

INFORME SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER

AÑO 2020



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

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 vivienda en España
 - __ Evolución del alquiler de vivienda
 - __ Rentabilidad del alquiler
 - __ Evolución del alquiler en Valencia, Sevilla y Zaragoza
- Otros indicadores del mercado del alquiler
 - __ Días necesarios para alquilar y variación entre el alquiler final pactado y el alquiler de oferta inicial
- Perfil del arrendador y del arrendatario
- Representatividad de la muestra
 - __ Análisis comparativo del precio del alquiler – datos de Tecnocasa y datos de Fotocasa

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler en España ha ganado peso en los últimos años. Según el último Censo de población y vivienda (Instituto Nacional de Estadística (INE) del año 2011), en la última década las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%.

Según los datos del Banco de España, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas ha pasado en los últimos 12 años del 9,59% al 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas.

Así, por ejemplo, en Cataluña, de nuevo según los datos del Censo, dicho porcentaje ha pasado del 16,6% al 19,8%, mientras que en la Comunidad de Madrid ha crecido del 13,6% al 17,4%. Este crecimiento ha conducido a que el mercado de alquiler en las dos principales ciudades españolas tenga un peso relativo importante: Barcelona (30,10%) y Madrid (20%). En este contexto, el interés por entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente.

El presente *Informe sobre el mercado del alquiler* se enmarca en un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona y utiliza los datos que se extraen de las operaciones de alquiler de inmuebles intermediadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en todo el país durante el periodo relativo al año 2020.

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 su alquiler es pactado (alquiler final).

ANÁLISIS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del alquiler de 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 de la vivienda.

En ambos modelos se han utilizado las mismas variables explicativas del inmueble: superficie, número de habitaciones, número de baños, antigüedad, planta, estado general de la vivienda, estado de la cocina, disponibilidad de ascensor, la condición de exterior / interior, el año en el que se vendió / alquiló y la localización (usando el código postal).

En la **TABLA 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado en el periodo que va desde 2012 hasta 2020. En este sentido, se observa que, para España, el alquiler (€) por metro cuadrado presenta en 2020 un valor superior (11,63 €/m²) al de años anteriores. Es decir, la tasa de variación sigue siendo positiva en 2020 (0,43%).

El hecho más significativo del análisis es el cambio de tendencia en Barcelona y Madrid, que ya presentan tasas negativas. Finalmente, a lo largo de todo el periodo analizado, el alquiler por metro cuadrado en Barcelona ha sido superior al de Madrid (diferencia que se está manteniendo).

Sobre los posibles efectos de la pandemia, hemos añadido en la **TABLA 1** una última fila que hace referencia a los valores del segundo semestre de 2020. Se observa que todos los valores son más negativos en este periodo. El crecimiento en España es menor y los descensos en Madrid y Barcelona son superiores a los observados en el año completo, especialmente en Barcelona.

TABLA 1.
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA

	ALQUILER € / M2			VARIACIÓN %		
	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA
2012	8,88	10,53	10,93	-	-	-
2013	8,5	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	11,2	12,09	4,72	6,26	11,84
2017	10,07	12,83	14,42	13,53	14,55	19,27
2018	11,1	14,25	15	10,23	11,07	4,02
2019	11,57	14,85	15,26	4,23	4,21	1,73
2020	11,62	14,52	15,17	0,43	-2,22	-0,59
2020:II - 2019:II	11,63	14,27	14,78	-0,26	-4,68	-4,77

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 de precios hedónicos que explica el precio de un producto a partir de las características del mismo (Rosen, 1974).

La evolución de la ratio alquiler sobre el precio anual de la vivienda (rentabilidad del alquiler), se muestra en la **TABLA 2**. A nivel nacional, dicha ratio se mostró creciente hasta 2014, decreció en 2015, recuperó su tendencia creciente en 2016 y 2017, para volver a decrecer en 2018 y 2019 y retomar el crecimiento en 2020.

En las dos grandes capitales, y durante los dos últimos años, ha cambiado la pauta de reducción en este indicador. Así, el aumento del precio de la vivienda ha sido inferior que el del alquiler (o más bien, el decrecimiento ha sido mayor), mejorando la rentabilidad del alquiler.

Los resultados, en cuanto a evolución de la ratio en España son muy similares, aunque más acusados en el último año a los obtenidos mediante el indicador de rentabilidad del alquiler del Banco 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). Así pues, en el caso del Banco de España, se ha pasado de una rentabilidad del 4,6% (año 2014), al 3,7% (año 2020). Esta pauta ya se apuntaba para el caso de Barcelona en 2014, pues fue la primera ciudad de España donde los precios empezaron a crecer tras un largo ajuste.

Esto concuerda con dos aspectos del ajuste en el precio de la vivienda observados en España a lo largo de los últimos años. En primer lugar, las capitales son las primeras en ajustar precios (y las primeras donde se estancan más tarde), con lo que también son las primeras en las que se observan ligeros crecimientos. En segundo lugar, desde 2013 se observa una tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas. El cambio de tendencia no lo aporta aún el indicador del Banco de España al basar los precios en tasaciones, que incorporan las tendencias del mercado con cierto retraso temporal.

