivienda en alquiler)

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



Los inquilinos y los precios de la vivienda en propiedad

Hemos comprobado que existen muchos particulares que alquilan porque no pueden comprar. Surge, por lo tanto, la pregunta acerca de la percepción del precio del mercado de compraventa que tienen los demandantes de alquiler. En este sentido, el escenario es similar al que arroja su visión sobre los precios del arrendamiento.

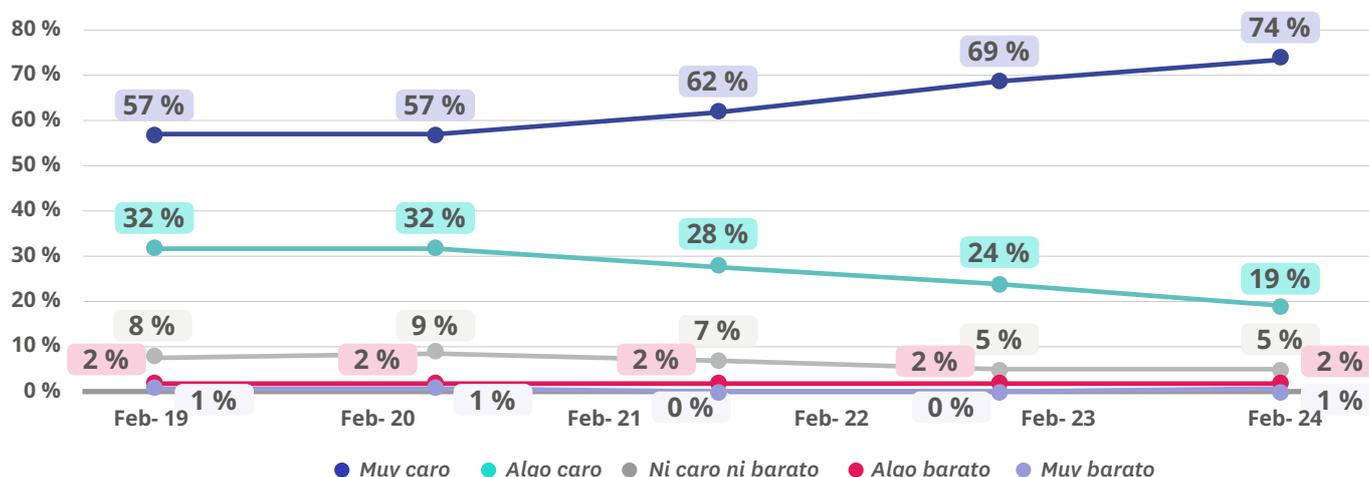
De este modo, un 92 % de los demandantes de alquiler creen que los precios de la vivienda en propiedad son caros o muy caros. Un porcentaje que ha permanecido bastante estable a lo largo del tiempo (*en 2023 era el 93 %*) pero en el que ha ganado peso la percepción ‘muy caro’, que representaba el 62 % hace dos años, en 2023 subió hasta el 69 % y en la actualidad

se ha situado en el 74 %. Es decir, un incremento de doce puntos en veinticuatro meses.

Este aumento se alimenta, lógicamente, del adelgazamiento del porcentaje de los que únicamente considera algo caro ese precio, ya que bajan del 24 % de 2023 al 19 % de doce meses después.

