

# Experiencia en el alquiler 2018-2019



fotocasa

# Índice

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

# Prólogo

Tras el descenso en la demanda de vivienda en alquiler en 2018, en este año 2019 el porcentaje de españoles mayores de 18 años que intentan arrendar un inmueble ha vuelto a incrementarse. Esta conclusión, que será debidamente explicada en las siguientes páginas, nos habla de un mercado que ha recuperado la actividad, pero con graves deficiencias.

La importancia del mercado del alquiler ha de afrontarse, de entrada, desde una perspectiva social: los bajos salarios y la falta de ahorros, pese a la recuperación económica, son los que empujan a muchas personas a optar por este mercado, aunque si pudieran elegir optarían por una vivienda en propiedad. La convicción de que compensa más pagar una hipoteca que la renta mensual de un alquiler sigue ganando peso entre los activos en este mercado y ya son varios años de tendencia.

Este escenario hace que, progresivamente vayan cobrando protagonismo perfiles de inquilinos más adultos, con familias en crecimiento, pero afecta especialmente a los más jóvenes. Y en un escenario de precios altos, aunque más estables, los jóvenes siguen retrasando su emancipación y, en consecuencia, también se aplaza la decisión de formar una familia. La demografía española lleva años sufriendo este ciclo malicioso de emancipación tardía, maternidad aplazada y pocos hijos y el mercado de alquiler tampoco es ahora la solución provisional que ha sido en el pasado.

Y no lo es, en parte, porque, aunque los precios resultan atractivos para los propietarios, la oferta de inmuebles de particulares tampoco despegó. De hecho, y aunque de forma moderada, respecto a 2018, se ha producido una ligera reducción del porcentaje de particulares que ponen en alquiler viviendas de su propiedad. Si, entre particulares, aumenta la demanda y disminuye la oferta, el resultado es que muchos aspirantes a inquilinos ven frustradas sus expectativas y se acrecienta el desequilibrio existente en el mercado.

Por eso resulta lógico que el mercado de alquiler esté atrayendo tanta atención mediática en los últimos meses y que, incluso, se haya convertido en la cuestión principal en el argumentario de

casi todas las formaciones políticas en las recientes elecciones generales en el capítulo dedicado a la vivienda.

El gobierno que surja, si es que esta vez logra conformarse, de estos comicios tiene por delante un reto importante. Y es precisamente por el lado de la oferta por donde se pueden hacer muchas cosas para reconducir esta situación. Desde beneficios fiscales para los propietarios que alquilen (especialmente cuando los inquilinos sean menores de 35 años) hasta un programa realista y ambicioso de vivienda pública de alquiler, con colaboración privada, para que haya un contrapeso capaz de contener las subidas de precios del mercado privado, pasando por ayudas a la rehabilitación con la finalidad de su puesta en alquiler.

El panorama del mercado del alquiler que se dibuja en el presente informe tiene algunas claves lo suficientemente preocupantes como para justificar que las administraciones públicas actúen poniendo fin a este largo periodo de inacción que ha traído la incertidumbre política y cuyos nocivos efectos son evidentes en las siguientes páginas.



## Regresa la demanda

*En 2019 hay en España un 17 % de particulares mayores de 18 años que, en los últimos 12 meses, han realizado alguna acción en el mercado del alquiler, ya sea en el lado de la oferta o en el de la demanda. Este porcentaje supone un incremento de tres puntos porcentuales respecto al 14 % registrado el año pasado. De hecho, gracias a esta subida, el mercado de alquiler recupera las tasas de participación registradas en 2017.*

# 17%

de particulares ha realizado en los últimos 12 meses alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda. En 2018 eran el 14 %. ▲

La demanda de vivienda en alquiler ha sido clave en la recuperación: de un 9 % de particulares alquilando o buscando alquilar (como inquilinos) en 2018 se ha pasado a un 14 % en 2019. ▲

Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061

Es la demanda de vivienda de alquiler la que ha propiciado este significativo cambio. Como ya explicamos en la **Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019**, se ha producido un efecto rebote: las intensas subidas de precios de los arrendamientos en 2016 y 2017 redujo intensamente la demanda en 2018, una tendencia que se ha corregido en este 2019 una vez que los precios han empezado a mostrar señales de moderación.

De este modo el porcentaje de particulares mayores de 18 años que han alquilado o intentado alquilar como inquilinos una vivienda o una habitación en un piso compartido era un 13 % en 2017, cayó al 9 % en 2018 y en este 2019 ha remontado hasta el 14 %.

Aunque el incremento se ha producido en todas las franjas de edad, los jóvenes son el segmento clave en todo este proceso. En primer lugar, porque, por una cuestión de ciclo vital, tienen un gran peso en la demanda de alquiler y por tanto sus variaciones afectan a la evolución general del mercado. Y en segundo lugar son ellos los que en 2018 provocaron ese descenso en la demanda y en 2019 han vuelto a alquilar (o intentarlo): entre los 18 y los 24 años se ha pasado de un 15 % de demandantes de arrendamiento en 2018 al 26 % en 2019; en la franja de 25 a 34 años, el 30 % de 2019 supone once puntos más que el 19 % de 2018. A la moderación de los precios se ha sumado la progresiva

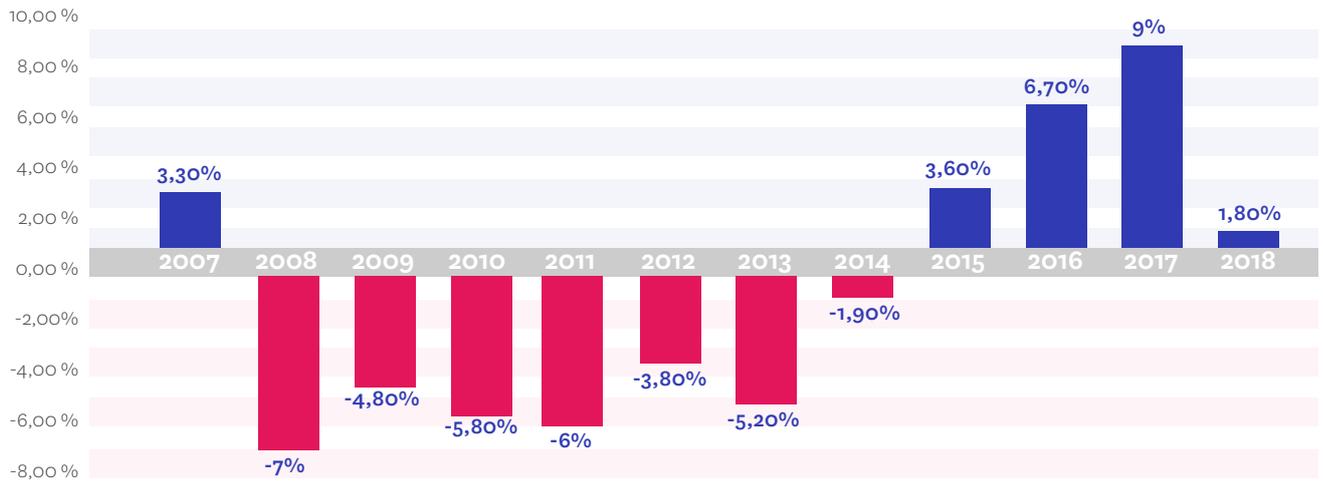
mejora del escenario socioeconómico en estas franjas de edad, que son las que más tarde están percibiendo la recuperación económica tanto en términos de obtención de empleo como salariales. La suma de ambos factores explica el retorno de los jóvenes a la demanda de vivienda en alquiler.

En términos territoriales son Cataluña (*del 9 % de 2018 al 13 % en 2019*) y Madrid (*del 9 % al 15 %*) las dos comunidades autónomas donde más intensa ha sido la subida de la participación de particulares en la demanda de inmuebles en alquiler. También se ha producido un incremento significativo en Andalucía (*del 13 % al 17 %*) y el País Vasco, mientras que la Comunidad Valenciana se ha mantenido más estable (*también el descenso de 2018 fue más moderado en esta comunidad*).

En el lado de la oferta, sin embargo, la tendencia respecto a 2018 es la contraria: hay menos particulares alquilando o intentando alquilar a otros una vivienda de su propiedad. Del 6 % de hace un año se ha pasado al 5 % en 2019.

Si hacemos una aproximación territorial, **Cataluña es la única CCAA que ha registrado un descenso realmente significativo** en el porcentaje de mayores de 18 años que han puesto en alquiler algún inmueble de su propiedad (*del 6 % al 4 %*), mientras que en el resto ha sido mucho más moderado.

## El precio de los alquileres



Variación interanual del precio (€/m²)

Fuente: Índice inmobiliario Fotocasa

En resumen, **sube la demanda y baja la oferta**. El resultado es que se acentúa el desequilibrio en el mercado del alquiler entre particulares: **hay menos personas ofreciendo en arrendamiento viviendas de su propiedad y más personas buscando una casa para vivir en ella.**

## Más demanda de alquiler y también de compra

El aumento en la demanda de alquiler por parte de particulares se ha dejado notar tanto entre los que realmente han arrendado como inquilinos un inmueble (*este porcentaje ha pasado del 5 % de 2018 al 7 % en 2019*) como entre los que han pretendido hacerlo pero no lo han conseguido (*3 % en 2018 y 6 % en 2019*).

Este diferencia es aún más acentuada en los tramos de edad más jóvenes, que son precisamente los que, como hemos dicho, más han agitado la demanda.

Aunque entre los menores de 35 años se ha incrementado notablemente respecto a 2018 el porcentaje de quienes han alquilado una vivienda, el aumento del porcentaje de quienes han intentado alquilar sin conseguirlo ha sido, en términos relativos, más intenso.

7%

**de particulares ha alquilado vivienda** (eran un 5 % en 2018) y otro 6 % (frente al 3 % de 2018) ha intentado alquilar pero no lo ha conseguido.

4%

**de particulares** (mismo porcentaje que en 2018) **ha comprado una vivienda** y otro 8 % (eran el 5 % en 2018) lo ha intentado sin conseguirlo.

## ALQUILER (Inquilino)

	TOTAL		18-24 AÑOS		25-34 AÑOS	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Ha alquilado vivienda (inquilino)	5%	7%	5%	11%	12%	16%
Ha buscado vivienda para alquilar (como inquilino) pero no lo ha conseguido	3%	6%	5%	9%	6%	13%

Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061 / Base 18-24 años 2018: 453 / Base 18-24 años 2019: 447 / Base 25-34 años 2018: 850 / Base 25-34 años 2019: 860

Si volvemos a observar al mercado inmobiliario en su conjunto, podría pensarse que el aumento de la demanda de alquiler podría afectar negativamente la demanda de vivienda en propiedad. Pero la realidad es que también hay más particulares buscando un inmueble para comprar. Hay un 12 % de particulares que en el último año ha adquirido o intentado adquirir una vivienda, frente al 9 % de 2018.

En este mercado de propiedad el incremento de la demanda tiene más que ver con aspiraciones que con transacciones efectivamente realizadas. El porcentaje de los que han comprado no registra cambios con respecto al año anterior, mientras que el porcentaje de los que han intentado comprar sin conseguirlo se ha incrementado en tres puntos porcentuales (del 5 % en 2018 al 8 % en 2019).