Asimismo, veremos el próximo año si cambia el comportamiento del inversor tras la pandemia y si es cierto que el comprador /arrendatario se aleja de las grandes ciudades, como apuntan algunos estudios del sector.

TABLA 2.
RENTABILIDAD DEL ALQUILER

	RENTABILIDAD DEL 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
2017	7,01	6,88	5,87
2018	6,61	6,64	5,74
2019	6,06	6,84	5,85
2020	6,32	6,92	6,30

Finalmente, en la **TABLA 3** se presenta información sobre la evolución del alquiler en tres ciudades de las que se dispone de una muestra representativa desde el año 2017. Estas ciudades son Zaragoza, Sevilla y Valencia. Como se puede observar, el alquiler por metro cuadrado más elevado se sitúa en Sevilla (9,64 €/m²), que también ha sido la única de las tres poblaciones en mostrar ya cierto ajuste en el año 2020 (-0,72%).

TABLA 3.
EVOLUCIÓN DEL ALQUILER EN VALENCIA, SEVILLA Y ZARAGOZA

	ALQUILER / M2			VARIACIÓN %		
	VALENCIA	SEVILLA	ZARAGOZA	VALENCIA	SEVILLA	ZARAGOZA
2017	6,54	7,97	7,36	-	-	-
2018	8,02	8,61	7,99	22,63	8,03	8,56
2019	8,58	9,71	8,49	6,98	12,78	6,26
2020	8,67	9,64	8,56	1,05	-0,72	0,82
2020:II - 2019:II	8,39	9,64	8,59	-4,1	-5,12	0,7

OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

En la **TABLA 4** se presenta la evolución de otros indicadores que muestran la dinámica del mercado del alquiler en España. En particular, se analiza el número de días transcurridos desde que una vivienda se pone en oferta hasta que se alquila, y la variación entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado por el arrendador.

Es esperable que en una situación de menor (mayor) demanda en el mercado, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler sea creciente (decreciente). Por el contrario, se espera que el cociente entre el alquiler final pactado y el alquiler inicial del arrendador sea decreciente (creciente), producto de una mayor (menor) negociación entre ambas partes.

A partir de la información de la **TABLA 4** se puede inferir que, durante el último año, la demanda ha sido ligeramente decreciente respecto a 2019, pues los días necesarios para alquilar un inmueble han aumentado. Asimismo, el poder de negociación se ha mantenido constante en niveles bajos, pues el alquiler final apenas es un 1% inferior al alquiler ofertado inicialmente.

TABLA 4.
DÍAS NECESARIOS PARA ALQUILAR Y VARIACIÓN ENTRE EL ALQUILER FINAL PACTADO Y EL ALQUILER DE OFERTA INICIAL

	DÍAS NECESARIOS PARA ALQUILAR	ALQUILER FINAL / ALQUILER OFERTA (%)
2012	39	0,942
2013	41	0,950
2014	40	0,951
2015	39	0,963
2016	30	0,971
2017	27	0,980
2018	32	0,979
2019	30	0,981
2020	36	0,980

PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

En la **TABLA 5** se presenta el perfil del arrendatario y del arrendador. En el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (27%), de nacionalidad española (93%) y con estado civil casado (64%). Sin embargo, no encontramos un perfil de edad mayoritario.

Por su parte, un 'arrendatario tipo' sería una persona soltera, con contrato laboral indefinido, con una edad comprendida entre los 25 y los 44 años y de nacionalidad española. En ambos casos, el nivel de estudios es muy similar.

TABLA 5.
PERFIL DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
TIPO DE CONTRATO LABORAL	Indefinido (70%)	Indefinido (46%) Pensionista (27%)
NACIONALIDAD	Española (67%)	Española (93%)
EDAD	Entre 25 y 44 años (65%)	> 55 años (36%) Entre 45 y 54 años (34%) Entre 25 y 44 años (29%)
NIVEL DE ESTUDIOS	Básicos y secundarios (30%) Universitarios (35%)	Universitarios (35%) Secundarios (32%)
ESTADO CIVIL	Soltero (57%)	Casado (64%)

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En la base de datos de Tecnocasa hay una amplia información sobre el precio del alquiler en España. En la **TABLA 6** se comparan los datos de Tecnocasa con los datos del informe de Fotocasa².

Se observa que el alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (11,62€/m²) que en la base de datos de Fotocasa (10,7€/m²). Esto es debido a que las dos grandes capitales están sobrerrepresentadas en los datos de Tecnocasa.

En el caso del alquiler de oferta, el crecimiento en España es similar. En los datos de Tecnocasa se observa una desaceleración en la tasa de crecimiento en las ciudades de Madrid y Barcelona, especialmente en esta última.

TABLA 6.
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DEL ALQUILER
-- DATOS DE TECNOCASA Y DATOS DE FOTOCASA --

	ALQUILER DE OFERTA			
	TECNOCASA		FOTOCASA	
	€/m ²	%	€/m ²	%
BARCELONA	15,17	-0,59	16,1	-6,9
MADRID	14,52	-2,22	15,6	-3,7
TOTAL	11,62	0,43	10,7	0,1

² La estadística de Fotocasa corresponde a octubre de 2020.