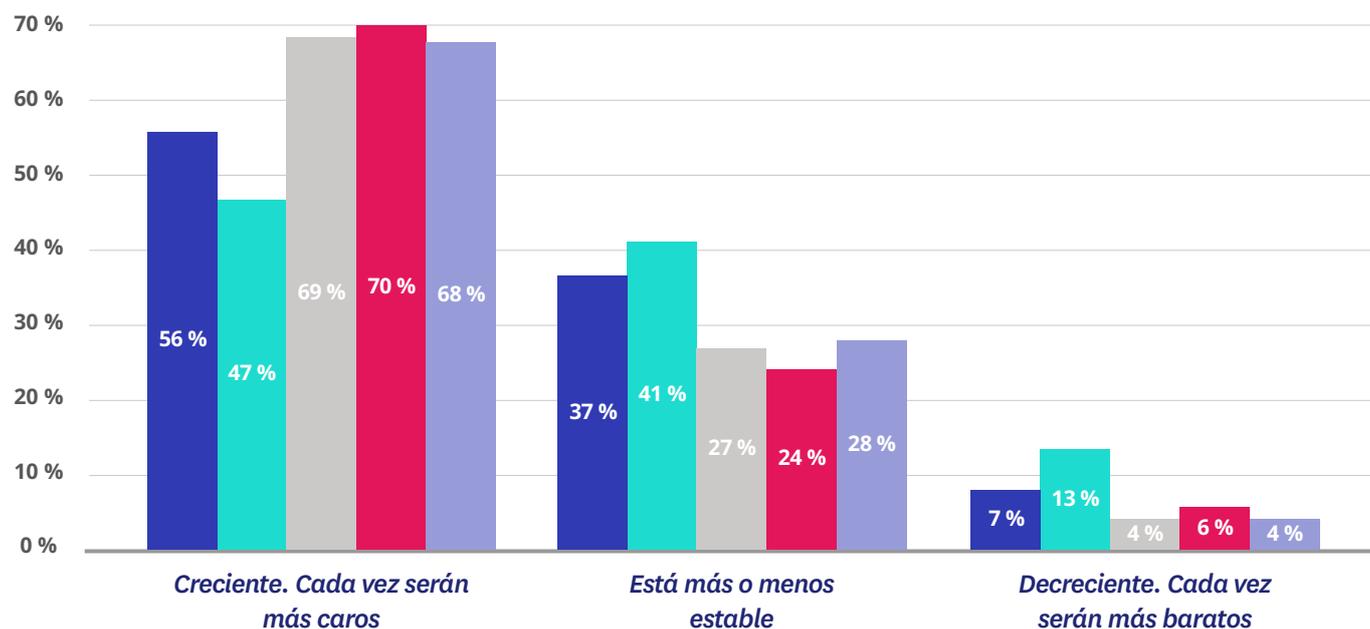
Respecto a la tendencia de los precios de compra, existe igualmente en el colectivo este grupo de demandantes de alquiler la percepción de que seguirá siendo alcista hasta alcanzar, en febrero de 2024, el 68 %, si bien se trata de una cifra dos puntos porcentuales menor que la de la anterior encuesta.

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



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

● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023 ● 2024



7. Conclusiones



La lectura global de las cifras correspondientes a 2024 desgarnadas a lo largo del presente informe confirma que las tensiones vinculadas a los altos precios del mercado del alquiler continúan afectando a la participación de los particulares: los porcentajes permanecen estables en la franja más baja de la serie histórica. De hecho, la demanda está en mínimos y es la oferta la que sostiene el conjunto.

Este panorama general tiene ciertas excepciones, como el significativo aumento de particulares ofertando vivienda de alquiler en Cataluña o el incremento de la demanda en el tramo de edad de 45 a 54 años. Pero, en general, el mercado del arrendamiento parece estar profundizando en los problemas que ya se han detectado en las ediciones precedentes de este informe *Experiencia en alquiler*.

Se percibe en los motivos de los demandantes para optar por este mercado en lugar de la vivienda en propie-

dad: cada vez más preferirían comprar, pero no pueden y hay cada vez menos inquilinos o aspirantes a serlo por las ventajas de flexibilidad y libertad del alquiler.

Si esta cuestión se pone en relación con la percepción de precios que tienen estos demandantes —*cada vez más volcada en que son “muy caros” y no solo “caros”*—, la sensación que transmiten es de que se sienten cautivos en una situación que no les conviene pero de la que no pueden salir: hasta el horizonte de la intención de compra se está aplazando a un futuro algo más lejano.

El desequilibrio entre oferta y demanda también se deja notar en la negociación: hay menos arrendatarios que hayan negociado el precio y entre quienes sí que lo hicieron hay menos que hayan logrado una rebaja. Los arrendadores están en posición de imponer con más rigidez sus condiciones.