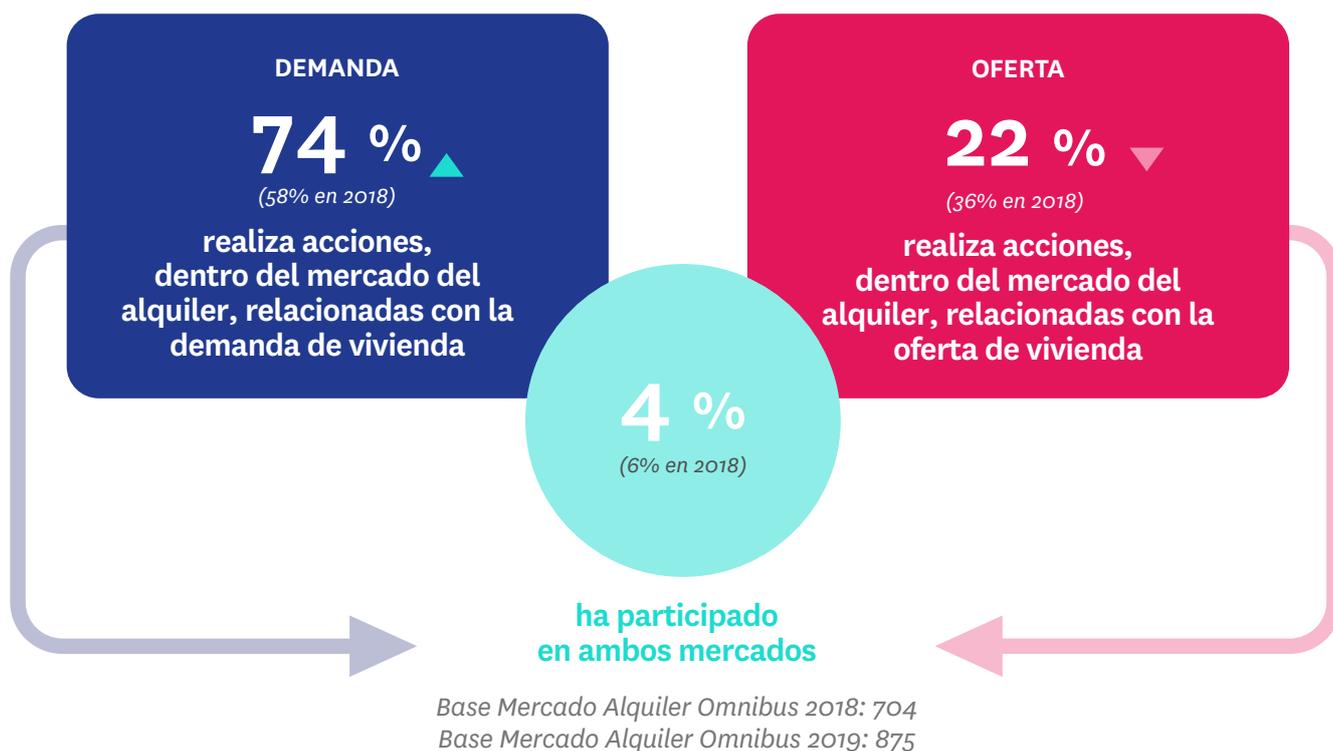


Base 2017: 5027 / Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061

En conclusión, si se compara la participación de particulares en la demanda de uno y otro mercado se percibe que **el alquiler ha registrado en el último año un importante aumento tanto en operaciones cerradas como en búsquedas inconclusas**, mientras que en la compra ha aumentado la búsqueda, pero no el porcentaje de quienes logran adquirir un inmueble. Este escenario tiene mucho que ver con las preferencias de estas

personas. **La vivienda en propiedad es la meta a la que aspiran muchos participantes en el mercado inmobiliario**, pero las dificultades que tienen para alcanzar ese objetivo les obliga a optar por alquilar una casa mientras esperan el momento oportuno para comprar. Cuando más adelante en el presente informe repasemos los motivos de quienes han alquilado veremos más detalles al respecto.

### Desequilibrio entre oferta y demanda



Si se toma el mercado del alquiler en su conjunto, casi tres de cada cuatro particulares que participan en él lo hacen en el lado de la demanda y sólo un 22 % lo hacen en el lado de la oferta. Hay, además, un 4 % personas mayores de 18 años que han participado en ambos lados del mercado: como inquilinos (o aspirantes a serlo) y como arrendadores (que han alquilado o intentado alquilar un inmueble de su propiedad).

El peso relativo de cada grupo sobre el total del conjunto ha variado notablemente respecto al año 2018 (la demanda crece en 16 puntos porcentuales y la oferta baja 14) fruto de ese aumento de la demanda que venimos comentando en el presente informe. La explicación a este cambio está, por tanto, en los datos anteriores.

Pero lo que refleja esta distribución es el creciente desequilibrio entre oferta y demanda por parte de particula-

res en el mercado del alquiler. En parte por el incremento de personas que han tratado de alquilar una casa, pero no lo han conseguido. Y en parte porque, aunque los particulares siguen siendo el principal colectivo de ofertantes de vivienda en alquiler, este es un mercado en el que en los últimos años han entrado progresivamente nuevos actores del ámbito financiero.

Si nos centramos en las personas que se encuentran en el lado de la demanda, hay dos opciones: que busquen una vivienda completa o una habitación en piso compartido. Los primeros son muchos más que los segundos — como es lógico —, pero lo interesante es que, respecto a 2018, aumenta la ruta de alquilar vivienda completa. Además, el trasvase entre ambos grupos también refuerza el interés por alquilar vivienda frente al arrendamiento de una habitación en un piso compartido.

**14 %** de particulares participó como inquilino en el mercado de vivienda en los últimos 12 meses (9 % en 2018)

**12 %** de particulares buscó o alquiló una vivienda (7 % en 2018)

**3 %** de particulares buscó o alquiló una habitación (2 % en 2018)

**5 %** pasa a alquilar o a buscar una habitación como última acción de vivienda (4 % en 2018)

**12 %** de ellos, además, ha buscado o alquilado una habitación (10 % en 2018)

**45 %** de ellos, además, ha buscado o alquilado una vivienda (34 % en 2018)

**23 %** de ellos, para a alquilar o a buscar una vivienda como última acción (15 % en 2018)

Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061 / Base inquilino vivienda 2019: 598 / Base inquilino vivienda 2018: 375 / Base inquilino habitación 2019: 155 / Base inquilino habitación 2018: 110

## En los últimos 12 meses...

**14 %**

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

**5 %**

alquiló una vivienda de la que es propietario (arrendador)

**7 %**

de particulares alquiló una vivienda (como inquilino)

**6 %**

ha buscado una vivienda para alquilar pero no la ha encontrado

**1 %**

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

**2 %**

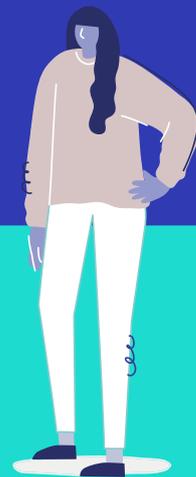
alquiló una habitación en un piso compartido

**2 %**

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

## 2

# Perfiles Sociodemográficos



## Mujeres que se emancipan

Seis de cada diez personas que han alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella en los últimos doce meses son mujeres. La preponderancia de las mujeres en la demanda de alquiler es un fenómeno habitual que ya hemos observado en anteriores ocasiones.

Esta distribución entre géneros es aún más acentuada en las franjas de edad más jóvenes: entre los 18 y los 24 años, tres de cada cuatro personas que han alquilado o intentado alquilar son inquilinas y sólo un 25% son inquilinos. El peso de ambos sexos se equilibra a partir de los 35 años y los hombres son mayoría a partir de los 55 años (66 %). Ellas alquilan más cuando son jóvenes; ellos, en su madurez.

Con respecto al pasado año 2018, en esta ocasión se perciben pocos cambios en el perfil sociodemográfico de los inquilinos. Los más relevantes hacen referencia a las personas con las que conviven: pierde protagonismo la pareja (*aunque sigue ocupando el primer lugar en esta clasificación*) y la ganan los padres. Este cambio tiene que ver con la entrada de demandantes más jóvenes en el mercado a la que se hacía mención anteriormente. Hay, en consecuencia, un perfil de jóvenes emancipándose (*principalmente mujeres*) que están alentando la demanda de vivienda en alquiler, aunque como hemos apuntado antes, eso no significa que se concrete esa búsqueda.

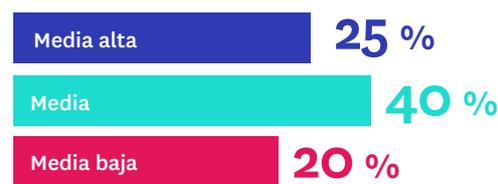
Si se observa la clase social o los ingresos se deduce que el grueso de los demandantes de vivienda en alquiler tiene un perfil medio, con ramificaciones hacia los niveles inmediatamente inferior y superior.

Los inquilinos —*entendiendo como tales los particulares que, en los últimos doce meses, han alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella*— se reparten territorialmente como ya lo hacían en 2018: uno de cada cinco en Andalucía (21 %), un 16 % y un 15 % en Cataluña y Madrid respectivamente, y un 10 % (*cinco puntos menos que en 2018*) en la Comunidad Valenciana.

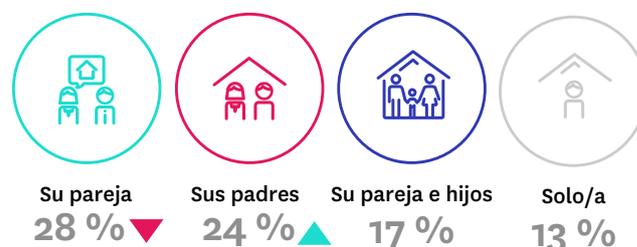
### SEXO



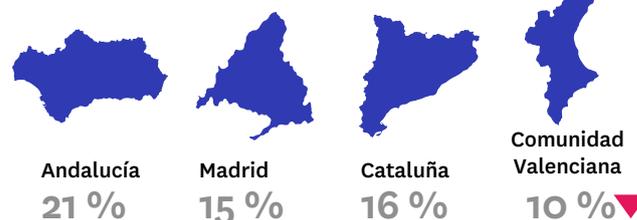
### CLASE SOCIAL



### VIVE CON



### COMUNIDADES AUTÓNOMAS



### INGRESOS BRUTOS FAMILIARES MENSUALES



Base inquilinos 2019: 574

## Menos arrendadores más mayores

Por su parte, los particulares que han alquilado o pretendido alquilar un inmueble de su propiedad son los que consideramos arrendadores. Como se ha explicado, este grupo está compuesto por un 5 % de los mayores de 18 años residentes en España (*eran el 6% en 2018*). Es, por tanto, un grupo más reducido, pero también más mayor.

El tramo de edad de 55 a 75 años ha ganado el peso que han perdido el resto de franjas (*sobre todo la más joven, de 18 a 24 años*). De ahí que la edad media del arrendador haya pasado de los 48 a los 50 años.

En cuanto a la distribución por género, casi seis de cada diez arrendadores son hombres y las cuatro restantes mujeres. Casi la mitad de los que alquilan a otros un inmueble de su propiedad vive con su pareja e hijos.

## Perfiles muy diferentes

Hacer patrimonio mediante las rentas de trabajo es, para quien lo consigue, una tarea que lleva tiempo. Hacerlo mediante herencia también, por una cuestión de esperanza de vida. Por lo tanto, resulta lógico que haya una diferencia de edad importante entre los inquilinos (*36 años de media*) y los arrendadores (*50 años*).

Directamente relacionado con esto, como también resulta previsible, el poder adquisitivo y el nivel socioeconómico es mayor entre los arrendadores que entre los inquilinos, aunque en ambos casos la clase media-media sea la preponderante (*cuatro de cada diez*).

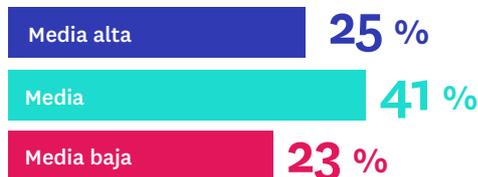
No son las únicas características que diferencian a ambos grupos: entre quienes alquilan a otros alguna de sus propiedades hay más hombres mientras que entre los inquilinos abundan más las mujeres.

Aunque todos estos rasgos ya estaban presentes en 2018, el aumento de la demanda y la disminución de la oferta ha modificado relativamente el panorama de la composición de ambos grupos acentuando ciertos rasgos (*la diferencia de edad o el mayor peso de las mujeres en la demanda*) y atenuando otros (*preponderancia de la clase media-media sobre la media-alta*).

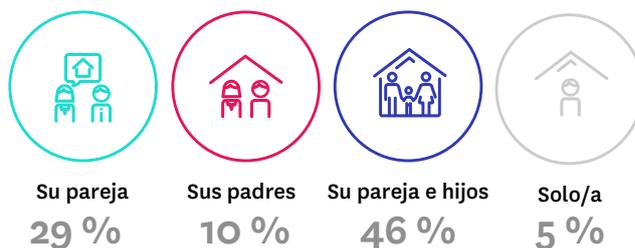
### SEXO



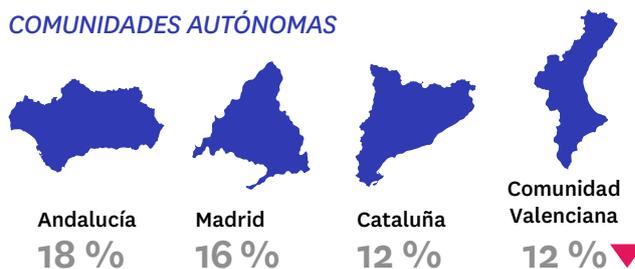
### CLASE SOCIAL



### VIVE CON



### COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Base arrendador 2019: 177



### 3 La vivienda



#### Precio y no tener que invertir: lo que buscan los inquilinos

*A la hora de buscar una nueva vivienda, la característica más importante para los inquilinos —entendiendo como tales a los particulares que han alquilado o intentado alquilar una casa en el último año— es el precio. Esta variable recibe una consideración media de 8,7 sobre 10 (frente al 8,8 de 2018). Con respecto al año pasado, nada ha cambiado en los primeros puestos de las características que más se tienen en cuenta: al precio le siguen que no haya que invertir en reformas y que tenga el número de habitaciones necesarias.*

En el extremo opuesto, hay otras cualidades de los inmuebles a las que los inquilinos apenas prestan atención: que tenga piscina o trastero, que haya buenos colegios en la zona y que la urbanización cuente con zonas comunes son las características que menos tienen en cuenta en este 2019. Son las mismas que había en 2018, lo que confirma que las ventajas de valor añadido no están entre las prioritarias para los demandantes de vivienda.

