



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

III INFORME
SOBRE EL MERCADO DEL

Alquiler 2016



Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴

Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{1,2}

¹ Departamento de Economía, Universitat Rovira i Virgili (URV)

² Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE), URV

³ Escuela Superior de Comercio Internacional, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

⁴ Departamento de Economía y Empresa, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

ÍNDICE

- Objetivos del estudio
- Análisis del alquiler de la vivienda en España
 - __ Evolución del alquiler
 - __ Ratio precio sobre el alquiler
- Otros indicadores del mercado del alquiler
- Comparativa del perfil del arrendador y el arrendatario
- Conclusiones
- Representatividad de la muestra
 - __ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa con el dato de otras fuentes

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler ha ganado peso en los últimos años en España. Así, según el último censo de población y vivienda (2011), en la última década, las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%.

Según datos del Banco de España, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas ha pasado en los últimos 12 años de ser un 9,59% al 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década ha sido generalizado en todas las CCAA. En Cataluña, de nuevo según datos del censo, dicho porcentaje ha pasado del 16,6% al 19,8%, mientras que en la Comunidad de Madrid ha pasado del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que los mercados de alquiler en las dos principales ciudades españolas tengan un peso relativo importante: Barcelona (30,10%) y Madrid (20%).

En este contexto, el interés en entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente. El presente informe es el tercer estudio del mercado del alquiler realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

Esta edición del *Informe sobre el mercado del alquiler* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de alquiler de inmuebles intermediadas por las oficinas Tecnocasa durante 2016.

La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de alquiler de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (alquiler de oferta) hasta que es alquilada (alquiler final). Los valores obtenidos se compararán con los indicadores oficiales con el objetivo de calcular ratios del mercado de la vivienda y la ratio precio sobre alquiler de la vivienda.

ANÁLISIS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del alquiler de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

Con el objetivo de calcular el cociente entre el precio y el alquiler de la vivienda con dos muestras de pisos lo más homogéneas posible, los precios aquí presentados son los resultantes de la predicción de dos modelos de precios hedónicos¹: uno para el precio de la vivienda y otro para el alquiler la vivienda. En ambos modelos se han utilizado las mismas variables explicativas: superficie, número de habitaciones, número de baños, antigüedad de la finca, planta, estado de la vivienda, estado de la cocina, ascensor, la condición de exterior, el año en el que se vendió/alquiló la vivienda y la localización de la vivienda (usando el código postal).

En la **TABLA 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado en 2016. En este sentido, se observa cómo para España el alquiler por metro cuadrado presenta en 2016 un valor casi idéntico al de 2012, aunque superior a 2015 (4,72%). Sin embargo, Madrid y Barcelona sí que han experimentado un claro crecimiento en las rentas del alquiler desde el año 2015, que en 2016 ha sido del 6,26% en Madrid y del 11,84% en Barcelona. Finalmente, a lo largo de todo el periodo el alquiler por metro cuadrado en Barcelona ha sido superior al de Madrid (diferencia que se está ampliando).

TABLA 1
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA

	Alquiler/m2			%		
	España	Madrid	Barcelona	España	Madrid	Barcelona
2012	8,88	10,53	10,93	-	-	-
2013	8,50	10,21	10,24	-4,28%	-3,04%	-6,31%
2014	8,54	10,05	10,18	0,47%	-1,57%	-0,59%
2015	8,47	10,54	10,81	-0,81%	4,67%	6,19%
2016	8,87	11,20	12,09	4,72%	6,26%	11,84%

La evolución de la ratio alquiler sobre el precio anual de la vivienda (rentabilidad del alquiler) se muestra en la **TABLA 2**. Dicha ratio, que se mostraba creciente hasta 2014, ha cambiado su tendencia al cambiar la tendencia de los precios de la vivienda. Es decir, el aumento del precio de la vivienda ha sido mayor que el del alquiler, empeorando así la rentabilidad relativa del alquiler. Los resultados en cuanto a evolución son muy similares, aunque más acusados, a los obtenidos mediante el indicador de rentabilidad del alquiler del Banco

¹ Estos modelos se aplican a productos heterogéneos, como la vivienda. Dichos productos están compuestos de diferentes características y el precio marginal implícito de las mismas puede ser conocido a partir de la estimación de un modelo (modelo de precios hedónicos) que explica el precio de un producto a partir de las características del mismo (Rosen, 1974).

de España (el valor absoluto es superior, puesto que en el dato del Banco de España pesan mucho los contratos vigentes mientras que el indicador de Tecnocasa es únicamente sobre nuevos contratos).

