

## NOTA DE PRENSA

**BARCELONA 09/02/10 – Es altamente probable que la tendencia expansiva del régimen de tenencia en alquiler en España se encuentre en su fase más inicial y que a éste, por tanto, le quede un largo camino por recorrer los próximos años.**

Como venimos viendo, tanto la coyuntura actual y prevista de mercado como la actuación de la administración en materia de vivienda juegan a favor de que así sea, si bien no debemos perder de vista que en España, a diferencia de la mayoría de países avanzados de la Unión Europea, la "cultura de la propiedad" sigue muy arraigada entre la ciudadanía. Desde nuestro punto de vista, por tanto, creemos que asistiremos a un avance progresivo de posiciones del alquiler frente a la propiedad pero que será realmente costoso y complicado alcanzar, ya no a medio sino a largo plazo, cifras de representatividad similares al promedio de la Unión Europea, es decir, con una representatividad del alquiler por encima del 30%.

Esta es una de las principales conclusiones de la Radiografía del mercado de alquiler en España realizada por el Área de Consultoría y Valoraciones de FORCADELL y publicada en forma de artículo en el último Informe Inmobiliario de la Compañía, que nos place enviaros a continuación.

Más información:  
FORCADELL  
DPTO. COMUNICACIÓN  
**Laura Abadal Cabré**  
Tel. 93 496 54 06  
l.abadal@forcadell.com

**DATOS CORPORATIVOS DE FORCADELL - [www.forcadell.com](http://www.forcadell.com)**

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión de inversiones inmobiliarias. Preside el Grupo Carles Vila i Polls y lo dirige Òscar Gorgues Griñán. Con una facturación el 2007 de 10,57 millones de euros, una previsión para el año en curso de 10,20 millones de euros, más de 2.100.000 m<sup>2</sup> construidos gestionados, 112.000 m<sup>2</sup> construidos comercializados y un valor de contratación superior a los 115.300.000 € en el ejercicio 2007, Forcadell es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de más de 130 profesionales y oficinas en Granollers, Palma, Sevilla y Buenos Aires, además de su sede central en Barcelona (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

# RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE ALQUILER EN ESPAÑA



El parque residencial de alquiler español ha experimentado una notable transformación los últimos años como una consecuencia más y directa del *boom* inmobiliario vivido en España entre 1998 y 2006. La compra de viviendas y edificios de viviendas por parte de inversores privados, institucionales y sociedades patrimoniales durante este periodo, supuso una inyección al mercado de alquiler de un importante volumen de nuevas viviendas para arrendar. Este engrosamiento del parque implicó una mejora de las constantes vitales de un mercado de alquiler que había estado estancado, entre otras cosas, por una insuficiente aportación de nuevas viviendas de alquiler desde la década de los 70. En España, por fin, había más y mejores viviendas disponibles para alquilar y, gracias a ello, la demanda y la oferta acercaban posiciones y encontraban un buen equilibrio en el bienio 2006-2007. Lamentablemente, dicho equilibrio no tardaría en truncarse y, desde finales de 2007, hemos asistido a un nuevo distanciamiento entre la oferta y la demanda.

Por un lado, la oferta de viviendas en alquiler, que en las últimas décadas había sido insuficiente, ha crecido en exceso. Es a partir de 2007 cuando comienza a generarse un excedente de producto compuesto de viviendas compradas por motivo inversión durante la fase expansiva del sector inmobiliario pero, sobretudo, compuesto de un gran volumen de promociones destinadas inicialmente a la venta y que los promotores deciden incorporar al mercado de alquiler al ver frenada drásticamente su comercialización.

Por otro lado, la demanda se ha visto debilitada por un efecto directo de la crisis sobre las economías familiares. De en-

trada, esto se ha traducido en un proceso de desocupación de viviendas ya arrendadas por parte de inquilinos que se han visto ante la imposibilidad de afrontar el pago de la cuota mensual de alquiler. Y es que no debemos olvidar que el alquiler en España es un régimen de tenencia ya de por sí muy vinculado a familias de bajo poder adquisitivo y colectivos poco pudientes como los jóvenes, familias monoparentales, inmigrantes o jubilados. Por lo que respecta a la demanda latente, si no se ha producido una reducción real del volumen de demandantes, lo que sí es claro que ha pasado es que estos han cambiado sus pautas de comportamiento en el mercado. En términos generales, la disminución del poder adquisitivo y la caída de la confianza del consumidor han hecho disminuir el presupuesto de los demandantes. Paralelamente, se ha visto frenada la capacidad –y voluntad– por parte de estos de hacer frente a las garantías que exigen los propietarios, sobretudo en aquellos casos en los que se solicitan avales bancarios o varios meses de fianza.