La principal diferencia con respecto al pasado año la encontramos en la consideración por parte de los inquilinos de que el inmueble se encuentre en una zona con buenos colegios. El 22 % de ellos tiene en cuenta esta variable frente al 18 % que lo hacía en 2018. Aunque por la importancia de los segmentos jóvenes en la demanda del alquiler, los colegios siguen siendo una de las característi-

cas menos considerada, este cambio apunta a una idea que veremos más adelante: los cambios en la unidad familiar son una motivación destacada a la hora de buscar una nueva residencia en alquiler.

De hecho, esta idea también se ve reflejada en que aumenta, con respecto al curso anterior, el respaldo a características como que sea un barrio residencial, alejado de las aglomeraciones y del tráfico. A su vez, la cercanía con el lugar de trabajo o estudios es un aspecto que se tiene menos en cuenta en comparación con 2018.

En conclusión, **que el precio de la vivienda sea asumible sigue siendo lo fundamental en la búsqueda**, pero hay ciertos indicios que apuntan a un target más familiar.

#### Lo que más consideran

✓ Que el precio se ajuste a su presupuesto

✓ Que no tenga que invertir en reformas

✓ Que el número de habitaciones se ajuste a sus necesidades

#### Lo que menos tienen en cuenta

✗ Que tenga piscina

✗ Que sea una zona con buenos colegios

✗ Que tenga trastero

### ¿Cuáles son las características que más se buscan en una vivienda de alquiler?

	2018	2019
Que el precio esté dentro del presupuesto	8,8	8,7
Que no necesite reforma	7,8	8
Con el número de habitaciones deseado	7,3	7,3
Servicios cercanos (ambulatorio, farmacia, supermercados, etc.)	7,1	7,1
Ubicación con buenas conexiones de transporte público	7	6,8
Cerca del trabajo/centro de estudios	6,9	6,6
Barrio/vecinos agradables	6,9	6,9
Distribución	6,6	6,6
Materiales de calidad	6,2	6,3
La superficie	6	6,2
Con buena orientación	5,9	5,9
Con buenos accesos por carretera	5,9	6,1
Terraza	5,3	5,5
Zona con mucha actividad/ocio	5,2	5
La altura	5,1	5,1
Que el barrio esté cerca de familia/amigos	5	5,2
Con plaza de garaje	4,8	5
Barrio residencial: sin aglomeraciones ni tráfico	4,6	5
Zona en crecimiento	4,1	4,1
Con zonas comunes	3,8	4
Trastero	3,6	4
Zona con buenos colegios	3	3,3
Piscina	2,5	2,7

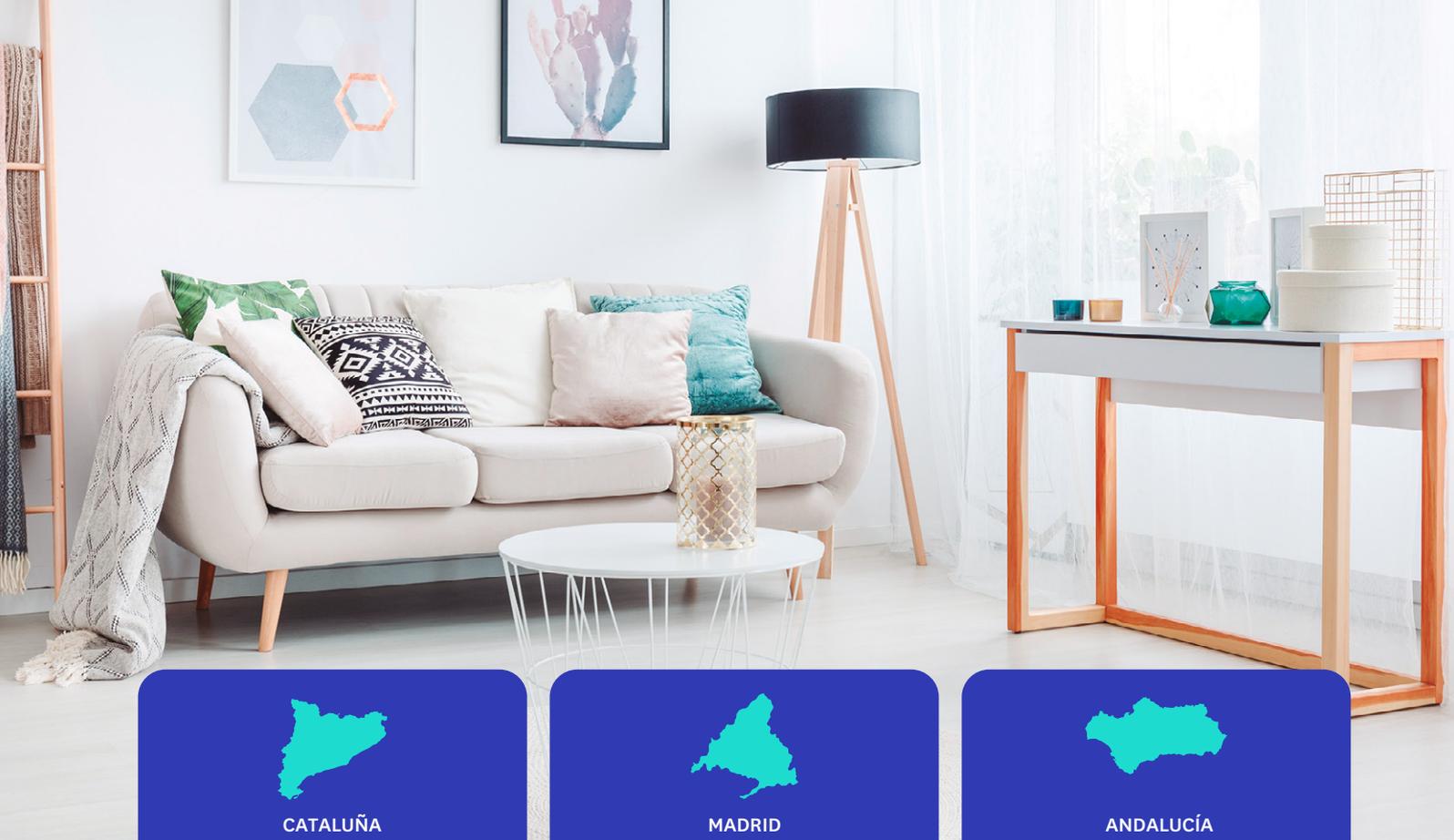
Base: 1407

Como es de esperar, las preferencias también cambian en función de la edad. Por ejemplo, los menores de 35 años son los inquilinos que más aprecian que el inmueble se encuentre próximo a espacios de ocio. Sin embargo, los segmentos de mayor edad (45-75 años) son los que más valoran características básicas de la propiedad como el precio, la distribución o los metros cuadrados.

Resulta interesante comprobar como el aumento respecto a 2018 de la consideración de características como que la vivienda esté en una zona residencial o que haya buenos colegios cerca se ha producido principalmente entre los menores de 35 años. Los datos, como comprobaremos más adelante, apuntan a la existencia de un creciente perfil de jóvenes que se emancipa de alquiler; después forma una familia y comienza a buscar vivienda en propiedad; como no la encuentra o no puede pagarla va resolviendo con nuevos contratos de alquiler sus necesidades de espacio cuando la familia crece.

Además de los años, el territorio también es un factor determinante a la hora de definir qué es lo que más se considera. Por ejemplo, Cataluña y la Comunidad Valenciana son los territorios en los que más se tiene en cuenta el precio a la hora de buscar una vivienda de alquiler. Cataluña, de hecho, se incrementa sensiblemente respecto a 2018 la consideración de las características más básicas: el número de habitaciones, los metros cuadrados y que los materiales del inmueble sean de calidad.

Llama la atención que en Madrid y Andalucía la importancia que se otorga al precio y a la cercanía con el centro de estudios ha disminuido con respecto a 2018. Asimismo, en Madrid, en comparación con el pasado año, los inquilinos tienen menos en cuenta que el piso no necesite reformas.



#### CATALUÑA

Se tienen más en cuenta que en 2018 cuestiones como el número de habitaciones, los metros cuadrados y los materiales del inmueble.



#### MADRID

Disminuye la consideración de características como el número de habitaciones o que esté cerca del centro de trabajo o estudios.



#### ANDALUCÍA

En 2019 se valora menos la distancia con respecto al lugar de trabajo o estudios o las conexiones en transporte público.

## Inquilinos más enraizados

**Otro aspecto relevante en la búsqueda de una vivienda es su ubicación.** En 2019, el 27 % de los que han alquilado una vivienda para vivir en ella empezaron su búsqueda en la misma localidad en la que ya residían, pero en un barrio diferente. Este porcentaje supone seis puntos más que el 21 % de 2018.

De hecho, y si sumamos el 26 % que comienza su búsqueda en el mismo barrio en que ya reside, resulta que **más de la mitad de las personas que han alquilado un inmueble como inquilino en el último año empiezan a buscar en la misma localidad que vive.** Ese 53 % de 2019 es ligeramente superior al 49 % de 2018, pero todavía lejos del 63 % registrado en 2017.

El otro cambio significativo en relación con el año 2018 es el descenso de seis puntos (*del 27 % al 21 %*) del porcentaje de inquilinos que comienzan la búsqueda



en una provincia diferente a la que ya residían. Esto podría estar relacionado con un **cambio en las motivaciones en la búsqueda de vivienda de alquiler:** el cambio de lugar de trabajo o estudios ha perdido peso en beneficio de los cambios en la unidad familiar, como veremos más adelante.



### ¿Dónde buscan vivienda?

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



Base han alquilado 2019: 814

### ¿Dónde encuentran vivienda?

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



Base: 1407

Si ponemos el foco en los más jóvenes (18-24 años), en 2018 el 38 % de los que alquilaban afirmaba iniciar la búsqueda de vivienda en otra provincia. Este porcentaje ha bajado hasta el 20 % en 2019. En cambio, en esta misma franja de edad, ha ganado protagonismo la búsqueda en la misma provincia (ya sea en una localidad cercana o lejana): se ha pasado del 28 % en 2018 al 42 % en 2019.

Por otro lado, entre los mayores de 35 años ha aumentado de forma significativa el cambio de búsqueda de vivienda en la misma localidad de residencia pero en un barrio diferente. Ahora, lo hacen el 32 % de los que alquilan en la franja de edad entre 35 y 44 años mientras que en 2018 lo hacían el 21 %. Algo similar ocurre en el siguiente tramo de edad (45-54 años): pierde peso la búsqueda en el mismo barrio y lo gana la búsqueda en otro barrio de la misma localidad.

Una vez que sabemos por dónde han empezado su búsqueda los inquilinos que han alquilado, es momento de preguntarse cómo la terminan. En este caso, la principal

diferencia que se aprecia con respecto a 2018 es un descenso de cinco puntos entre los inquilinos que encuentran en una provincia diferente: 19 % en 2019 frente al 24 % en 2018. Una bajada que se entiende porque, como se ha dicho, también baja la búsqueda en otra provincia.

Esta caída es especialmente acusada entre los más jóvenes (18-24 años): en 2018, el 36 % encontró vivienda en una provincia diferente a la de su residencia cuando comenzó el proceso. Este porcentaje se ha reducido en 15 puntos, hasta el 21 %, en 2019. Por su parte, en el segmento comprendido entre 25 y 34 años, la búsqueda finalizó en una provincia diferente en el 18 % de los casos, 6 puntos menos que en 2018.

En este sentido, también encontramos diferencias en función del territorio. **Entre los inquilinos de Cataluña y de Andalucía ha disminuido el porcentaje particulares que han alquilado en una provincia diferente a la de residencia:** en el caso catalán este descenso ha sido de 8 puntos y en el andaluz de 11.

## La vivienda antes y después del alquiler

Un tercio (33 %) de los arrendadores que han alquilado o intentado alquilar a otros un inmueble de su propiedad ha utilizado esa vivienda como vivienda propia hasta el momento de ponerla en renta. Es el principal uso que se le daba a la vivienda por parte de los arrendadores, seguido de los alquileres de larga duración (22 %) y de la segunda residencia (15 %).

Estos porcentajes no han registrado ningún cambio con respecto a 2018, como tampoco lo han hecho los usos más improductivos de la vivienda: hay un 9 % de arrendadores que tenía sin uso una vivienda que recibió como

herencia y ahora la ha puesto en alquiler y otro 9% que tenía el inmueble vacío. La suma de ambas categorías cifra en un 18 % (*idéntico porcentaje al de 2018 y muy parecido al de 2017*) los arrendadores que han alquilado o intentado alquilar que no daba ningún uso anterior al inmueble en cuestión.