Un **15 %** de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses. Es el mismo porcentaje que un año antes, aunque un punto menor que en agosto de 2023



No poder comprar es el principal motivo de los inquilinos para optar por el alquiler (**43 %**). Entre estos argumentos también destacan la espera de que los precios de la vivienda en propiedad bajen (**16 %**) o los tipos de interés (**15 %**)



El **24 %** de los demandantes de alquiler negoció el precio del arrendamiento. De estos, el **57 %** logró algún tipo de rebaja sobre el precio establecido inicialmente



El **77 %** de los demandantes de vivienda de alquiler considera que el precio es muy caro. Esta cifra representa un punto porcentual más que en 2023 y cuatro más que hace dos años



En cuanto a la tendencia de los precios, el **80 %** de los inquilinos creen que los costes de los arrendamientos seguirán subiendo. Se trata del mismo porcentaje que el anotado doce meses antes



El **48%** de los inquilinos se plantean adquirir una vivienda en propiedad en un plazo de cinco años. Se trata, no obstante, de una cifra sensiblemente inferior al **52 %** registrado en la encuesta de febrero de 2023

8. Nota Metodológica

Bases de los gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DEL ALQUILER (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.027 / 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 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

G2. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

G3. ÚLTIMA ACCIÓN DE LOS DEMANDANTES DE ALQUILER (% DE DEMANDANTES DE ALQUILER)

Base particulares que han alquilado o intentado alquilar como inquilinos. Feb-23: 541 / Feb-24: 853

G4. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / 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 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

G5. PARTICULARES REALIZANDO ACCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / 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 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

G6. 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 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186
Base particulares mayores de 18 años. Cataluña. Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21: 781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353
Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479
Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana. Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898

G7. OFERTA Y DEMANDA DE ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS DE CADA CCAA)

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 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186
Base particulares mayores de 18 años. Cataluña. Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21: 781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479
Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana. Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898

G8. 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 / Ago-23: 428 / Feb-24: 816

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 / Ago-23: 855 / Feb-24: 1.254

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 / Ago-23: 1.056 / Feb-24: 1.595

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 / Ago-23: 905 / Feb-24: 1.794

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 / Ago-23: 1.758 / Feb-24: 2.811

G9. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA EN EL ALQUILER (% SOBRE LOS PARTICULARES ACTIVOS EN EL MERCADO DEL ALQUILER)

Base particulares activos en el mercado del alquiler. Feb-23: 740 / Feb-24: 1.222

G10. DEMANDA DE ALQUILER: VIVIENDAS COMPLETAS Y HABITACIONES EN PISOS COMPARTIDOS

Base particulares mayores de 18 años. Feb-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler (ómnibus). Feb-23: 520 / Feb-24: 828

Base demandantes de alquiler en piso compartido. Feb-23: 158 / Feb-24: 250

G11. TIPOS DE CONTRATOS DE ALQUILER QUE TIENEN LOS INQUILINOS (% PARTICULARES MAYORES DE 18 AÑOS QUE VIVEN EN RÉGIMEN DE ALQUILER)

Particulares mayores de 18 años que viven en régimen de alquiler. Sept-23: 1.201 / Feb-24: 1.950

G12. LO QUE MÁSMENOS CONSIDERAN

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G13. 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 / Feb-24: 1.503

G14. USOS DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE OPERACIONES DE ALQUILER

Base ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 807



Base particulares demandantes de vivienda en alquiler (inquilinos). Feb-24: 1.503

G15. MOTIVOS DE LOS INQUILINOS PARA ALQUILER EN VEZ DE COMPRAR

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G16. COMPRAR NO ENTRA EN SUS PLANES (POR EDAD) (% SOBRE PARTICULARES DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER DE CADA TRAMO DE EDAD)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler 18-24 años. Feb-24: 199