En el escenario descrito, la situación actual de sobreoferta de viviendas de alquiler está jugando, lógicamente, a favor de la demanda, y los propietarios, que han perdido el poder de negociación que habían ostentado durante años, han tenido que asumir un cambio en las reglas de juego.

Antes, cuando el parque de alquiler era deficitario e insuficiente y, por tanto, la oferta de producto muy inferior a la demanda, las condiciones y los precios los fijaban los propietarios de las viviendas. Ellos determinaban a su conveniencia la duración contractual, exigían importantes garantías económicas, que habían llegado a ser de hasta 12 mensualidades



o seis meses de aval bancario, y requerían un perfil de arrendatario muy concreto permitiéndose incluso el lujo de escoger, entre varios interesados, el inquilino al cual vincularse contractualmente. Lógicamente, estas exigencias eran mayores cuanto mejores eran las características y estado de sus inmuebles. Paralelamente, los demandantes tenían poco donde escoger y, por tanto, cuando encontraban y veían un piso que les encajaba, no demoraban su decisión y firmaban el contrato. Entonces, quien buscaba una vivienda de alquiler no solía realizar más de cuatro visitas y esto daba lugar a períodos de negociación relativamente cortos y a unos elevados ritmos de comercialización. La situación de distanciamiento entre oferta y demanda a favor de la primera, que se prolongó hasta el año 2006 para encontrar el punto de inflexión en 2007, tuvo como principal consecuencia un aumento progresivo de las rentas solicitadas durante años.

Pero el mercado ha dado un giro de 180 grados: los propietarios, no sin dificultad, han ido asumiendo el cambio de papeles en la nueva situación y ajustado sus pretensiones, los períodos de comercialización se han dilatado y los precios de alquiler se han ido reduciendo.

Este giro del mercado se ha dado de forma generalizada en todo nuestro país, ahora bien, la magnitud del distanciamiento entre la oferta y la demanda y, por tanto, el grado de afectación del mercado de alquiler de cada territorio ha sido diferente. En este sentido, si obviamos la casuística o excepcionalidad, que lógicamente la hay, vinculada a determinadas poblaciones, podemos permitirnos aplicar una regla genérica para determinar, a *grosso modo*, el desequilibrio

alcanzado por el mercado de alquiler en cada plaza. Dicha regla se fundamenta en dos variables básicas: *el stock de viviendas libres por habitante* y *el grado de madurez intrínseco del mercado de alquiler*. Así, por el lado de la oferta, existe una relación directamente proporcional entre la cantidad de viviendas finalizadas por habitante los últimos años, el *stock* de viviendas libres por habitante sin vender y, en consecuencia, el *stock* de nuevas viviendas libres disponibles incorporadas al parque de alquiler. Paralelamente, y por lo que a la demanda se refiere, existe una relación inversamente proporcional entre la madurez intrínseca de un determinado mercado de alquiler y el debilitamiento de su demanda. La aplicación de esta simple regla nos puede servir para entender, en líneas generales, el por qué de un mercado de alquiler de vivienda especialmente perjudicado, por ejemplo, en el levante español, en plazas costeras como Tarragona, Alicante, Castellón, Murcia o Almería, muy afectadas por la efervescencia del *boom* inmobiliario, que las colmó de una sobreoferta abismal de viviendas proyectadas tanto para primera como para segunda residencia y de un *stock* de viviendas libres por habitante muy elevado. La *tabla 1*, que expone el *stock de viviendas libres* contabilizado a 31 de diciembre de 2008 por el Ministerio de Vivienda en cada una de las provincias españolas, nos permite ver en qué puntos del territorio español, a parte del ya mencionado levante, este *stock* es más elevado. En otra vertiente de aplicación, la misma regla nos sirve para explicar, por ejemplo, el por qué los alquileres están sufriendo más en las áreas no metropolitanas que en las grandes ciudades puesto que estas últimas disponen de un mercado de alquiler más robusto y no tan estrechamente vinculado a los estratos sociales más desfavorecidos.