Tampoco se aprecian grandes diferencias con respecto al año anterior en las comunidades autónomas, salvo en Madrid: aumenta en diez puntos (*del 32 % al 42 %*) el porcentaje de arrendadores que utilizaban como vivienda habitual la que ahora tienen puesta en alquiler; además, en Madrid el porcentaje de los que la tenían sin uso después de haberla heredado ha bajado del 12 % (2018) al 5 % (2019).

## Uso de la vivienda antes y después de su alquiler

### Antes (arrendadores)

- ✓ Vivienda habitual → 33 %
- ✓ Alquilada (larga duración) → 22 %
- ✓ Segunda residencia → 15 %
- ✓ Recibida en herencia → 9 %
- ✓ Ningún uso/vacía → 9 %
- ✓ Alquilada (cortas estancias) → 6 %

### Después (inquilinos)

- ✓ Vivienda habitual → 85 %
- ✓ Segunda residencia → 9 %
- ✓ Otros → 6 %

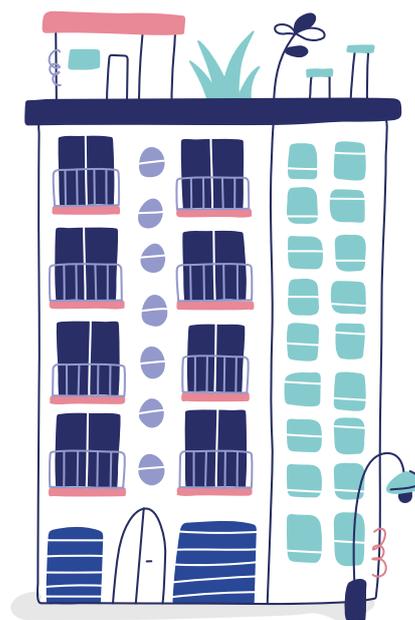
Base arrendadores 2019: 722

Base inquilinos que han alquilado 2019: 814

En relación con la edad, **no hay cambios significativos en el uso previo de la vivienda alquilada** por parte de los arrendadores particulares: los tramos más jóvenes tienen porcentajes más altos de uso como primera residencia y los más mayores (*a partir de 45 años*) ya la alquilaban anteriormente.

### Es un comportamiento relacionado con la evolución vital:

desde el primer trabajo, la compra mediante hipoteca, las mejoras laborales que permiten saldar la deuda, hasta la reinversión en una nueva vivienda y la búsqueda de rentabilidad con la puesta en alquiler de la anterior. Y es que, la económica es, como se verá en el siguiente capítulo, la principal motivación de los arrendadores.



## Inquilinos: cambios en la unidad familiar

Hay muchos factores que condicionan, con mayor o menor intensidad, la decisión de una persona de optar por el mercado de alquiler a la hora de buscar casa, pero el más importante es la imposibilidad de comprar. Casi la mitad (45 %) de los particulares que han alquilado o intentado alquilar en los últimos doce meses afirma decantarse por el arrendamiento porque su situación económica no le permite adquirir una vivienda. Sin embargo, sólo el 17 % escoge el arrendamiento porque la compra no entra en sus planes.



En relación con 2018 encontramos algunas diferencias significativas. En primer lugar, y como ya venimos comentando a lo largo del informe, se ha producido un descenso en la motivación de la movilidad laboral: el pasado año suponía el 31 % y en 2019 el 28 %. Y es, lógicamente, entre los jóvenes, donde este descenso es más acusado: entre 25 y 34 años, las ventajas del alquiler en relación con la movilidad laboral han pasado de actuar como motivación para un 40 % en 2018 a un 34 % en 2019.

También ha bajado en cuatro puntos porcentuales el porcentaje de inquilinos que alquilan una vivienda porque comprar no entra en sus planes (del 21 % en 2018 al 17 % en 2019). Además, este descenso es especialmente acusado de nuevo entre los jóvenes: los que tienen entre 18 y 24 años tienen esta motivación en el 16 % de los casos, 11 puntos menos que el año anterior.

Que el banco no conceda una hipoteca o que el alquiler de más libertad y flexibilidad son otras de las motivaciones que han evolucionado con respecto al año pasado. Por un lado, la denegación de una hipoteca como motivación para alquilar ha aumentado cuatro puntos con respecto al año anterior. Por otra parte, la libertad y flexibilidad era lo que incentivaba el alquiler en el 31 % de los casos en 2018 y en 2019 en el 24 %.

Estos dos cambios son especialmente marcados entre los arrendatarios que tienen entre 25 y 34 años. Junto con las personas de entre 35 y 44 años, este es el segmento en el que más ha aumentado la motivación de alquilar ante la imposibilidad de obtener una hipoteca (cinco puntos porcentuales con respecto al pasado año). Si analizamos estos datos en función de la comunidad autónoma de los inquilinos, vemos que es en Madrid,

Cataluña y Andalucía donde la negativa del banco a conceder una hipoteca ha aumentado más su peso como motivación para alquilar. En Madrid ha aumentado seis puntos, cinco en Cataluña y cuatro en Andalucía.

Además, la libertad y la flexibilidad que ofrece una vivienda de alquiler ya no motiva tanto a los madrileños como lo hacía en 2018. El pasado año, esto incentivaba al 31 % y en 2019 al 24 %. Por su parte, en Cataluña aumenta el interés por la compra: en 2018, el 25 % afirmaba alquilar porque no planeaba comprar un inmueble y en 2019 lo hace el 17 %.

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



Base: 1407

Hay otras cuestiones de carácter más personal que también pueden impulsar la búsqueda de una vivienda de alquiler. Son las variables inmediatas que desencadenan el proceso y, entre estas, destacan los cambios en la unidad familiar: el crecimiento o reducción de la familia o las separaciones son ahora un motivo para el 25 % de los demandantes de vivienda de alquiler mientras que en 2018 representaban el 16 %.

Por otro lado, ha descendido nueve puntos porcentuales el volumen de inquilinos que comienzan a buscar un piso en alquiler por cambios en el lugar de trabajo o estudios. Así, si atendemos a estos datos en su conjunto se puede apreciar que los cambios en la familia ganan peso a la hora de buscar un piso en detrimento de los laborales o de estudios.

Si diferenciamos por edad, entre los más jóvenes (18-24 años) es especialmente relevante que los cambios en el centro de trabajo o estudios como desencadenante del alquiler han perdido importancia: ahora suponen el 44 % mientras que en 2018 representaban el 61 %. Además, ha aumentado en 10 puntos la motivación de irse a vivir con su pareja y en seis la del crecimiento de la familia.

La movilidad laboral también ha disminuido de manera significativa entre los inquilinos de 25 a 34 años. Concretamente, ha pasado de ser un 42 % en 2018 a un 32 % en 2019. Además, en este segmento, los planes de aumentar la familia (10 %) también ganan importancia en comparación con el pasado año (6 %).

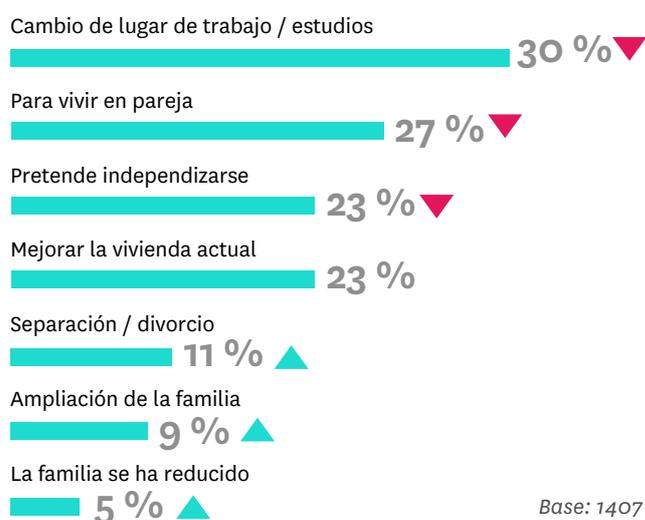
Entre las personas de 35 y 44 años la principal diferencia con 2018 es que independizarse ya no es una motivación tan relevante: de 18 % a 10 % en 2019. Pero sigue siendo un porcentaje muy alto: una de cada diez personas que alquila entre los 35 y los 44 años lo hace para independizarse. La emancipación sigue siendo un problema tanto en el mercado de alquiler como en el de la compra. El grupo de individuos que tienen entre 45 y 54 años se ha incrementado en 11 puntos la separación como incentivo

de búsqueda de una nueva vivienda de alquiler. Por último, los más mayores (*de 55 años en adelante*) en 2018 buscaban un nuevo alquiler porque la familia crecía en el 8 % de los casos y en 2019 lo han hecho en el 2 %.

Si analizamos los motivos personales en función de la comunidad autónoma, vemos que tanto en Cataluña, como en Madrid y Andalucía el cambio de lugar de trabajo o de estudios se ha reducido considerablemente: 11 puntos porcentuales en Cataluña, 10 en Madrid y 12 en Andalucía. Por otro lado, en Cataluña y Andalucía, la separación o divorcio ha sido el desencadenante personal de la búsqueda de una nueva vivienda en el 14 % y en el 12 % de los casos respectivamente. Sin embargo, el año pasado estos porcentajes eran de 7 % y 5 %.

En Cataluña, además, se ha producido un descenso de ocho puntos en el motivo de querer independizarse. Otra bajada acusada la encontramos en la Comunidad Valenciana: si el año pasado en el 11 % de los casos buscaban una vivienda porque la familia había crecido o iba a hacerlo, en 2019 solo fue el desencadenante en el 3 %.

### Motivos personales de los inquilinos para buscar piso en alquiler



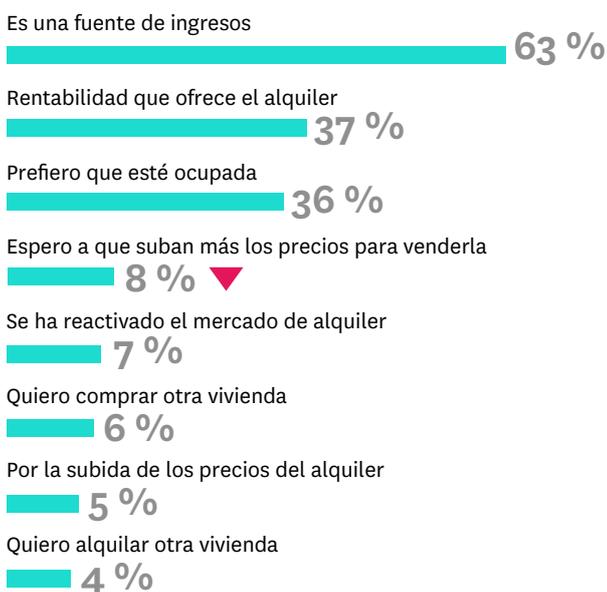
## Los arrendadores: el atractivo de la rentabilidad

Como dijimos al principio hay un 5 % de particulares que han alquilado o intentado alquilar a otros una vivienda de su propiedad en los últimos doce meses. Y estos lo hacen, principalmente, por el dinero. En este caso, tal y como ocurría en 2018, que sea una fuente de ingresos es la motivación principal (63 %) y la rentabilidad que ofrece un alquiler (37 %) ocupa el segundo lugar.

El tercer gran motivo (36 %) es la convicción de que es mejor tener la vivienda ocupada. Esto significa que, frente a la presunta inseguridad jurídica a la que se enfrentan los arrendadores, más de un tercio de ellos opta por ponerla la vivienda en alquiler para que no se quede vacía.

Con respecto al año pasado, en este aspecto, la principal diferencia es que esperar a que el precio suba para vender ya no es una motivación tan relevante: en 2018 suponía el 13 % frente al 8 % de 2019. Este grupo de arrendadores tenían mayor protagonismo en las fases más intensas de la crisis y las recientes subidas de precio, aunque ya esté mostrando signos de estabilización, hacen menos coherente esta motivación: la venta ya se ha encarecido como para resultar atractiva a muchos propietarios y el alquiler también ha subido proporcionando mejores rentabilidades. El alquiler ya es una opción ventajosa por sí misma para los propietarios, no un recurso a la espera de tiempos mejores.