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler 25-34 años. Feb-24: 474

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler 35-44 años. Feb-24: 306

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler 45-54 años. Feb-24: 250

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler 55-75 años. Feb-24: 274

G17. MOTIVOS PERSONALES DE LOS INQUILINOS (% SOBRE PARTICULARES DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G18. MOTIVOS DE LOS ARRENDADORES PARA ALQUILER EN VEZ DE COMPRAR

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 807

G19. MOTIVOS PERSONALES DE LOS ARRENDADORES

Base particulares ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 807

G20. LA NEGOCIACIÓN EN EL ALQUILER (INQUILINOS)

Base inquilinos efectivos. Feb-23: 1.050 / Feb-24: 869

Base inquilinos efectivos que variaron el precio con o sin negociación. Feb-24: 279

G21. MOTIVOS PARA EL CAMBIO DE PRECIO A LA BAJA SEGÚN LOS INQUILINOS (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO COMO INQUILINOS Y EL PRECIO SE REDUJO RESPECTO AL INICIAL)

Base inquilinos efectivos que variaron el precio a la baja con o sin negociación. Feb-24: 158

G22. LA NEGOCIACIÓN EN EL ALQUILER (ARRENDADORES)

Base arrendadores efectivos. Feb-23: 740 / Feb-24: 709

Base arrendadores efectivos que variaron el precio con o sin negociación. Feb-24: 230

G23. CUANTÍA DE LAS BAJADAS DE PRECIOS EN LA NEGOCIACIÓN (% SOBRE ARRENDADORES QUE HAN BAJADO EL PRECIO)

Base arrendadores efectivos que variaron el precio a la baja con o sin negociación. Feb-23: 163 / Feb-24: 142

G24. MOTIVOS PARA EL CAMBIO DE PRECIO SEGÚN LOS ARRENDADORES (% SOBRE ARRENDADORES QUE HAN BAJADO EL PRECIO)

Base arrendadores efectivos que variaron el precio a la baja con o sin negociación. Feb-24: 142

G25. DIFICULTADES EN EL PROCESO DE ALQUILER (INQUILINOS) (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO COMO INQUILINOS)

Base inquilinos efectivos. Feb-24: 869

G26. CÓMO SE AFRONTAN LOS PAGOS INICIALES (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO COMO INQUILINOS)

Base inquilinos efectivos. Feb-24: 869

Base inquilinos efectivos 18-24 años. Feb-24: 89

Base inquilinos efectivos 25-34 años. Feb-24: 301

Base inquilinos efectivos 35-44 años. Feb-24: 185

Base inquilinos efectivos 45-54 años. Feb-24: 145

Base inquilinos efectivos 55-75 años. Feb-24: 149

G27. DIFICULTADES EN EL PROCESO DE ALQUILER (ARRENDADORES) (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO COMO ARRENDADORES)

Base arrendadores efectivos. Feb-24: 709

G28. DURACIÓN DEL PROCESO DE ALQUILER (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO)

Base inquilinos efectivos. Feb-24: 869

Base ofertantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 807

G29. DURACIÓN DEL PROCESO DE ALQUILER (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN ALQUILADO)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

Base particulares de vivienda de alquiler. Feb-24: 807

G30. MOTIVOS DE QUIENES NO HAN LOGRADO ALQUILAR (% SOBRE PARTICULARES QUE HAN BUSCADO PARA ALQUILAR PERO NO LO HAN CONSEGUIDO)

Base inquilinos no efectivos. Feb-24: 634

G31. PERCEPCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE ALQUILER (INQUILINOS)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G32. TENDENCIA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE ALQUILER (INQUILINOS)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G33. PALANCAS DE LAS SUBIDAS DE PRECIO: INFLUYE MUCHO O BASTANTE

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler que consideran creciente la tendencia de los precios. Feb-24: 1.301

G34. INTENCIÓN DE COMPRA INQUILINOS

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G35. PERCEPCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE COMPRA (INQUILINOS)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503

G36. TENDENCIA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA DE COMPRA (INQUILINOS)

Base particulares demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 1.503



Anaïs López García

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

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>