**STOCK DE VIVIENDAS LIBRES POR 1.000 HABITANTES (AÑO 2008)**

	STOCK 2008
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>13,3</b>
<b>Andalucía</b>	<b>12,8</b>
Almería	27,3
Cádiz	12,5
Córdoba	10,0
Granada	12,7
Huelva	12,5
Jaén	11,1
Málaga	13,5
Sevilla	9,1
<b>Aragón</b>	<b>11,7</b>
Huesca	15,5
Teruel	11,2
Zaragoza	10,8
<b>Asturias</b>	<b>11,0</b>
<b>Baleares</b>	<b>14,3</b>
<b>Canarias</b>	<b>19,0</b>
Las Palmas	17,6
Santa Cruz de Tenerife	20,5
<b>Cantabria</b>	<b>4,6</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>15,6</b>
Ávila	20,2
Burgos	14,1
León	13,9
Palencia	15,7
Salamanca	17,3
Segovia	13,7
Soria	17,9
Valladolid	14,2
Zamora	20,5
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>22,3</b>
Albacete	12,4

	STOCK 2008
Ciudad Real	24,2
Cuenca	16,1
Guadalajara	20,9
Toledo	29,1
<b>Cataluña</b>	<b>13,4</b>
Barcelona	10,2
Girona	18,4
Lleida	27,6
Tarragona	22,6
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>18,7</b>
Alicante	24,5
Castellón	30,0
Valencia	11,8
<b>Extremadura</b>	<b>6,8</b>
Badajoz	7,8
Cáceres	5,0
<b>Galicia</b>	<b>11,4</b>
A Coruña	13,0
Lugo	7,9
Ourense	10,5
Pontevedra	11,1
<b>Madrid</b>	<b>8,1</b>
<b>Murcia</b>	<b>19,1</b>
<b>Navarra</b>	<b>12,6</b>
<b>País Vasco</b>	<b>5,6</b>
Álava	11,3
Guipúzcoa	6,1
Vizcaya	3,8
<b>La Rioja</b>	<b>25,3</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>2,2</b>

Tabla 1 **Fuente:** Ministerio de Vivienda

En todo este escenario, el descenso del precio de la vivienda en alquiler es una realidad contrastada. Las rentas iniciaron su trayectoria descendente en 2008 y han continuado bajando de forma pronunciada en el primer semestre de 2009 en la gran mayoría de municipios y capitales de nuestro país (véanse algunas referencias en la tabla 2).

Barcelona y Madrid, en este orden, son las dos ciudades españolas donde más caro resulta hoy alquilar una vivienda, con un precio medio de alquiler de 12,6 €/m<sup>2</sup>/mes en la Ciudad Condal y de 12,3 €/m<sup>2</sup>/mes en Madrid. En estas dos capitales, un piso estándar de 90 metros cuadrados cuesta, de promedio, más de 1.000 euros mensuales (para ser exactos: 1.134 €/mes y 1.107 €/mes, respectivamente). La

misma vivienda cuesta menos de la mitad en plazas como Ávila, León, Castellón o Badajoz, donde por un piso de 90 metros cuadrados de superficie se está solicitando una renta mensual promedio de 468 euros. Si estableciéramos un *ranking* de las ciudades de España con las rentas de alquiler más elevadas, a Barcelona y Madrid, aparte de Bilbao, que ocuparía la cuarta posición con 11,3 €/m<sup>2</sup>/mes, les seguirían tres ciudades barcelonesas: Sant Cugat del Vallès en la tercera posición, con 11,4 €/m<sup>2</sup>/mes, Castelldefels en la quinta, con 11,2 €/m<sup>2</sup>/mes, y L'Hospitalet de Llobregat en la sexta, con 10,7 €/m<sup>2</sup>/mes.