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



Base: 722

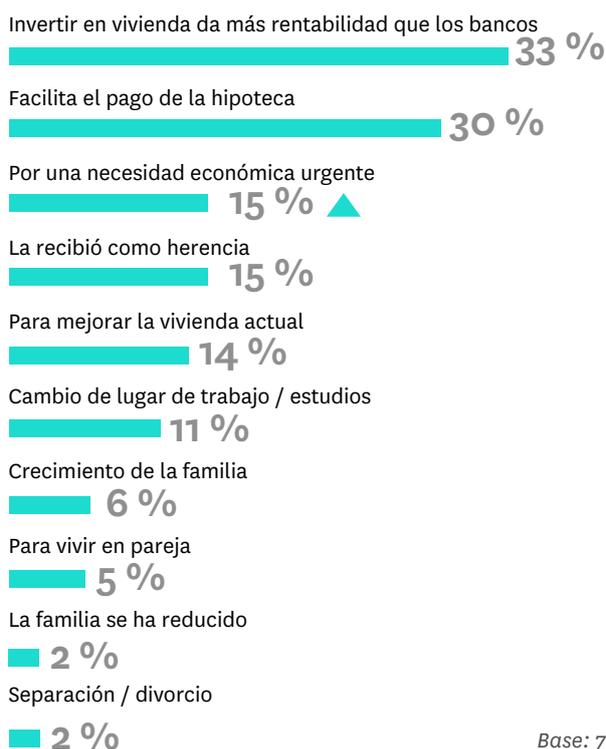
En relación con la edad, sí que hay ciertas diferencias entre los arrendadores. Aunque en todos los tramos el alquiler como fuente de ingresos es la principal motivación, las cuestiones económicas tienen una creciente importancia cuanto mayor sea el propietario: del 64 % entre los 25 y los 34 años se pasa al 79 % entre los 55 y 75 años. Por el contrario, la intención de comprar otra vivienda es sensiblemente más importante para los más jóvenes: del 11 % (24-35 años) al 3 % (55-75 años).

Si ponemos el foco en los motivos personales de los arrendadores para poner una propiedad en alquiler, la rentabilidad sigue siendo el principal (33 %). Por otro lado, con respecto a 2018, la principal variación la encontramos en el desencadenante de tener una necesidad económica urgente: el año pasado representaba el 16 % y este el 10 %.

Esta cuestión es especialmente relevante entre los arrendadores de 45 a 54 años: en 2018 las necesidades económicas fueron el motivo de puesta en alquiler de un 17 % y este año lo ha sido de un 8 %. Además, entre los que tienen 25 y 34 años ha descendido en 17 puntos (del 27 % de 2018 al 10 % de 2019) la motivación de mejorar la vivienda actual.

En conclusión, **los propietarios que han alquilado o intentado alquilar un piso se muestran principalmente motivados por las ventajas económicas que ofrece:** las subidas de precios de los últimos años han reforzado el arrendamiento como fuente de ingresos, una opción rentable y atractiva.

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



Base: 722

# 5 El proceso del alquiler



A lo largo del proceso de alquiler de una vivienda, tanto propietarios como arrendatarios tienen que hacer frente a diferentes dificultades y contratiempos que pueden complicar o alargar el proceso hasta, en ocasiones, hacerlo fracasar. No todas las operaciones que se realizan en el mercado finalizan con éxito ya que no todo el que busca alquilar una vivienda la encuentra, ni todo el que pone una propiedad en alquiler consigue arrendarla. Por ello, ahora vamos a detenernos en ver cuáles son aquellos aspectos que tienen influencia en este proceso.

## Negociación: cuestión de perspectivas

### Los inquilinos negocian más

De 2018 a 2019 se ha producido un **aumento de la negociación del precio** por parte de los inquilinos que efectivamente han alquilado una vivienda en los últimos doce meses: del 32 % del año pasado se ha pasado a un 37 % en este ejercicio. Además, se trata de una subida que es transversal a todos los grupos de edad.

No sólo negocian más, sino que hay más inquilinos que logran su objetivo: el 76 % de los inquilinos que negociaron el precio (*frente al 71 % de 2018*) consiguió una rebaja respecto al cuantía solicitada inicialmente.

Estas cifras dejan, en general, un panorama más parecido al que existía en 2017. Esto nos remite directamente a la evolución del mercado: en 2018 con los precios del alquiler desbocados, la sensación de debilidad negociadora retraía a muchos inquilinos de, tan siquiera, intentar obtener un mejor precio. En 2019, con la estabilización de precios, parece que tienen una mayor capacidad de maniobra y que, además, la negociación les va mejor.

También hay que tener en cuenta que entre los inquilinos, como hemos venido viendo, ha ganado peso un perfil más maduro y familiar, más capaz de afrontar estas situaciones, con más experiencia inmobiliaria y, probablemente, negociadora.

Esta variación en el precio no supuso más de un 10 % del precio en siete de cada diez casos. En dos de cada diez, la negociación se saldó con una rebaja de entre el 10 % y

**37%** de los que han alquilado una vivienda negociaron el precio. En 2018 eran el 32 %.

**76%** de los que negociaron consiguió un reducción en el precio. En 2018 fueron 71 %.

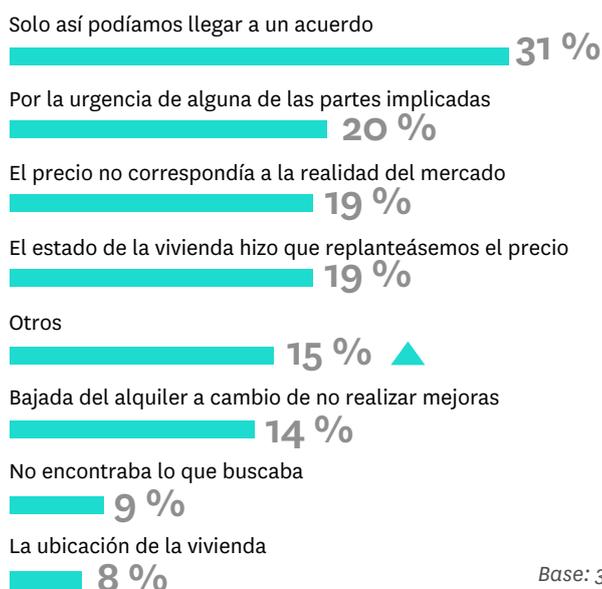
Base inquilinos que han alquilado 2019: 814 / Base inquilinos que han alquilado 2018: 1006 / Base inquilinos que han negociado 2019: 302 / Base inquilinos que han negociado 2018: 318

el 15 %. Otro dato interesante es el del plazo: en un 71 % de las ocasiones en que hubo variación de precio se produjo en el primer mes desde el inicio del proceso.

En los casos en los que varió el precio, ¿por qué fue? En el 31 % de las ocasiones —y recordemos que seguimos en la perspectiva de los inquilinos— porque era la única forma de llegar a un acuerdo. Tras este motivo se sitúan la urgencia de alguna de las partes implicadas (20 %), la disonancia entre el precio y la realidad del mercado (19 %) y el estado de la vivienda (19 %).

En conclusión, en los últimos 12 meses, desde el punto de vista de los inquilinos, **ha aumentado la negociación**. Además, **el resultado de estas conversaciones mejora ligeramente a favor de la parte demandante**.

## Motivos por el que se modificó el precio inicial



Base: 362

## Los arrendadores, menos predispuestos a negociar

La perspectiva desde el otro lado del mercado es bien distinta. Los particulares propietarios de un inmueble que efectivamente lo han alquilado en los últimos doce meses aseguran, en el 59 % de las ocasiones, que están menos predispuestos a negociar que los de 2018. Si entonces eran el 54 %, en 2019 ese porcentaje se ha incrementado hasta el 59 %.

¿Cómo es posible que los inquilinos tengan una mayor sensación de negociación que en 2018 y los arrendadores la tengan inferior? En primer lugar, lógicamente, porque los intereses del grupo se plasman también en sus respuestas. Y en segundo, porque al referirnos en todo momento (*y en ambos lados del mercado*) a particulares, dejamos fuera al resto de actores del mercado. Pero esto no basta para resolver todas las discrepancias entre las respuestas de los inquilinos y las de los arrendadores en relación con esta negociación.

**59 %** de los arrendadores que alquilan un piso no negociaron el precio.

**78 %** estaría dispuesto a volver a variar el precio de la vivienda para poder alquilarla.

Así, en cuanto a su resultado, el 70 % de los arrendadores que negociaron (*un porcentaje ligeramente inferior al de 2018*) afirma que hizo una bajada del coste del alquiler. Por otro lado, el 11 % consiguió aumentar la renta tras las conversaciones con los inquilinos, cuatro puntos más que el año anterior.

Reducir el precio es una acción habitual entre los propietarios. De hecho, el 49 % asegura que no es la primera vez que baja el coste del inmueble para poder arrendarlo. De ellos, el 78 % asegura que no le importaría volver a variar el precio de la vivienda si fuera necesario. En cuanto a la modificación de la renta, siete de cada diez arrendadores la redujeron en un 10 % y el 18 % de ellos bajó el precio entre el 10 y el 15 %. En este caso, sí que hay concordancia entre los inquilinos y los arrendadores.

La motivación principal de los arrendadores para aceptar un cambio en las exigencias iniciales es, tal y como sucedía en 2018, que se trata de la única manera de llegar a un acuerdo. Esto es lo que dicen el 25 % de los que modificaron el precio (*frente al 30 % en 2018*). En segundo lugar, las dificultades de los inquilinos para pagar el alquiler es el motivo de la reducción en el precio en el 17 % de los casos.

## ¿Por qué los arrendadores modificaron el precio final?



Base: 267

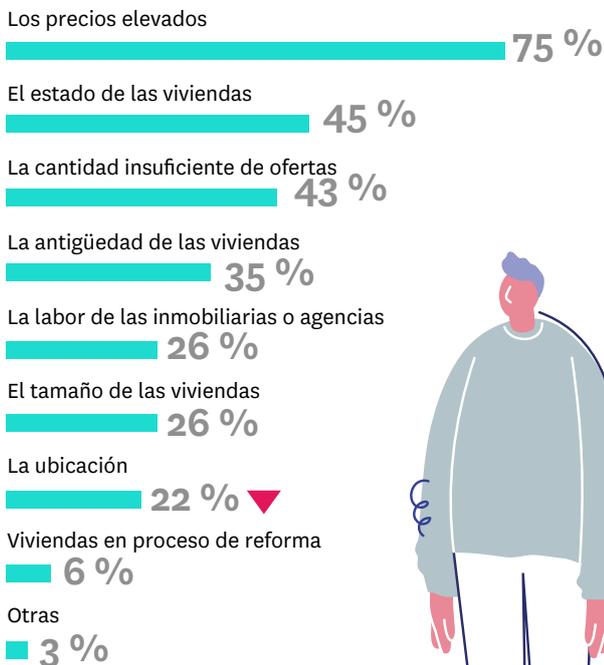
## Problemas de precios y desconfianza

Los problemas son algo consustancial a la propia existencia y el proceso de alquilar una vivienda puede generar unos cuantos, ya sea al arrendador o al arrendatario. Porque lo cierto es que las dificultades que afrontan uno y otro grupo son bien distintas.

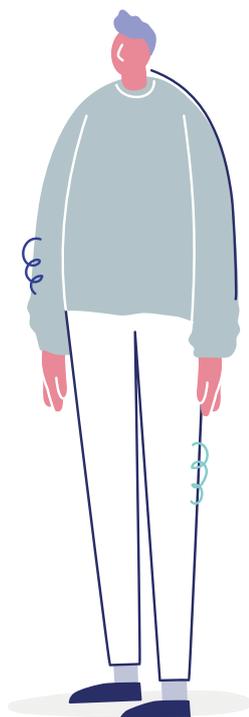
Para el 75 % de los que han alquilado como inquilinos los elevados precios han sido un obstáculo que han tenido que superar (*o ante el que se han tenido que plegar*). Esta dificultad ya ocupaba el primer puesto en esta clasificación del pasado 2018.

El estado de la vivienda (45 %) y la cantidad insuficiente de ofertas (43 %) son las otras dos dificultades más destacadas con las que se encuentran los que buscan piso. Todas estas cuestiones permanecen en porcentajes similares a 2018. De hecho, la única cuestión que ha variado de forma significativa con respecto al pasado año es la ubicación del inmueble: en 2018 suponía una dificultad para el 30 % de los inquilinos y en 2019 para el 22 %.

### Dificultades más citadas por los inquilinos en su proceso de alquiler



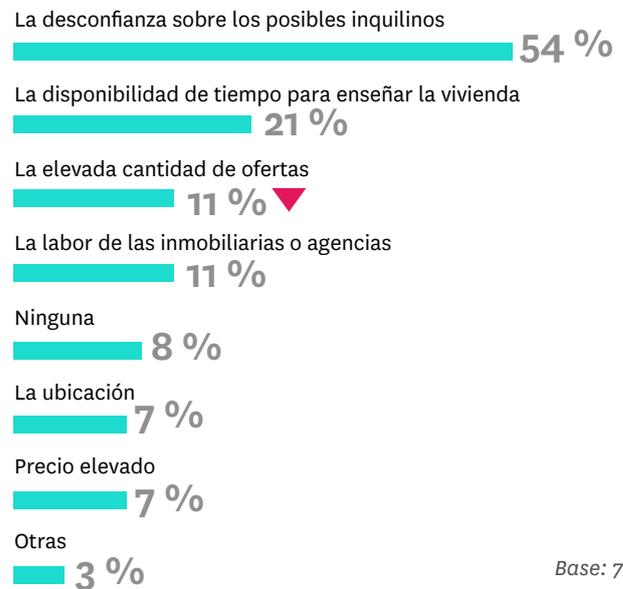
Base: 814



En el otro lado del mercado, más de la mitad (54 %) de los propietarios que han alquilado a otros una vivienda señalan la desconfianza sobre los inquilinos como una dificultad que han encontrado en el proceso. Hay otro 21 % que se queja de la falta de tiempo para enseñar la vivienda. Son porcentajes muy similares a los de 2018, como también lo es el 8 % de arrendadores que han alquilado que aseguran no haber encontrado ninguna dificultad: serán pocos, pero afortunados.

