

AÑO 2018

---

# INFORME SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER

GRUPO TECNOCASA - UPF



Universitat  
Pompeu Fabra  
Barcelona



TECNOCASA  
GROUP

**Coordinador del Informe:** Jose García-Montalvo <sup>4</sup>  
**Autores del Informe:** Josep Maria Raya <sup>3,4</sup> y Luis Díaz <sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Departamento de Economía - Universitat Rovira i Virgili (URV)

<sup>2</sup> Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE) - URV

<sup>3</sup> Escuela Superior de Comercio Internacional - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

<sup>4</sup> Departamento de Economía y Empresa - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

## ÍNDICE

- Objetivos del estudio
- Análisis del alquiler de vivienda en España
  - \_\_ Evolución del alquiler de la vivienda
  - \_\_ Ratio alquiler sobre el precio de la vivienda
- Otros indicadores del mercado del alquiler
  - \_\_ Días necesarios hasta alquilar / precio inicial ofertado y precio final pactado
  - \_\_ Perfil del arrendatario y del arrendador
- Representatividad de la muestra
  - \_\_ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa con otra fuente (fotocasa)

## OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler en España ha ganado peso en los últimos años. Así, según el último censo de población y vivienda (año 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 del 9,59% al 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas. 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 variado del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que el mercado del 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 es un 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 el año 2018.

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). Los valores obtenidos se comparan con los indicadores oficiales con el objetivo de calcular diferentes ratios, como por ejemplo la ratio alquiler sobre el precio de la vivienda.

## ANÁLISIS DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del alquiler de la vivienda 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 del alquiler y el precio de la vivienda con dos muestras de inmuebles lo más homogéneas posible, los precios presentados son los resultantes de la predicción de dos modelos de precios hedónicos<sup>1</sup>: uno para el precio de la vivienda y otro para el alquiler la vivienda.

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

En la **Tabla 1** se presenta la evolución anual del alquiler mensual por metro cuadrado en el periodo 2012-2018. En este sentido, se observa cómo en España, el alquiler por metro cuadrado presenta en 2018 un valor significativamente superior (11,08 euros) al de años anteriores. Es decir, la tasa de crecimiento que hasta ahora se observaba en las capitales se ha trasladado a nivel nacional. Quizás, el hecho más significativo es el estancamiento en Barcelona. Finalmente, a lo largo de todo el periodo, el alquiler en Barcelona ha sido superior al de Madrid (diferencia que se está reduciendo).

**TABLA 1. EVOLUCIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA**

	ALQUILER / METRO CUADRADO (€)			%		
	España	Madrid	Barcelona	España	Madrid	Barcelona
<b>2012</b>	8,88	10,53	10,93	-	-	-
<b>2013</b>	8,50	10,21	10,24	-4,28%	-3,04%	-6,31%
<b>2014</b>	8,54	10,05	10,18	0,47%	-1,57%	-0,59%
<b>2015</b>	8,47	10,54	10,81	-0,81%	4,67%	6,19%
<b>2016</b>	8,87	11,20	12,09	4,72%	6,26%	11,84%
<b>2017</b>	10,07	12,83	14,42	13,53%	14,55%	19,27%
<b>2018</b>	11,08	14,22	14,80	10,03%	10,83%	2,64%

<sup>1</sup> Estos modelos se aplican a productos heterogéneos, como la vivienda. Dichos productos están compuestos de diferentes características y el precio marginal implícito de los mismos 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).

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 el año 2014, decreció en 2015, recuperó su tendencia creciente en 2016 y 2017, para volver a decrecer en 2018. En las dos principales capitales, Barcelona y Madrid, sigue la pauta de reducción. Así, el aumento del precio de la vivienda ha sido mayor que el del alquiler, empeorando 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 de España (el valor absoluto es superior ya 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, en el caso del indicador del Banco de España, se ha pasado de un 4,6% (año 2014) a un 4% (año 2018). Esta pauta ya se apuntaba en el caso de Barcelona en 2014, que fue la primera ciudad de España donde 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 (y las primeras donde después estos precios se estancan), con lo que también son las primeras en las que se observan ligeros crecimientos. En segundo lugar, desde el año 2013, se observa una tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas.