Es muy probable que el ajuste de los precios de alquiler se prolongue unos trimestres más y que progresivamente va-

**PRECIO MEDIO DE ALQUILER DE VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>/MES) (PRIMER SEMESTRE DE 2009)**

<b>CCAA</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>PRECIO MEDIO ALQUILER</b>	<b>VARIACIÓN ANUAL</b>
<b>Aragón</b>	Zaragoza	7,8	-29,9%
<b>Asturias</b>	Oviedo	6,9	-6,6%
<b>Baleares</b>	Palma	8,1	-8,0%
<b>Canarias</b>	Las Palmas	6,9	+1,8%
<b>Cantabria</b>	Santander	7,7	-14,7%
<b>Cataluña</b>	Barcelona	12,6	-11,7%
	Girona	7,5	-12,7%
	Lleida	6,3	-2,4%
<b>Castilla-La Mancha</b>	Guadalajara	6,9	-8,8%
	Ciudad Real	5,7	-6,3%
	Albacete	6,5	+5,2%
	Toledo	7,1	-2,1%
<b>Castilla y León</b>	Ávila	5,1	-9,7%
	Burgos	6,4	-3,2%
	León	5,2	-4,4%
	Salamanca	6,5	-1,1%
	Segovia	6,6	-3,7%
	Valladolid	6,0	-6,6%
<b>Comunidad Valenciana</b>	Alicante	5,9	-10%
	Castellón	5,2	-21,3%
	Valencia	6,7	-18,5%
<b>Euskadi</b>	Bilbao	11,3	-4,5% semestral
<b>Extremadura</b>	Badajoz	5,2	+2,2%
<b>Galicia</b>	A Coruña	6,5	-12,2%
<b>La Rioja</b>	Logroño	6,2	-9,9%
<b>Madrid</b>	Madrid	12,3	-8,4%
<b>Murcia</b>	Murcia	6,1	-8,7%
<b>Navarra</b>	Pamplona	8,3	-3,5% semestral

Tabla 2 Fuente: Idealista

ya suavizándose para encontrar la estabilización en el segundo semestre de 2010.

El excedente de viviendas disponibles para arrendar a precios cada vez más ajustados y el incremento de la morosidad (del 14,83% entre 2007 y 2008 según un estudio realizado por el FIM - Fichero de Inquilinos Morosos) han llevado a un significativo número de propietarios a buscar estrategias para mantener sus inmuebles ocupados y retener a los buenos arrendatarios. En este sentido, no es ni será nada extraño ver como dichos propietarios aplican descuentos en la renta o como fijan algún tipo de bonificación que incentive al inquilino a continuar en la vivienda.

El alquiler con opción a compra aparece como una de estas estrategias de los propietarios para hacer frente a la crisis y ganar competitividad. Una fórmula que se ha puesto especialmente de moda entre los promotores para dar salida al stock de viviendas sin vender y cubrir, mientras tanto, parte de los gastos financieros que los ahogan. Pero esta opción no sólo se perfila como una buena alternativa para el propietario sino también para el arrendatario. Es una solución para aquellos, por ejemplo, que desean adquirir una vivienda pero les resulta imposible encontrar financiación en el momento actual. O también para aquellos que precisan vender su vivienda actual antes de comprar otra. Contractualmente, existen diferentes fórmulas para plantear el alquiler con opción a compra pero, en todas ellas,