La elevada cantidad de ofertas (11 %) es la única dificultad que ha perdido peso respecto al año 2018, cuando el 18 % de los arrendadores que habían alquilado la mencionaban. Este descenso viene provocado por el tramo de edad de más de 55 años, donde este problema ha perdido 10 puntos porcentuales de consideración.

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



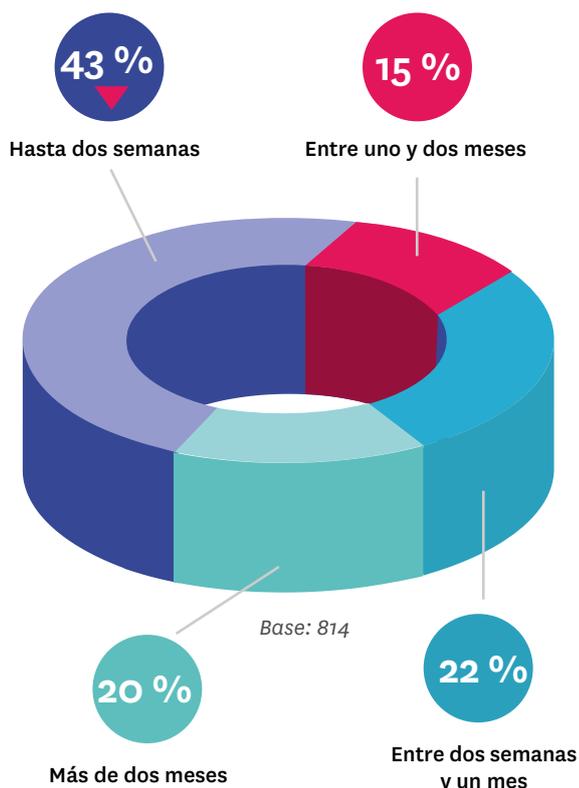
Base: 722

## El desequilibrio que afecta a los plazos

¿Cuánto tiempo tardan los inquilinos en cerrar la operación? El 43 % de los particulares que han alquilado un piso ha necesitado menos de dos semanas en encontrar su vivienda (*en 2018 eran el 48 %*). Hay otro 22 % que dedica entre dos semanas y un mes (*frente al 25 % de 2018*).

Los tiempos, por tanto, se están dilatando, ya que la suma de los dos datos anteriores significa que del 73 % de inquilinos que alquilaban en menos de un mes en 2018 se ha pasado a un 65% en 2019.

### ¿Cuánto tardan los inquilinos en alquilar una vivienda?



Si analizamos estos plazos en relación con la edad de los inquilinos que han alquilado, encontramos una explicación a ese cambio respecto a 2018: aunque **los jóvenes cierran más rápido que los mayores la operación** —es lógico, porque con más edad, mayores exigencias en la búsqueda—, son precisamente ellos (de 18 a 34 años) los que más han aumentado los plazos respecto a 2018.

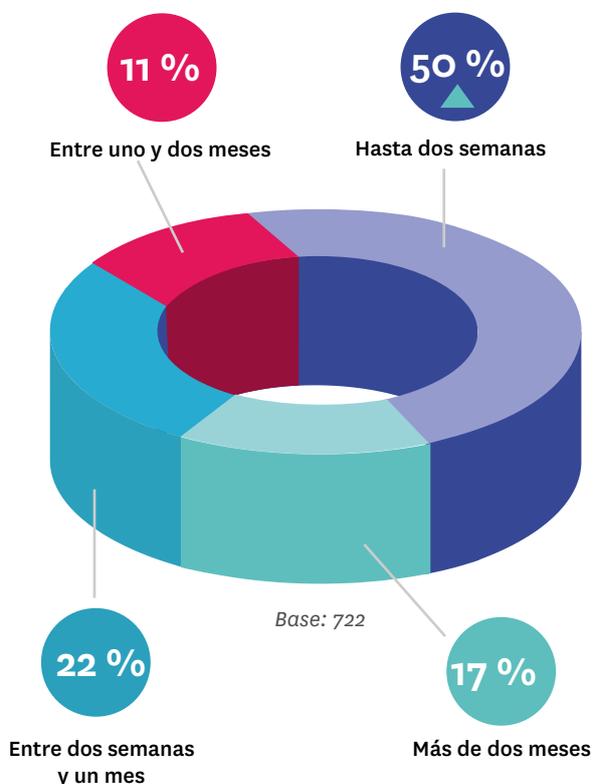
Hay otra clave destacada respecto a la edad: en todos los tramos de edad el plazo hasta de menos de dos semanas tiene un alcance similar (*superior al 40%*). Se diría que el alquiler de urgencia no tiene edad. Pero es el plazo entre dos semanas y un mes donde se distinguen las prisas de los jóvenes (*con porcentajes más altos*) de la búsqueda más paciente que practican los segmentos más adultos (*con porcentajes más bajos*).

Si atendemos a las diferentes comunidades autónomas comprobamos que **Madrid y Cataluña son las que tienen unos plazos más largos**. A este dúo que, por el peso de las dos grandes capitales, siempre presenta ciertas particularidades, se suma en esta ocasión Andalucía: los inquilinos que habían alquilado en menos de dos semanas eran el 56 % en 2018 y este porcentaje se ha reducido al 46 % en 2019.

Cambiamos al otro lado del mercado y lo que encontramos entre los arrendadores que han alquilado o intentado alquilar a otros un inmueble de su propiedad muestra unos plazos más cortos: la mitad de ellos tardan menos de dos semanas en encontrar inquilinos, frente al 44 % de 2018. En concreto, el porcentaje de los que han alquilado su inmueble en el mismo día ha pasado del 6 % de 2018 al 9 % en 2019.

Hay, además, un 22 % de propietarios que invierten entre dos semanas y un mes, un 11 % que dedica entre uno y dos meses y un 17 % que tarda más de dos meses.

### ¿Cuánto tardan los arrendadores en alquilar una vivienda?



En este caso, si hablamos de plazos, es lógico que haya esta significativa discrepancia entre arrendadores e inquilinos. Si, como hemos dicho, la demanda ha aumentado y la oferta ha disminuido, es lógico que el que busca casa tarde más en encontrarla (*porque hay más competidores*) y el que ofrece su inmueble tarde menos en encontrar inquilinos.

Es consecuencia de los desequilibrios que se han mencionado a lo largo del presente informe, pero que vienen gestándose desde hacer varios años.

## Percepción del tiempo invertido

Como vemos, el tiempo que requieren ambas partes para cerrar la operación es diferente. Y las expectativas que tenían al respecto también. Al confrontar los plazos reales con el tiempo que preveían dedicarle al alquiler queda patente que los arrendadores tienen una percepción bastante más favorable que los inquilinos.



Base inquilinos: 1407 / Base arrendadores: 722

Estos porcentajes también suponen cambios opuestos en ambos mercados respecto a 2018. La sensación de haber tardado mucho menos de lo esperado se ha reducido entre los demandantes (del 17 % en 2018 al 13 % en 2019) y ha aumentado entre los ofertantes (del 26 % al 31 %). Y, en el otro extremo, la percepción de haber dedicado mucho más tiempo aumenta significativamente entre los inquilinos (del 13 % al 18 %) y disminuye entre los arrendadores (del 6 % al 3 %).

En Madrid, los inquilinos que creen que tardan mucho menos de lo esperado se han reducido sensiblemente respecto a 2018: del 21 % de entonces al 13 % actual.

Los inquilinos de Cataluña son los que tienen la percepción más alta de que tardan mucho más tiempo del esperado en alquilar una vivienda (el 22 % frente al 15 % de 2018).

## Alquileres fallidos

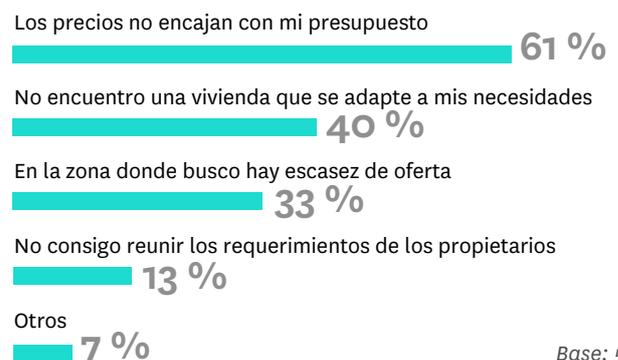
El hecho de buscar una vivienda en alquiler no significa necesariamente haberlo encontrado. De hecho, un 42 % de los que han participado como demandantes de vivienda o de habitación en renta no han conseguido todavía su objetivo. Y el principal obstáculo para estos aspirantes a inquilinos ha sido el precio: el 61 % de ellos, idéntico porcentaje al de 2018, aseguran que no encuentran nada que encaje con su presupuesto.

Hay otro 40 % que no ha cerrado un alquiler todavía porque no encuentra ninguna vivienda que se adapte a sus necesidades. A estos dos motivos, les siguen la escasez de oferta en la zona en la que se busca (33 %) y la dificultad para cumplir con los requerimientos que exigen los propietarios (13 %).

Los motivos por los que no han alquilado estos inquilinos también son diferentes en función de su edad. Los segmentos más jóvenes (de 25 a 34 años) muestran porcentajes más altos en casi todas las respuestas y, en concreto, los precios han incrementado significativamente su importancia sensiblemente respecto a 2018.

Sin embargo, si se observa el siguiente tramo de edad (de 35 a 44 años) el precio cae (del 71 % en 2018 al 58 % en 2019) como motivo para no haber logrado alquilar y se incrementa ligeramente la imposibilidad de encontrar una vivienda que se adapte a sus necesidades. Es otro rasgo de ese perfil de inquilino más adulto del que venimos hablando y que encaja tanto con los cambios en las características que buscan en un inmueble como con los motivos personales para intentar alquilar.

### Motivos por los que los inquilinos aún no han alquilado una vivienda



Base: 593

## 6 Percepción del precio



Con toda esa experiencia de búsqueda, negociación y toma de decisiones, los arrendadores e inquilinos se hacen una idea general del mercado. ¿Qué piensan los particulares activos en el mercado de arrendamiento de los precios? El precio es, como hemos comentado, una de las claves en todo el proceso y, por eso, merece que se analice cómo perciben los inquilinos y arrendadores su influencia.

### Inquilinos: 7 de cada diez creen que alquilar es muy caro

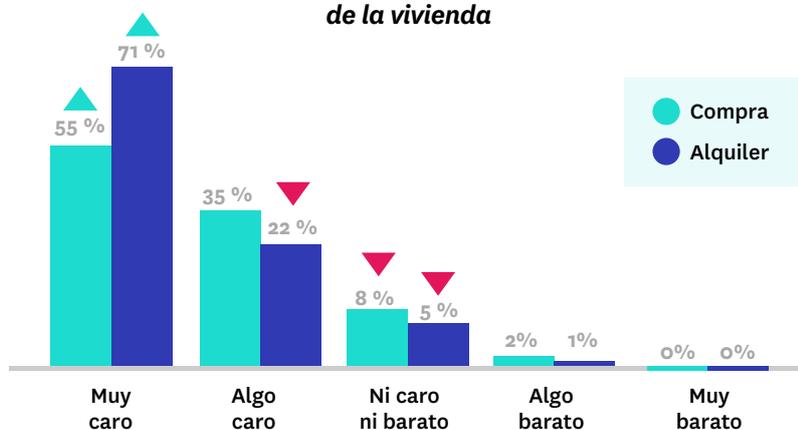
En el último año se ha producido un aumento muy significativo del porcentaje de inquilinos —entendiendo como tales a los que han alquilado y los que han intentado alquilar— que considera que el precio del alquiler es muy caro: en 2018 lo pensaban el 60 % y en 2019 la percepción es del 71 %. Pero si echamos la vista aún más atrás, al año 2017, por entonces sólo había un 31% de inquilinos que tenían esa opinión: 40 puntos porcentuales de diferencia en sólo dos años.