En el caso del indicador del Banco de España, se ha pasado de un 4,6% (2014) a un 4,4%(2016). Esta pauta ya se apuntaba para el caso de Barcelona en 2014, que fue la primera ciudad de España en la que los precios empezaron a crecer tras un largo ajuste. Este hecho concuerda con dos aspectos del ajuste en los precios de la vivienda observados en España a lo largo de los últimos años. En primer lugar, las capitales son las primeras en ajustar precios, con lo que también son las primeras en las que se observan unos ligeros crecimientos de los mismos. En segundo lugar, desde 2013 se observa una tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas.

TABLA 2
RATIO DEL ALQUILER SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA
EN ESPAÑA (EN PORCENTAJE)

	Ratio precio sobre alquiler		
	España	Madrid	Barcelona
2012	7,07	7,02	6,48
2013	7,37	7,51	6,47
2014	7,41	7,51	6,25
2015	6,76	7,68	6,01
2016	6,90	7,32	5,94

OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

En la **TABLA 3** se presenta la evolución de otros indicadores que muestran la dinámica del mercado del alquiler. En concreto, el número de días transcurridos desde que un inmueble se pone en oferta hasta que se alquila la vivienda, la ratio entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado por el arrendador y el número de visitas que ha recibido el inmueble.

Es esperable que en una situación de menor (mayor) demanda en el mercado, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler, así como el número de visitas sea creciente (decreciente).

Por el contrario, se espera que el cociente entre el alquiler final pactado y el alquiler ofrecido por el arrendador sea decreciente (creciente), producto de una mayor (menor) negociación entre arrendador y arrendatario.

A partir de la información de la **TABLA 3** se puede inferir que, durante el último año, la demanda ha sido creciente, pues tanto el número de visitas como los días necesarios para alquilar el inmueble se han reducido. Asimismo, el poder de negociación del inquilino también se ha reducido, pues el alquiler final apenas es un 3% inferior al alquiler ofertado, reduciéndose en el último año en casi un punto porcentual.

TABLA 3
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

	Días transcurridos hasta alquilar	Alquiler final / alquiler oferta	Número de visitas
2012	39	0,942	8,44
2013	41	0,950	8,25
2014	40	0,951	8,19
2015	39	0,963	8,05
2016	30	0,971	7,22

PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

Por último, en la **TABLA 4** se presenta una comparativa entre los perfiles mayoritarios de arrendatarios y arrendadores. La principal diferencia es que en el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (32%), españoles (95%) y casados (65%). En cambio, no presentan un perfil de edad mayoritario.

Un arrendatario 'tipo' sería un soltero, con contrato laboral indefinido y con una edad comprendida entre 25 y 44 años. Es también mayoritariamente español (aunque podría no serlo en un 27% de los casos). Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos grupos.

TABLA 4
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
TIPO DE CONTRATO	Indefinido (68%)	Indefinido (42%) Pensionista (32%)
NACIONALIDAD	Español (73%), América del sur (9%)	Española (95%)
EDAD	25-44 (73%)	>55 (36%) 45-54 (33%) 25-44 (31%)
ESTUDIOS	Básicos (34%) Secundarios (35%)	Básicos (37%) Secundarios (34%)
ESTADO CIVIL	Soltero (58%)	Casado (65%)

REPRESNTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa tenemos información acerca de los alquileres de oferta y venta. En la **TABLA 5** se compara el alquiler de oferta con el del informe de fotocasa.es.

Se observa que alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (9,16€/m²) respecto a la base de datos de fotocasa.es (7.24€/m²). Esto es debido a que las dos grandes capitales están sobrerrepresentadas en la base de datos de Tecnocasa.

Sin embargo, los alquileres de oferta en Barcelona son muy similares. En el caso del alquiler de oferta el crecimiento es similar al observado en alquileres finales (cercano al 0%). Al compararse con los datos de fotocasa.es, también se observan unas tasas de crecimiento que siguen el mismo patrón (siendo Barcelona la ciudad con un mayor crecimiento).

TABLA 5
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE TECNOCASA CON EL DATO DE OTRAS FUENTES

	ALQUILER DE OFERTA			
	Tecnocasa		Fotocasa.es	
	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	12,49	16,1	12,16	14,8
Madrid	11,69	9,9	10,53	7,7
TOTAL	9,16	1,8	7,24	4,0