**TABLA 2. RATIO ALQUILER SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA**

	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
2017	7,01	6,88	5,87
2018	6,61	6,64	5,74

Finalmente, en la **Tabla 3**, se presenta, por primera vez, información sobre la evolución del alquiler en tres nuevas ciudades para las que se dispone de una muestra representativa de alquileres 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 (8,62€), mientras que la mayor tasa de crecimiento está en la ciudad de Valencia (15,29%).

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

	Alquiler / metro cuadrado			%		
	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Valencia	Sevilla	Zaragoza
2017	6,54	7,97	7,36	-	-	-
2018	7,54	8,62	7,93	15,29%	8,16%	7,74%

## 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 particular, el número de días transcurridos desde que una vivienda se pone en oferta hasta que es alquilada y la ratio entre el alquiler ofertado por el arrendador y el alquiler final pactado.

Es esperable que, en una situación de menor demanda, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler sea creciente. Contrariamente, se espera que el cociente entre el alquiler final y el alquiler ofrecido sea decreciente producto de una mayor negociación entre ambas partes.

A partir de la información de la **Tabla 4** se puede ver que, durante el último año, la demanda ha decrecido respecto a 2017, pues los días necesarios para alquilar han aumentado, aunque se sitúan lejos de 2015 y muestran un mercado dinámico. Asimismo, el poder de negociación se ha mantenido constante en unos niveles bajos, pues el alquiler final apenas es un 2% inferior al ofertado, reduciéndose en el último año en casi un punto porcentual.

**TABLA 4. DÍAS NECESARIOS HASTA ALQUILAR / PRECIO INICIAL OFERTADO Y PRECIO FINAL PACTADO**

	DÍAS HASTA 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

Por último, en la **Tabla 5** se presenta el perfil mayoritario de arrendatario y arrendador.

En el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (29%), españoles (94%) y casados (64%). En cambio, no hay un perfil mayoritario de edad. Por su parte, un arrendatario "tipo" sería una persona soltera, con contrato indefinido y de entre 25 y 44 años de edad. Además, son personas mayoritariamente españolas (aunque podría no serlo en un 31% de los casos). Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos grupos.

**TABLA 5. PERFIL DEL ARRENDATARIO Y ARRENDADOR**

	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
<b>Tipo de contrato</b>	Indefinido (66%)	Indefinido (45%)- pensionista (29%)
<b>Nacionalidad</b>	Española (69%)	Española (94%)
<b>Edad</b>	25 – 44 años (65%)	>55 años (36%); 45 - 54 años (30%); 25 – 44 años (33%)
<b>Estudios</b>	Básicos (32%) - universitarios (34%)	Básicos (32%) - secundarios (32%)
<b>Estado civil</b>	Soltero (55%)	Casado (64%)



## REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En la base de datos de Tecnocasa tenemos información sobre alquileres de oferta y alquileres pactados. En la **tabla 6** se compara el alquiler de oferta con el del informe de fotocasa.

Se observa que alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (10,21€/metro cuadrado) respecto a la base de datos de fotocasa (8,15€/metro cuadrado). Esto se debe a que las dos grandes capitales están sobrerrepresentadas en la base de datos de Tecnocasa.

Sin embargo, los alquileres de oferta en Madrid son muy similares. En el caso del alquiler de oferta, el crecimiento en España es similar. En los alquileres de fotocasa se observa una desaceleración en la tasa de crecimiento en Madrid y en Barcelona, especialmente en esta última ciudad.

**TABLA 6. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE TECNOCASA CON OTRA FUENTE (FOTOCASA)**

	ALQUILER DE OFERTA			
	TECNOCASA		FOTOCASA	
	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
Barcelona	13,81	10,57	15,58	2,8
Madrid	12,83	9,75	13,22	6,0
<b>TOTAL</b>	10,21	11,46	8,15	8,9