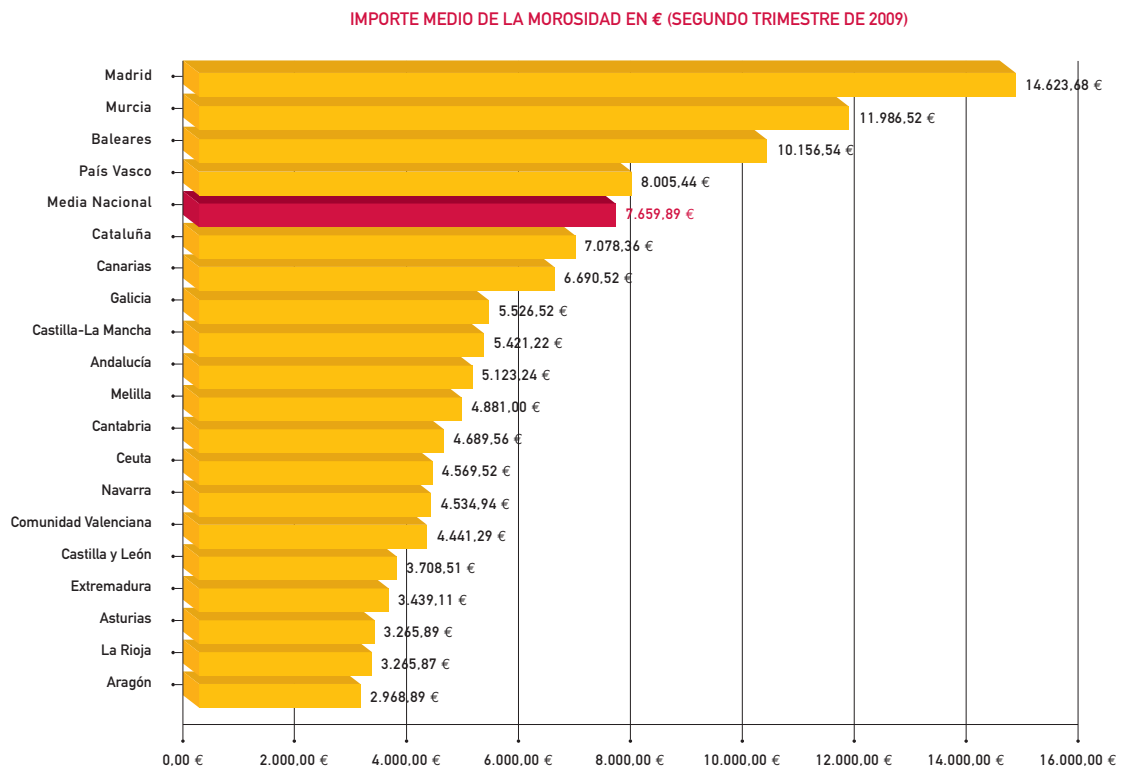


Gráfico 1 **Fuente:** FIM – Fichero de Inquilinos Morosos

el objetivo es siempre el mismo: se establece como plazo para la compra del activo los cinco años de duración del contrato de arrendamiento y se incentiva que dicha compra se produzca en la mayor brevedad posible por medio de mayores deducciones sobre el precio final de compra. Es decir, las deducciones, que se fijan desde el 0% al 100%, se establecen en función del plazo que tarde en ejecutarse la opción, de forma que, cuanto más se demore la transacción, menos dinero del pagado en concepto de alquiler podrá ser deducido del precio final. Respecto al precio final de la vivienda, éste, junto a las pautas de actualización, quedan estipulados en el contrato.

Todas estas dinámicas del mercado que venimos describiendo son coherentes con un patrón de mercado libre sujeto a las leyes de la oferta y la demanda. Un mercado que se autorregula y en el que los precios, de igual forma que suben, bajan. Independientemente, hay que tomar en consideración la intervención en éste de la Administración. Podemos decir que en España, a diferencia de una gran mayoría de países de la Unión Europea, el interés por la vivienda social en alquiler es reciente. Durante muchos años se llevó a cabo en nuestro país una política de vivienda claramente orientada a incentivar un régimen de tenencia en propiedad. La aplicación de dicha política, sumada a un marco financiero y económico propicio para la compra, hi-

zo que España se posicionara de forma destacada como el país con menor porcentaje de viviendas en alquiler de la Unión Europea (véase el gráfico 2).

Desde entonces, algunas cosas han cambiado. Estos últimos años la Administración ha llevado a cabo algunas iniciativas para dinamizar el mercado de alquiler, algunas de efectividad más discutible que otras, como la puesta en marcha de la Sociedad Pública de Alquiler en 2005, la deducción en el IRPF para los inquilinos, o las ayudas de la Renta Básica de Emancipación para que los jóvenes puedan alquilar su primera vivienda. La intención del Gobierno, según declaraciones recientes de la ministra de vivienda del pasado 15 de octubre, es la de “seguir trabajando para impulsar definitivamente un amplio mercado de alquiler en España que favorezca la movilidad laboral, la emancipación de los jóvenes y la toma de decisiones personales que en ausencia de un hogar resultan imposibles o muy gravosas, garantizando la libertad de elección de cada familia o de cada persona en su forma de acceder al hogar”. De acuerdo con este objetivo, el Consejo de Ministros ha aprobado el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que establece nuevas ayudas a inquilinos y promotores de vivienda de alquiler. Paralelamente, la Comisión de Justicia del Senado acaba de aprobar el Proyecto de Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler, la aprobación definitiva del

## DISTRIBUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA UE (AÑO 2006)

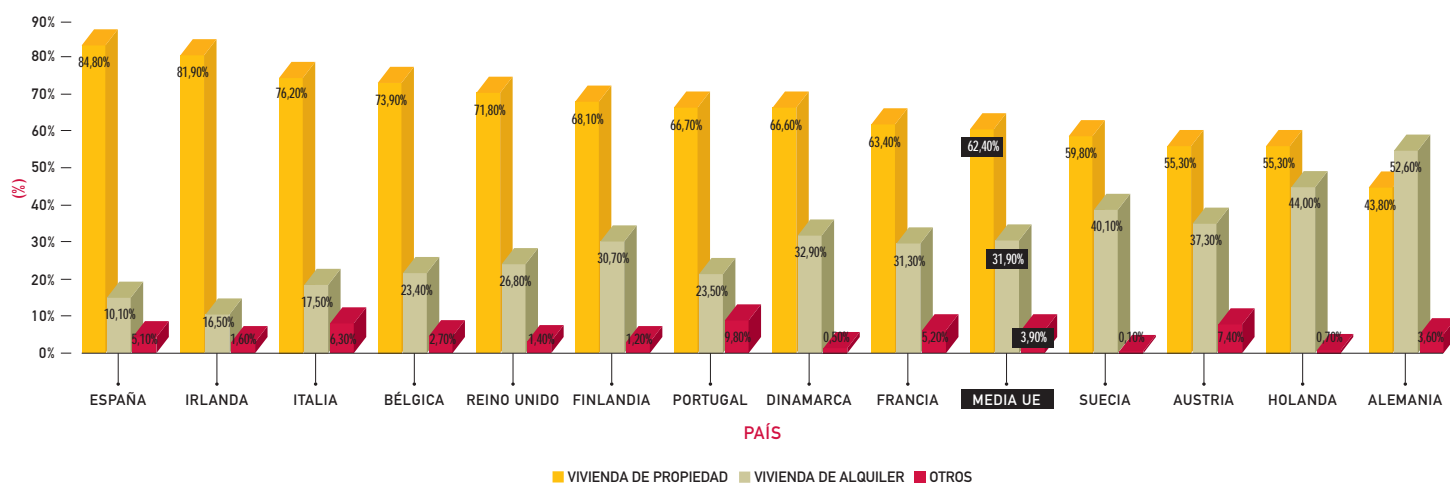


Gráfico 2 Fuente: Eurostat

cual aún depende de su paso por el Pleno del Senado y el Congreso. Esta reforma legislativa se establece para asegurar la tutela eficaz de la posición legítima de los arrendadores, de manera que ante incumplimientos graves en el pago del alquiler estos puedan recuperar sus activos con celeridad y mínimas complicaciones. La norma va a suponer la modificación de las leyes de Arrendamientos Urbanos, de Enjuiciamiento Civil y de Propiedad Horizontal. La reforma ofrece varias mejoras, entre ellas que las acciones de de-

sahucio y reclamación de rentas puedan ser tramitadas en juicio verbal, lo que aportará mayor diligencia en la resolución del conflicto; que la sentencia condenatoria de desahucio sea suficiente para que éste pueda efectuarse en el día y hora señalados sin necesidad de iniciar un nuevo proceso ni ningún trámite posterior; y que la sentencia de condena al pago de rentas no únicamente incluya las devengadas al momento de interponer la demanda sino también las que se devenguen hasta la entrega efectiva de la vivienda. El nuevo Proyecto de



## EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA EN ESPAÑA A PARTIR DE LA ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES

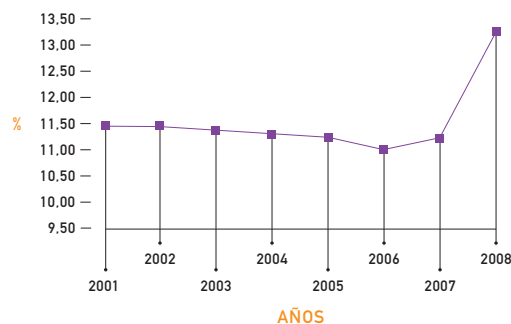
	PROPIEDAD	ALQUILER	CESIÓN
Año 2001	85,97%	11,38%	2,65%
Año 2002	86,20%	11,37%	2,43%
Año 2003	86,45%	11,34%	2,22%
Año 2004	86,71%	11,28%	2,01%
Año 2005	86,92%	11,25%	1,83%
Año 2006	87,25%	11,04%	1,71%
Año 2007	87,11%	11,25%	1,83%
Año 2008	84,51%	13,19%	2,30%

Tabla/Gráfico 3 Fuente: Ministerio de Vivienda

Ley, además, mantiene la opción de que arrendador y arrendatario puedan pactar durante el proceso, condonando el primero parte de la deuda al segundo a cambio del desalojo voluntario del inmueble, pero establece que en caso de incumplimiento del desalojo voluntario en el plazo acordado, se ejecute directamente el desahucio en un máximo de 15 días desde la finalización del periodo voluntario. Otra modificación destacable de la reforma es la reducción de dos meses a uno del plazo que debe transcurrir entre el requerimiento por impago de rentas y la presentación de la demanda propiamente dicha.

Resultaría complicado, y tampoco es de intención en el presente artículo, determinar la efectividad real de las medidas llevadas a cabo hasta el momento por la Administración, lo que sí es cierto es que algo es mucho cuando se parte de la nada. Aparte, si nos remitimos a los hechos, no podemos más que confirmar la expansión del régimen de tenencia en alquiler en nuestro país, que ha experimentado un incremento de más de dos puntos porcentuales entre 2007 y 2008 (véanse la tabla y gráfico número 3). Una expansión que desde el Ejecutivo interpretan como una mejora de la confianza de los propietarios en un mercado que después de las reformas legales emprendidas es más atractivo pero que desde nuestro punto de vista es atribuible principalmente a factores coyunturales ajenos a la actuación del Gobierno, entre ellos, y de forma destacada, la restricción crediticia por parte de las entidades financieras desde que en agosto de 2007 la crisis de las hipotecas de alto riesgo saltara al sistema financiero mundial. Una restricción que ha reducido drásticamente el volumen de préstamos hipotecarios otorgados por las entidades financieras españolas e imposibilitado el acceso a la propiedad a muchas personas.

### % DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER



Con todo, y a pesar de la expansión del régimen de tenencia en alquiler, el año pasado sólo un 13,19% del total de viviendas principales de este país estaba arrendada, un porcentaje todavía muy alejado del promedio de la Unión Europea y a años luz del de países como Alemania, en los que se alquila más que se compra (véase gráfico 2).

Cabe concretar que la proporción de viviendas principales ocupadas en régimen de alquiler es significativamente mayor en las provincias de Madrid y Barcelona, sobretudo por el hecho que contienen los dos principales mercados de alquiler de España: las ciudades de Madrid y Barcelona. En dichas provincias, el alquiler tiene una representación en torno al 20% (un 19,97% y un 20,49%, respectivamente, en 2008), un porcentaje que es significativamente mayor en las dos capitales.

Es altamente probable que la tendencia expansiva del régimen de tenencia en alquiler en España se encuentre en su fase más inicial y que a éste, por tanto, le quede un largo camino por recorrer los próximos años. Como venimos viendo, tanto la coyuntura actual y prevista de mercado como la actuación de la Administración en materia de vivienda juegan a favor de que así sea, si bien no debemos perder de vista que en España, a diferencia de la mayoría de países avanzados de la Unión Europea, la “cultura de la propiedad” sigue muy arraigada entre la ciudadanía. Desde nuestro punto de vista, por tanto, creemos que asistiremos a un avance progresivo pero tímido de posiciones del alquiler frente a la propiedad pero que será realmente costoso y complicado alcanzar, ya no a medio sino a largo plazo, cifras de representatividad similares al promedio de la Unión Europea, es decir, con una representatividad del alquiler por encima del 30%.