Aunque esta percepción sobre el precio del alquiler es transversal a todos los segmentos de edad y comunidades autónomas, destacan los casos de Andalucía y de la Comunidad Valenciana en donde se han producido sendos aumentos de más de 20 puntos con respecto a 2018 en la

percepción de que la vivienda de alquiler es muy cara. Replican así el comportamiento que ya venía registrándose en Madrid y Cataluña. Esta última vuelve a ser la comunidad autónoma con una percepción más alta por parte de los inquilinos de que la vivienda de alquiler es muy cara: hasta el 83 % de ellos tiene esa opinión. En relación con la compra de una vivienda, también ha incrementado el porcentaje de inquilinos que piensan que es muy cara. En 2018 un 48 % consideraba que comprar una vivienda era muy caro y en 2019 lo asegura el 55 %.

Que la compra de vivienda es muy cara es, además, una percepción de los inquilinos que se agudiza con la edad: entre 18 y 24 años es del 49 % y se va incrementando en cada tramo de edad hasta el 58 % de los que tienen más de 45 años. Pero en todas las franjas de edad se incrementado con respecto a 2018 la percepción de que la vivienda en propiedad es muy cara.

Percepción de los inquilinos del precio de la vivienda



Base: 1407

Con esa convicción casi unánime de los inquilinos de que los precios del alquiler están algo o muy caros, las expectativas de que sigan subiendo comienzan a frenarse. No es que el 75 % de ellos que cree que todavía seguirá encareciéndose este mercado sea un porcentaje bajo. Pero en 2018 eran un 81 %. Además, se ha producido un aumento de cuatro puntos (*del 2 % en 2018 al 6 % en 2019*) entre aquellos que aprecian una tendencia a la baja en el precio de los alquileres.

Además, las comunidades autónomas donde tienen una percepción de precios más altos del alquiler, Madrid y Cataluña, son también donde las expectativas de que se abaraten son más altas. En 2019 lo piensa el 7 % de inquilinos de Madrid y el 8 % de Cataluña, lo que supone cuatro y seis puntos más que en 2018 respectivamente.

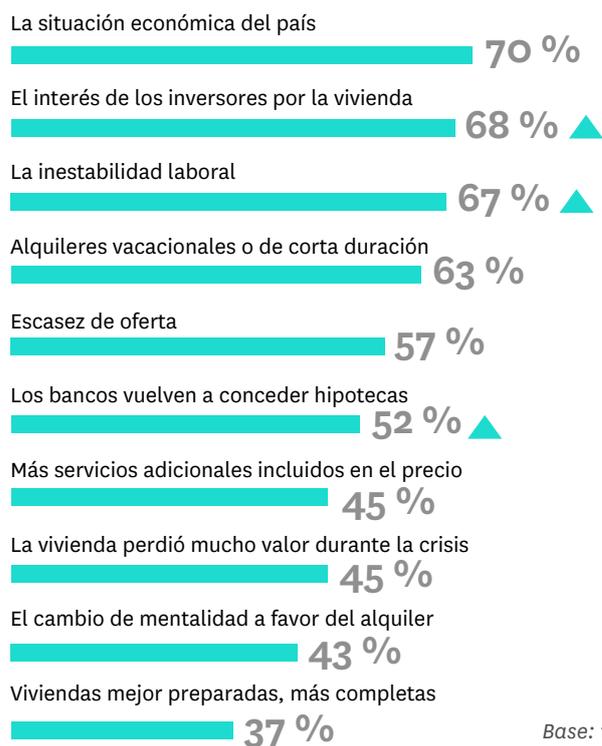
A nivel nacional, las expectativas de los inquilinos sobre el mercado de compraventa repiten, aunque con porcentajes inferiores, lo que hemos indicado sobre el de alquiler: un 63 %, frente al 69 % de 2018, opina que los precios de las viviendas en propiedad seguirán subiendo. Los que creen que bajarán eran un 4 % en 2018 y son un 6 % en 2019.

Llama la atención es en el segmento de inquilinos que tienen entre 35 y 44 años donde se produce un mayor freno, de unos diez puntos porcentuales, en la percepción de la tendencia creciente de los precios, tanto de alquiler como de compra. Es un dato relevante si tenemos en cuenta que en esta franja de edad tiene gran protagonismo ese perfil familiar del que venimos hablando y que sigue la evolución de ambos mercados en busca de una solución que le convenga.

¿A qué se debe esta situación? Según los que han alquilado o buscado para alquilar como inquilinos en los últimos 12 meses, la respuesta hay está en la situación económica del país (70 %), el interés de los inversores por la vivienda (68 %), la inestabilidad laboral (67 %) y los alquileres vacacionales o de corta duración (63 %).

Con respecto a 2018, ha incrementado la consideración de que el interés de los inversores por la vivienda es un factor determinante. De hecho, es ya casi el principal motivo en el aumento de precios. También ha aumentado la inestabilidad laboral como factor de peso en la subida de los precios, principalmente entre los jóvenes de 25 a 34 años y en Cataluña. Además, ha caído de manera significativa el peso del factor de los alquileres vacacionales en Madrid y Cataluña.

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



Base: 1210

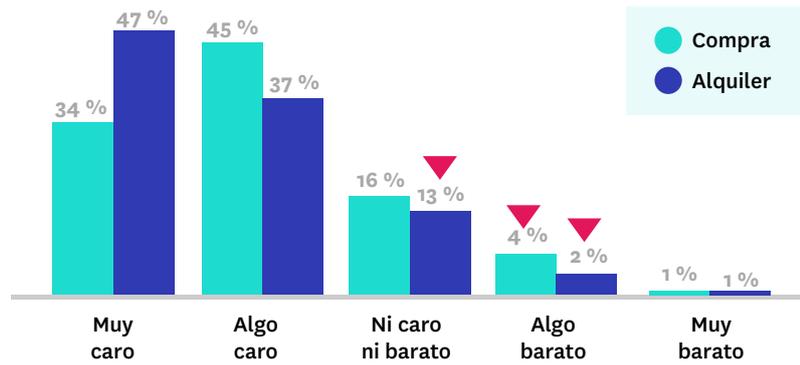
### Arrendadores: conscientes de los precios altos

Aquellos que ponen en alquiler una vivienda en propiedad también tienen la percepción de que el precio del alquiler es muy caro: en 2018 eran un 42 % y en 2019 lo piensa un 47 %. Esta subida es aún más notable si miramos al segmento de aquellos propietarios que tienen entre 25 y 34 años. Entre ellos, este aumento es de 28 puntos porcentuales hasta alcanzar la cifra del 75 %.

En cuanto al precio de compra de la vivienda, se ha producido un aumento de cinco puntos entre aquellos arrendadores que consideran que es caro o muy caro: en 2018 era lo que afirmaban el 74 % de ellos, y ahora lo afirman el 79 %.

En Madrid, esa percepción del precio de compra se ha incrementado de forma mucho más intensa: del 77 % que en 2018 creía que era caro o muy caro se ha pasado a un 91 %. Además, entre los madrileños también ha subido diez puntos el porcentaje de los que piensan que el precio del alquiler es caro o muy caro (93 %). Más de 9 de cada diez arrendadores madrileños creen que los precios, tanto del alquiler como de la compra, son caros o muy caros y estas opiniones ya alcanzan los niveles de Cataluña.

### Percepción de los arrendadores del precio de la vivienda



Base: 722

Por lo que se refiere a la tendencia de los precios, entre los arrendadores se repite, parcialmente, lo que veíamos entre los inquilinos. Aunque aún son muchos (*en torno al 60 %*) los que creen que los precios de compra y de alquiler seguirán subiendo, ese porcentaje es sensiblemente inferior al de 2018. Es decir, se frena la tendencia.

Pero, a diferencia de lo que sucedía entre los inquilinos, no crece la opinión de que vayan a bajar, sino la de que van a estabilizarse. Así, entre los arrendadores, hay un 36 % de ellos (*frente al 27 % de 2018*) que creen que los precios de la vivienda en propiedad se mantendrán más o menos estables. Y el mismo porcentaje, un 36 % frente al 29 % de 2018, anticipa esa estabilidad en el mercado de alquiler.

En relación a los factores que influyen en el precio, comparten con los inquilinos los principales motivos pero se diferencian en considerar la concesión de crédito, que es una cuestión que afecta en el precio para el 61 % de los arrendadores. Además, entre los propietarios ha caído la sensación de que la vivienda perdió valor durante la crisis (*52 % en 2019 frente al 61 % en 2018*).

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



Base: 1210



## 7

# Opinión del mercado

*Si hay una opinión generalizada sobre la vivienda en España es que, pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de todos. Esta idea recibe un respaldo medio de 7,5 puntos sobre 10 por parte de los inquilinos que han alquilado o intentado alquilar en los últimos 12 meses. Esa puntuación es muy similar a la nota que recibía en 2018.*

Los siguientes argumentos, sin embargo, han incrementado su respaldo respecto al año anterior: **hay más inquilinos que creen que ya compensa más pagar una hipoteca que un alquiler** (7,1 puntos en 2019 frente a 6,9 en 2018) y muchos más que auguran una nueva burbuja inmobiliaria (de 6,3 en 2018 y 7 en 2019).

Si atendemos a los inquilinos en función de su edad y la comunidad autónoma en la que se encuentran, la importancia que dan a este asunto con respecto a 2018 ha au-

mentado de forma significativa en todos los segmentos y territorios. Lo que sí que podemos apreciar que es entre los más jóvenes (18-24 años) en el que menor percepción se tiene (media de 6,2 puntos sobre 10) de que esté próxima una burbuja inmobiliaria.

Por otro lado, son **los madrileños** (media de 7,6) y **los catalanes** (7,5) **son los que más perciben la cercanía de una nueva burbuja inmobiliaria.**

## ¿Cuánto de acuerdo están los inquilinos con estas afirmaciones?

	2018	2019
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,6	7,5
Los alquileres han subido tanto, que ya compensa más pagar una hipoteca que un alquiler	6,9	7,1 ▲
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,3	7 ▲
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,3	6,2
La crisis ha traído un cambio de tendencia, se alquilará más y se comprará menos	6,3	6,2
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	5,6	5,8
Los bancos vuelven a conceder créditos	5,6	5,4
Vivir de alquiler es tirar el dinero	4,9	5,4

Base 2018: 1529 / Base 2019: 1407



## Arrendadores: mentalidad de propietarios

En la parte de los propietarios que han alquilado o intentado alquilar alguno de sus inmuebles, las opiniones no han sufrido cambios profundos con respecto a 2018, pero sí que se ha incrementado el respaldo a casi todos estos argumentos. **Sube la nota media del arraigo del sentimiento de propiedad entre los españoles y la convicción de que comprar una vivienda es una buena inversión.**

Por detrás de estos dos argumentos se sitúa, con 6,9 puntos de respaldo medio por parte de los arrendadores, la opinión de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca. Es una de las opiniones que más intensamente ha crecido respecto a 2018, junto con la idea de que los bancos vuelven a conceder

créditos y, por supuesto, la burbuja (*un respaldo medio de 6,6 puntos sobre 10*).

Es lógico que esta última cuestión, la de la burbuja, tenga menos respaldo entre los arrendadores que el que tiene entre los inquilinos. Como también lo es que las cuestiones del arraigo y la rentabilidad sean más importantes para ellos, como propietarios que ya son de algún inmueble.

En términos territoriales, el cambio más significativo respecto a 2018 se registra en la Comunidad de Madrid y en Andalucía, donde los arrendadores han incrementado en mayor medida su apoyo a la idea de que el precio del alquiler es tan elevado que compensa más pagar una hipoteca. Esta idea en 2018 tenía el respaldo medio de 6,4 (*Madrid*) y 6,3 (*Andalucía*) sobre 10 y en 2019 lo tiene de 7,1 en ambos territorios.

### ¿Cuánto de acuerdo están los arrendadores con estas afirmaciones?

	2018	2019
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,7	7,9
Los alquileres han subido tanto, que ya compensa más pagar una hipoteca que un alquiler	6,4	6,9
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	5,5	6
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,8	7,1
La crisis ha traído un cambio de tendencia, se alquilará más y se comprará menos	6,4	6,3
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,2	6,4
Los bancos vuelven a conceder créditos	6	6,4
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,4	5,7

Base 2018: 1529 / Base 2019: 1407

## Intención de compra de inquilinos

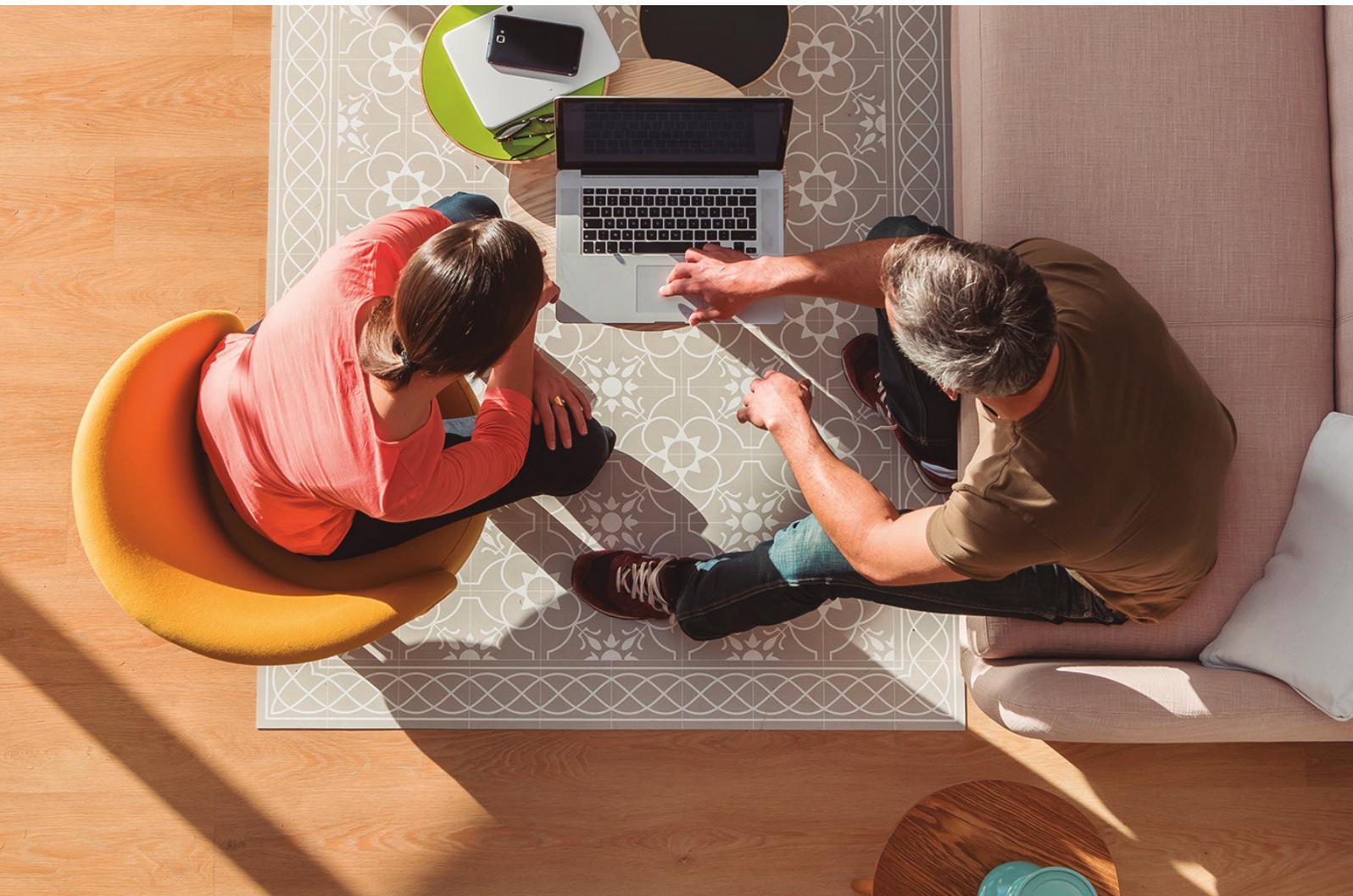
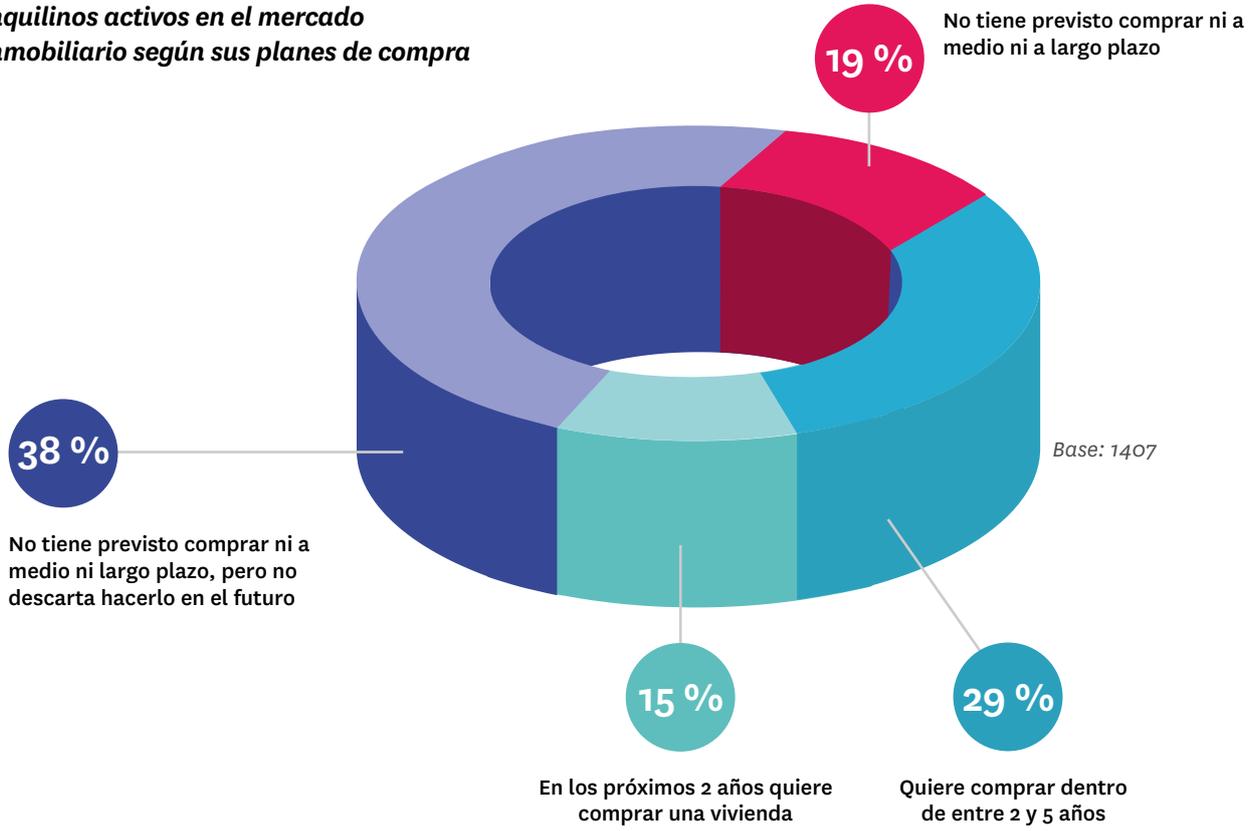
Si, como hemos visto, muchos inquilinos que han alquilado o buscado para alquilar coinciden en que ya compensa más pagar una hipoteca que una renta mensual, es necesario preguntarles si la opción de comprar está entre sus planes. Y sólo un 29 % de ellos lo descarta categóricamente.

Existe, en consecuencia, un amplio sector de inquilinos que, en mayor o menor medida, está atento al devenir del mercado de compraventa con la idea de adquirir una vivienda. Hasta un 44 % de los que han alquilado o buscado para alquilar se plantea la compra en un plazo de hasta 5 años. Hay, además, un 38% que no tiene previsto comprar a medio plazo, aunque lo descarta para el futuro. Todos estos porcentajes son muy similares tanto a los de 2017 como a los de 2018.



En línea con lo que venimos diciendo a lo largo de todo el informe, los porcentajes más altos de intención de compra para los próximos 5 años (*superior al 50 %*) se da entre los inquilinos de 25 a 44 años. Aunque esa pretensión se posterga algo más: hay un cierto desplazamiento de la compra en menos de dos años a un plazo de entre dos y cinco años, especialmente entre los 35 y los 44 años.

**Inquilinos activos en el mercado inmobiliario según sus planes de compra**



## 8 Conclusiones



*En este 2019 hay más particulares actuando en el mercado del alquiler que los que había en 2018. La demanda (los que han buscado como inquilinos una casa en alquiler o una habitación en un piso compartido) es la que ha provocado este cambio gracias a un incremento muy significativo respecto a 2018 hasta situarse a niveles incluso superiores a los de 2017.*

Por el contrario, el porcentaje de particulares actuando en el lado de la oferta se ha reducido respecto a 2018. Esto deja un mercado más desequilibrado y eso se deja notar en muchas otras variables analizadas a lo largo de todo el informe: **los plazos de búsqueda de los inquilinos se alargan, las negociaciones muestran señales equívocas y, sobre todo, se incrementa la demanda no satisfecha.**

Aunque ha subido respecto a 2018 el porcentaje de inquilinos que han alquilado una vivienda, lo ha hecho aún más el porcentaje de los que han intentado alquilar y no lo han conseguido. Este comportamiento es especialmente acusado entre los menores de 35 años.

Hay, además, otro perfil de jóvenes algo más maduro, entre los 25 y los 44 años que ha mostrado también varios de sus rasgos a lo largo del presente informe: **buscan con más exigencia, tienen unas preferencias más familiares en el tipo de inmueble que pretenden y, en muchas ocasiones, aspiran a poder comprarse un piso aunque cada vez aplazan más esa decisión.** De hecho, la negativa del banco a conceder financiación es el motivo de muchos de ellos para actuar en el mercado del alquiler.

Su presencia y su peso en el mercado ha provocado que pierda importancia relativa un grupo que sigue siendo numeroso e importante: los jóvenes que **intentan alquilar y empiezan su búsqueda en otra provincia** como consecuencia de un **traslado por motivos laborales o de estudios** y que son, en gran medida, **mujeres.**

Este es un perfil de demandante cautivo (*ante un traslado la primera solución suele ser el alquiler*) y por eso en 2018 no se contrajo como otros más expuestos a las variaciones del mercado.

Por su parte, entre los **arrendadores** que han alquilado o intentado alquilar a otros un inmueble de su propiedad encontramos un **perfil algo más mayor que el año pasado.** Lo que no cambia es el uso que le daban a la vivienda antes de alquilarla: un tercio la habitaba y son pocos los que la tenían vacía y sin darle ningún uso. La **rentabilidad y las causas patrimoniales y económicas** son sus principales motivaciones y se muestran, en general, satisfechos con todo el proceso de alquiler.

Pero hay un ligero cambio con respecto a 2018 que apunta a una de las claves: **hay menos arrendadores que alquilan** porque están esperando a que suban los precios para vender la vivienda.

Y eso tiene sus derivadas, porque **inquilinos y arrendadores coinciden en que la vivienda está cara o muy cara.** Pero también hay una disminución de la confianza de unos y otros en que los precios vayan a seguir subiendo. Parece que la evolución del mercado de alquiler en los últimos tiempos ha enfriado las esperanzas podría estar empezando a enfriar las expectativas de los precios a futuro.



→ Un 17 % de particulares (14 % en 2018) ha realizado alguna acción relacionada con el alquiler de una vivienda en los últimos 12 meses.

→ Ha aumentado mucho la demanda: de un 9 % de inquilinos en 2018 se ha pasado a un 14 % en este 2019, al mismo nivel que en 2017.

→ Hay un 5 % de particulares participando como arrendadores en el alquiler. Es un porcentaje ligeramente más bajo que el 6 % de 2018.

→ Un 6 % (frente al 3 % de 2018) ha buscado una vivienda para alquilar pero no la ha encontrado.

→ Los inquilinos que han comenzado su búsqueda en una provincia diferente a la suya son el 21 % (frente al 27 % de 2018). Entonces había un 61 % de ellos que buscaba vivienda de alquiler movido por un traslado laboral o estudiantil y ahora ese porcentaje es del 44 %.

→ El 45% de los que han alquilado (o pretendido alquilar) como inquilinos lo ha hecho porque su situación económica le impide comprar.

→ El 59 % de los arrendadores que alquilaron un piso asegura que no tuvo que negociar el precio con los inquilinos.

→ El 65 % de los inquilinos que han alquilado tarda menos de un mes desde que inician su búsqueda. En 2018 ese porcentaje era del 73 %.

→ Un 43 % de los que han buscado para alquilar no han logrado su objetivo. El 61 % de estos aspirantes a inquilinos asegura que el principal inconveniente ha sido el precio.

→ Un 71 % de inquilinos cree que el precio de la vivienda de alquiler es muy caro. Hace dos años eran el 31 %. El 47 % de los arrendadores tienen esa misma opinión (frente al 42 % de 2018).

# 8 Metodología

En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019”, Fotocasa ha hecho un foco en la situación y el rol de los inquilinos (aquellos que han buscado vivienda, la hayan o no encontrado) y arrendatarios particulares activos (aquellos que han puesto una vivienda en alquiler, hayan o no encontrado inquilino) en el mercado inmobiliario en el último año.



## Base

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



## Datos

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



## Muestra

**1403 inquilinos entre 18 y 75 años** que han alquilado o intentado alquilar en el último año, representativos de la sociedad española en dicha situación.

Error muestral: **2,5%**

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

Error muestral: **3,1%**



## Ámbito



España



## Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron **entre el 28 de febrero y el 19 de marzo**.





**fotocasa**



**Anaïs López García**

✉ [anais.lopez@scmspain.com](mailto:anais.lopez@scmspain.com)

📱 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>